郑州国际文化创意产业园 8#安置区建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2021】第 0052 号

郑州国际文化创意产业园 8#安置区建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2021】第 0052 号

我们接受委托，对郑州国际文化创意产业园 8#安置区建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关实施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，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，郑州国际文化创意产业园 8#安置区建设项目预期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。

本报告仅供郑州国际文化创意产业园 8#安置区建设项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：郑州国际文化创意产业园 8#安置区建设项目收益与融资自求平衡评价说明

（此页无正文，为《中牟县郑州国际文化创意产业园8#安置区建设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）

河南分所

中国注册会计师：

二〇二一年十二月二十日

中国注册会计师：

附件：

郑州国际文化创意产业园 8#安置区建设项目
收益平衡评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目位于中牟县大孟镇文渊路西侧，文创路以东，北面为平安大道，南侧紧邻夏涵路，西至郑东新区 30 公里，北至中牟县城 5 公里。

（二）建设内容与规模

本项目改造区域涉及大庙李、李小安、王林庄、信王、沙岗王等几个行政村，根据规划，项目建成后可解决 2,796 户（14098 人）村民的居住需求。

项目规划总用地面积 778,300.00 ㎡（约合 1167.45 亩），项目建设用地面积 501,000.00 ㎡（约合 751.50 亩）。

项目总建筑面积 1,473,111.47 ㎡（地上 1,083,722.87 ㎡，地下 389,388.60 ㎡），其中住宅建筑面积 931,500.89 ㎡，地面公建建筑面积 152,221.98 ㎡。

项目建成后，设计住宅 8,477 套，居住人数 29,604 人；设计停车位 9,639 个，其中地面机动车停车位 739 个，地下机动车停车位 8,900 个；非机动车停车位 23,111 个，其中普通停车位 13,448 个，充电停车位 9,663 个，项目完成后设计建筑密度为 17.99%，容积率为 2.16，绿地率为 35.00%。

本项目预计可以出让土地 412 亩。

（三）投资估算

项目总投资 626,946.67 万元，其中：工程费用为 442,281.12 万元，占总投资的 70.55%；工程建设其他费用为 27,384.60 万元，占总投资的 4.37%；预备费用为 72,798.19 万元，占总投资的 11.61%；建设期利息 84,482.77 万元，占总投资的 13.48%。

（四）资金筹措方式

项目总投资共计 626,946.67 万元，资金来源为财政资金及申请使用地方政府专项债券资金，其中：拟使用财政资金为 514,846.67 万元，占总投资比为 82.12%；拟申请专项债券资金为 112,100 万元，占总投资比为 17.88%，拟使用其他资金为 0

万元，占总投资比例为 0%。

本项目计划缴纳项目资本金 125389.33 万元，占总投资比例为 20%，项目资本金全部使用财政资金。

本项目 2019 年已投入财政资金 46453.39 万元，债券资金 42600 万元，其他资金 0 万元；2020 年已投入财政资金 19200 万元，债券资金 0 万元，其他资金 0 亿元；2021 年已投入财政资金 0 万元，债券资金 0 万元，其他资金 0 亿元；2022 年已投入财政资金 0 万元，债券资金 15451 万元，其他资金 0 亿元； 2023 年已投入财政资金 0 万元，债券资金 15,000.00 万元，其他资金 0 亿元；2025 年需要投入财政资金 449193.28 万元，债券资金 39,049.00 万元，其他资金 0 亿元。

（五）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。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目收益主要是改造区域部分土地的出让收益。在债券存续期内，当地政府拟出让 412 亩居住用地并将其收益优先用于偿还本项目使用的债券本金和利息。土地出让价格参照近期周边同类土地成交价格。

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地交易价格参考项目所在区域同类性质土地的近期交易价格，项目所在区域周边住宅用地的交易价格情况如下：

宗地编号	项目位置	出让时间	土地用途	面积（亩）	总价（万元）	单价(万元/亩）
牟政出[2017]113 号	中牟县绿博组团，富贵十路南、牡丹二街东	20170901	城镇住宅用地	19.07	24,700.59	1,295.53
牟政出[2019]96 号	中牟县商都大道南、学苑路北、占杨路西、占李路东	20191209	城镇住宅用地	60.30	38,070.00	631.39
[2016]164 号	中牟县城商都大道南、占李路西、占李西路东	20170323	城镇住宅用地	59.95	52,400.00	874.01
平均单价					**933.65**	

据测算，周边同类土地出让均价为 933.65 万元/亩。基于谨慎考虑，假设本项目土地出让价格为周边同类土地出让均价的 60%，即 560.19 万元/亩。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30 元/平方米）的 30%提取。

（4）保障安居工程资金

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

（5）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按 20 元/平方米计提。

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（8）教育资金

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

（9）农田水利建设资金

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

（四）债券存续期内项目预期收益

根据以上假设，项目预期收益如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	合计
1、土地出让收入	-	**230,798.28**	**230,798.28**
住宅用地出让价格	-	560.19	
住宅用地出让亩数	-	412.00	412.00
2、土地出让基金及费用	-	**23,876.37**	**23,876.37**
2.1 上解省财政费用	-	6,923.95	6,923.95
2.2 国有土地收益基金	-	4,615.97	4,615.97
2.3 农业土地开发资金	-	247.20	247.20
2.4 新增建设用地有偿使用费	-	549.34	549.34
2.5 土地出让业务费	-	4,615.97	4,615.97
2.6 保障性安居工程资金	-	6,923.95	6,923.95
净收益（1-2）小计	-	**206,921.91**	**206,921.91**
3、土地收益提取资金	-	41,384.38	41,384.38
3.1 农田水利建设资金	-	20,692.19	20,692.19

3.2 教育资金	-	20,692.19	20,692.19
净收益(1-2-3)	**-**	**165,537.53**	**165,537.53**

经测算，本项目净收益为 165,537.53 万元。

（五）应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金总额为 112,100 万元。2019 年已申请使用 42,600 万元，2022 年已申请使用 15,451 万元（其中 5,451 万元，为 2020 年河南省棚改专项债券（一期）—2020 年河南省政府专项债券（三十五期）资金调整用途至本项目，每年末支付利息，2025 年 9 月 10 日偿还本金。），2023 年已申请使用 15,000 万元，2025 年计划申请使用 39,049 万元；2025 年已申请使用 5,960 万元，本期申请 33,089 万元。

债券期限为 5 年，每年支付一次利息，到期一次还本，假设各期债券的平均利率为 4.50%，则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	票面利率	应付利息
2019 年	-	42,600.00	-	42,600.00	4.50%	-
2020 年	42,600.00	-	-	42,600.00	4.50%	1,917.00
2021 年	42,600.00	-	-	42,600.00	4.50%	1,917.00
2022 年	42,600.00	15,451.00	-	58,051.00	4.50%	1,917.00
2023 年	58,051.00	15,000.00	-	73,051.00	4.50%	2,612.30
2024 年	73,051.00	-	42,600.00	30,451.00	4.50%	3,287.30
2025 年	30,451.00	39,049.00	-	69,500.00	4.50%	1,370.30
2026 年	69,500.00	-	-	69,500.00	4.50%	3,127.50
2027 年	69,500.00	-	15,451.00	54,049.00	4.50%	3,127.50
2028 年	54,049.00	-	15,000.00	39,049.00	4.50%	2,432.21
2029 年	39,049.00		-	39,049.00	4.50%	1,757.21
2030 年	39,049.00		39,049.00	-	4.50%	1,757.21
合计	**/**	**/**	**112,100.00**	**/**	**/**	**25,222.50**

（六）项目收益与融资本息覆盖情况

项目预期收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	0.00	-
2020 年	-	1,917.00	1,917.00	-
2021 年	-	1,917.00	1,917.00	-
2022 年	-	1,917.00	1,917.00	-
2023 年	-	2,612.30	2,612.30	-
2024 年	42,600.00	3,287.30	45,887.30	-
2025 年	-	1,370.30	1,370.30	-
2026 年	-	3,127.50	3,127.50	165,537.53
2027 年	15,451.00	3,127.50	18,578.50	-
2028 年	15,000.00	2,432.21	17,432.21	-
2029 年	-	1,757.21	1,757.21	-
2030 年	39,049.00	1,757.21	40,806.21	-
合计	**112,100.00**	**25,222.50**	**137,322.50**	**165,537.53**
本息覆盖倍数	**1.21**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券还本时间的累计收益对债券本息覆盖倍数为 1.21，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。

（七）相关风险提示

因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在出让价格不确定等问题。

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91410100967951693

（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

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

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。

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

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

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

姓　　名 Full name　张宏敏
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of Birth　1972-07-28
工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　410105197207282777

证书编号 No. of Certificate　410000040048
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance　2001 年 03 月 31 日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

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.

2016年3月30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.

2019年3月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：No. of Certificate 110001820234

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

发证日期：Date of Issuance 2015 年 05 月 27 日

姓名 Full name 宋伟杰

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1985-05-06

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410222198505063859

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2017年3月30日

2018年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日

2020年3月30日

河南·巩义中部铝港工业园区（一期）

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

2025 年 5 月 12 日

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTING FIRM
深乾源鉴字[2020]第 057 号

河南·巩义中部铝港工业园区（一期）
项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对河南·巩义中部铝港工业园区（一期）（以下简称“该项目”或“本项目”）项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目预期**项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。**

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.63 倍。其中：本项目收入的 95%用于专项债券还本付息，偿还专项债对应的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.60 倍；本项目收入的 5%用于市场化融资还本付息，偿还市场化融资对应的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 2.35 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目单位

（1）主管单位

巩义市站街镇人民政府为本项目主管单位。

（2）项目单位

巩义市豫联产业集聚区开发有限公司为本项目业主。

统一社会信用代码	91410181MA4103LY56
机构名称	巩义市豫联产业集聚区开发有限公司
机构性质	有限责任公司(国有独资)
机构地址	巩义市站街镇县府街 34 号
负责人	刘浩
赋码机关	巩义市市场监督管理局

巩义市豫联产业集聚区开发有限公司系在中国境内依法成立且合法存续的有限责任公司，具备以河南·巩义中部铝港工业园区（一期）申请政府专项债券资金的主体资格。

巩义市豫联产业集聚区开发有限公司为市场化运作的独立企业法人，

不属于融资平台公司，不承担政府融资职能，不承担政府隐性债务化解任务，符合组合使用专项债券和市场化融资的项目业主要求。

（二）项目主体及运作模式

1）项目主体

本项目主管部门为巩义市站街镇人民政府。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为巩义市豫联产业集聚区开发有限公司，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市豫联产业集聚区开发有限公司，为有限责任公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3）项目运作模式

为保障本项目的平稳运营，项目拟采用自主运营，项目业主要严格履行偿债主体的相关职责，及时将本项目产生的政府性基金收入、专项收入上缴至项目主管部门，项目主管部门在规定时间将还本付息资金足额缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（三）项目性质

本项目为产业园基础设施建设项目，是有一定收益的公益性项目，符合《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）要求。

（四）建设地点

项目建设地点位于巩义市中心城区东北侧豫联产业集聚区内。

（五）建设规模及内容

本项目规划总用地面积1093306.08㎡（约1640.12亩），其中，建设

用地面积 1078218.16 ㎡（约 1617.49 亩）。总建筑面积 682314 ㎡。项目建设内容包括厂房、仓库、办公、宿舍、职工餐厅及配套服务用房等。其中：

厂房：总建筑面积 522599 ㎡，主要由 25 栋单层厂房和 13 栋多层厂房（3F）组成。

仓库：总建筑面积 92223 ㎡，主要由 11 栋单层仓库组成。

办公用房：总建筑面积 25077 ㎡，主要由研发楼（6F）、行政办公大楼（9F）、培训交流中心（5F）、后勤服务用房（3F）及办公楼（3F）组成。

宿舍：总建筑面积 23220 ㎡，主要由 8 栋宿舍楼（5F）和 2 栋服务用房（2F）组成。

职工餐厅：总建筑面积 15495 ㎡，主要由 1 栋 4 层建筑组成。

配套服务用房：总建筑面积 3700 ㎡，主要包括配电室、污水处理站、门卫用房等组成。

公用工程：配套的水、电、暖、智能化系统、以及停车位的建设等，共设置停车位 1380 个。

总图工程：配套园区道路、广场、绿化等。

（六）项目建设计划

本项目计划总工期 68 个月（不含前期准备阶段），自 2021 年 5 月至 2026 年 12 月，具体建设计划如下：

2021 年 4 月底前：前期准备阶段，主要完成可研编制、立项审批、用地手续、项目规划审批等工作；

2021 年 5 月：施工准备阶段，主要完成场地勘察、项目设计、招投标、

场区平整等施工现场准备；

2021 年 6 月-2026 年 12 月：主要完成项目主体工程、设备安装与调试阶段、公共工程和总图工程等；

2026 年 12 月：竣工验收阶段，组织竣工验收，并交付使用。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资为 158103.82 万元。其中建设投资 149610.00 万元，占总投资比例 94.63%；建设期债券利息为 8381.32 万元，占总投资比例为 5.30%。建设期市场化融资利息为 112.50 万元，占总投资比例为 0.07%。总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	比例
一	建设投资总额	149610.00	94.63%
1	工程费用	134080.00	84.81%
	厂房建筑	93665.00	59.24%
	仓库建筑	16024.00	10.14%
	办公建筑	5436.00	3.44%
	宿舍建筑	4577.00	2.89%
	餐厅建筑	3339.00	2.11%
	其它配套设施用房	592.00	0.37%
	总图工程	10447.00	6.61%
2	工程建设其他费用	8406.00	5.32%
3	预备费	7124.00	4.51%
二	建设期利息	8493.82	5.37%
1	专项债券利息	8381.32	5.30%
2	市场化融资利息	112.50	0.07%
三	总投资	158103.82	100.00%

（二）资金筹资方案

本项目资金筹措总额为158103.82万元。

1.资本金来源

本项目资本金38103.82万元，占比24.10%。资本金来源于专项债券和自有资金，其中：来源于专项债券 29610.00 万元，来源于自有资金8493.82万元。项目资本金按照项目实际实施进度到位。

2.融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券144610.00万元，占项目资金筹措总额的91.47%。其中：专项债券用于资本金29610.00万元。根据资金使用计划，2021年已申请使用15年期专项债券7000.00万元，2022年已申请使用15年期专项债券2000.00万元,2023年已申请使用15年期专项债券15000.00万元，2024年已申请使用15年期专项债券14114.00万元，2025年拟申请使用15年期专项债券21000.00万元，2026年拟申请使用30年期专项债券55886.00万元。

计划使用市场化融资5000.00万元，占项目资金筹措总额的3.16%。根据资金使用计划,2026年拟申请使用30年期市场化融资5000.00万元。

（三）资金使用计划

本项目2021年计划投资7140.00万元，2022年计划投资2320.00万元，2023年计划投资15660.00万元，2024年计划投资15356.28万元，2025年计划投资22944.56万元，2026年计划投资94682.98万元。

本项目资本金38103.82万元，其中8493.82万元用于支付建设期利息，29610.00万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本

金支付。资金使用和筹措具体安排如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项　　目	合计	建设期					
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	158103.82	7140.00	2320.00	15660.00	15356.28	22944.56	94682.98
1	建设投资	149610.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	90496.00
2	建设期发债利息	8381.32	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48
3	建设期市场化融资利息	112.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50
二	资金筹措方案	158103.82	7140.00	2320.00	15660.00	15356.28	22944.56	94682.98
1	发行债券	115000.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	55886.00
2	市场化融资	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00
3	资本金	38103.82	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	33796.98
3.1	其中来源为专项债券	29610.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29610.00
3.1.1	用于项目投资	29610.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29610.00
3.2	其中来源为自有资金	8493.82	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4186.98
3.2.1	用于建设期债券利息	8381.32	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48
3.2.2	用于建设期市场化融资利息	112.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50
三	资金来源	158103.82	7140.00	2320.00	15660.00	15356.28	22944.56	94682.98
1	专项债券	144610.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	85496.00
2	银行贷款	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00
3	自有资金	8493.82	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4186.98

（四）资金使用合规性

本项目主要投向于产业园区基础设施领域，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金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，不用于 PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。本项目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、评估要素

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

根据中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求，组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

本项目收入实行分账管理，项目专项收入为园区厂房、仓库、办公用房、宿舍、餐厅、停车位等资产租赁收入，其中专项收入的 95.00%扣除项目成本的 95.00%后的项目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；剩余专项收入的 5.00%扣除项目成本的 5.00%后的项目收益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入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，

如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

（一）资金充足性

1.项目收入

（1）项目收入的分类

本项目营业收入来源于园区厂房、仓库、办公用房、宿舍、餐厅、停车位等资产租赁收入。所有收入均为专项经营收入，没有政府基金性收入。

（2）项目收入预测

本项目预计可实现总收入 652222.55 万元，其中厂房租金收入 515655.65 万元，仓库租金收入 61982.43 万元，办公楼租金收入 30258.08 万元，宿舍租金收入 19311.10 万元，职工餐厅租金收入 15289.11 万元，停车位租金收入 9726.18 万元。

本项目收入拟按用于专项债和用于市场化融资实行分账管理。其中：将项目收入的 95%纳入政府性基金预算管理，用于偿还专项债本息以及项目 95%的运营成本，预计项目收益 619611.48 万元；将项目收入的 5%归集市场化融资监管账户，用于偿还市场化融资的本息以及项目 5%的运营成本，预计项目收益 32611.07 万元。预计收入明细详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	营业收入	652222.55	13325.86	15857.78	18485.63	18855.34	19232.45
一	厂房租金收入	515655.65	10535.60	12537.36	14614.98	14907.28	15205.42
	可出租总面积（平米）	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00
	每平米租赁单价（元/月）		28.00	28.56	29.13	29.71	30.31
	租赁价格涨幅（%）			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	空置率（%）		40.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
二	仓库租金收入	61982.43	1266.39	1507.01	1756.74	1791.87	1827.71
	可出租总面积（平米）	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00
	每平米租赁单价（元/月）		19.07	19.45	19.84	20.24	20.64
	租赁价格涨幅（%）			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）		40.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
三	办公楼租金收入	30258.08	618.22	735.68	857.59	874.74	892.24
	可出租总面积（平米）	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00
	每平米租赁单价（元/月）		34.24	34.92	35.62	36.34	37.06
	租赁价格涨幅（%）			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）		40.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
四	宿舍租金收入	19311.10	394.55	469.52	547.33	558.27	569.44
	可出租总面积（平米）	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00
	每平米租赁单价（元/月）		23.60	24.07	24.55	25.04	25.55
	租赁价格涨幅（%）			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）		40.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
五	职工餐厅租金收入	15289.11	312.38	371.73	433.33	442.00	450.84
	可出租总面积（平米）	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00
	每平米租赁单价（元/月）		28.00	28.56	29.13	29.71	30.31
	租赁价格涨幅（%）			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）		40.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
六	停车位租金收入	9726.18	198.72	236.48	275.66	281.18	286.80
	停车位总数（个）	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00
	月租金（元/个）	200.00	200.00	204.00	208.08	212.24	216.49
	租赁价格涨幅（%）			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）		40.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%

（续表一）

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	营业收入	19617.10	20009.44	20409.63	20817.82	21234.18	21658.87
一	厂房租金收入	15509.53	15819.72	16136.12	16458.84	16788.02	17123.78
	可出租总面积（平米）	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00
	每平米租赁单价（元/月）	30.91	31.53	32.16	32.81	33.46	34.13
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
二	仓库租金收入	1864.26	1901.55	1939.58	1978.37	2017.94	2058.30
	可出租总面积（平米）	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00
	每平米租赁单价（元/月）	21.06	21.48	21.91	22.35	22.79	23.25
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
三	办公楼租金收入	910.08	928.29	946.85	965.79	985.10	1004.81
	可出租总面积（平米）	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00
	每平米租赁单价（元/月）	37.80	38.56	39.33	40.12	40.92	41.74
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
四	宿舍租金收入	580.83	592.44	604.29	616.38	628.71	641.28
	可出租总面积（平米）	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00
	每平米租赁单价（元/月）	26.06	26.58	27.11	27.65	28.20	28.77
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
五	职工餐厅租金收入	459.86	469.05	478.43	488.00	497.76	507.72
	可出租总面积（平米）	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00
	每平米租赁单价（元/月）	30.91	31.53	32.16	32.81	33.46	34.13
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
六	停车位租金收入	292.54	298.39	304.36	310.44	316.65	322.98
	停车位总数（个）	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00
	月租金（元/个）	220.82	225.23	229.74	234.33	239.02	243.80
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

（续表二）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	营业收入	22092.02	22533.88	22984.55	23444.25	23444.25	23444.25
一	厂房租金收入	17466.25	17815.58	18171.89	18535.33	18535.33	18535.33
	可出租总面积（平米）	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00
	每平米租赁单价（元/月）	34.81	35.51	36.22	36.95	36.95	36.95
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	0.00%

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
二	仓库租金收入	2099.46	2141.45	2184.28	2227.97	2227.97	2227.97
	可出租总面积（平米）	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00
	每平米租赁单价（元/月）	23.71	24.19	24.67	25.17	25.17	25.17
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
三	办公楼租金收入	1024.90	1045.40	1066.31	1087.63	1087.63	1087.63
	可出租总面积（平米）	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00
	每平米租赁单价（元/月）	42.57	43.42	44.29	45.18	45.18	45.18
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
四	宿舍租金收入	654.10	667.19	680.53	694.14	694.14	694.14
	可出租总面积（平米）	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00
	每平米租赁单价（元/月）	29.34	29.93	30.53	31.14	31.14	31.14
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
五	职工餐厅租金收入	517.87	528.23	538.79	549.57	549.57	549.57
	可出租总面积（平米）	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00
	每平米租赁单价（元/月）	34.81	35.51	36.22	36.95	36.95	36.95
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
六	停车位租金收入	329.44	336.03	342.75	349.61	349.61	349.61
	停车位总数（个）	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00
	月租金（元/个）	248.67	253.65	258.72	263.90	263.90	263.90
	租赁价格涨幅（%）	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

（续表三）

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
	营业收入	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25
一	厂房租金收入	18535.33	18535.33	18535.33	18535.33	18535.33	18535.33
	可出租总面积（平米）	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00
	每平米租赁单价（元/月）	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
二	仓库租金收入	2227.97	2227.97	2227.97	2227.97	2227.97	2227.97
	可出租总面积（平米）	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00
	每平米租赁单价（元/月）	25.17	25.17	25.17	25.17	25.17	25.17
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
三	办公楼租金收入	1087.63	1087.63	1087.63	1087.63	1087.63	1087.63
	可出租总面积（平米）	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00
	每平米租赁单价（元/月）	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
四	宿舍租金收入	694.14	694.14	694.14	694.14	694.14	694.14
	可出租总面积（平米）	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00
	每平米租赁单价（元/月）	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
五	职工餐厅租金收入	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57
	可出租总面积（平米）	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00
	每平米租赁单价（元/月）	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
六	停车位租金收入	349.61	349.61	349.61	349.61	349.61	349.61
	停车位总数（个）	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00
	月租金（元/个）	263.90	263.90	263.90	263.90	263.90	263.90
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

（续表四）

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	营业收入	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25
一	厂房租金收入	18535.33	18535.33	18535.33	18535.33	18535.33	18535.33	18535.33
	可出租总面积（平米）	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00	522599.00
	每平米租赁单价（元/月）	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
二	仓库租金收入	2227.97	2227.97	2227.97	2227.97	2227.97	2227.97	2227.97
	可出租总面积（平米）	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00	92223.00
	每平米租赁单价（元/月）	25.17	25.17	25.17	25.17	25.17	25.17	25.17
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
三	办公楼租金收入	1087.63	1087.63	1087.63	1087.63	1087.63	1087.63	1087.63
	可出租总面积（平米）	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00	25077.00
	每平米租赁单价（元/月）	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18	45.18
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
四	宿舍租金收入	694.14	694.14	694.14	694.14	694.14	694.14	694.14
	可出租总面积（平米）	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00	23220.00
	每平米租赁单价（元/月）	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
五	职工餐厅租金收入	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57	549.57
	可出租总面积（平米）	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00	15495.00
	每平米租赁单价（元/月）	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
六	停车位租金收入	349.61	349.61	349.61	349.61	349.61	349.61	349.61
	停车位总数（个）	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00	1380.00
	月租金（元/个）	263.90	263.90	263.90	263.90	263.90	263.90	263.90
	租赁价格涨幅（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	空置率（%）	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

（1）价格依据

①厂房租金

根据区域周边厂房租金价格调查表：

序号	物业类型	位置		每月租金（元/㎡）
1	厂房	郑州巩义市	鲁庄镇	28

序号	物业类型	位置		每月租金（元/㎡）
2	厂房	郑州航空港	郑州台湾科技园	30
3	厂房	郑州经开区	远大理想城	37
4	厂房	郑州荥阳市	荥阳科学大道	30
5	厂房	郑州经开区	经开区经北二路 15 号	42
6	厂房	郑州高新区	高新区化工路长椿路口	33
7	厂房	郑州新郑市	新郑市八千乡政府路南	33

基于谨慎性原则,本项目园区厂房运营期首年租金拟定为28元/平米.月。

②仓库租金

根据物联云仓对2019年全国30个城市仓库平均租金和空置率调查：2019年郑州市仓库平均租金为23.84元/平米.月，平均空置率为8.87%。

同时参考物联云仓对全国各类仓库租金调查结果：

各类型仓库平均租金表一览

仓库类型	租金
恒温库	38.28元/㎡·月
冷藏库	97.90元/㎡·月
冷冻库	93.36元/㎡·月
露天堆场	9.04元/㎡·月
暖库	23.78元/㎡·月
普通仓	23.80元/㎡·月
气调库	64.00元/㎡·月
危险品库	80.55元/㎡·月
有棚堆场	19.00元/㎡·月

基于谨慎性原则，本项目仓库租金拟按郑州市仓库评价租金的80%确定，即运营期首年仓库租金价格为19.072元/平米.月。

③办公用房租金

根据中国房价行情网对巩义办公租金监测指标：近一年巩义办公租金平均单价为34.24元/平米.月。

基于谨慎性原则，本项目办公用房运营期首年租金价格拟定为 34.24 元/平米.月。

④宿舍公寓租金

根据中国房价行情网对巩义普通公寓租金监测指标：近一年巩义普通公寓租金平均单价为 23.60 元/平米.月。

基于谨慎性原则，本项目宿舍公寓运营期首年租金价格拟定为 23.60 元/平米.月。

⑤职工餐厅租金

基于谨慎性原则，本项目职工餐厅租金拟按厂房租金确定，即为运营期首年租金价格为28.00元/平米.月。

⑥停车位租金

根据调研，目前郑州市停车位租金在300元/月-500元/月。

基于谨慎性原则，本项目停车位在运营期首年租金价格拟定为200元/车位.月。

（2）收入分析

本项目可出租资产类型、面积、运营期首年租赁单价及空置率为：

序号	物业类型	可出租数量	单位	单价（元/月）	空置率
1	厂房	522599	平米	28	运营期首年40%、第二年30%、第三年起20%
2	仓库	92223	平米	19.072	
3	办公用房	25077	平米	34.24	
4	宿舍	23220	平米	23.6	
5	职工餐厅	15495	平米	28	
6	停车位	1380	个	200	

债券存续期内，租金价格前15年增长2%，低于2019年河南省CPI平均涨幅（3%）。15年后不再增长。

2.项目成本

（1）财务费用

本项目拟组合使用专项债券和市场化融资，运营期财务费用共计103157.62万元，其中专项债券利息99220.12万元，市场化融资利息3937.50万元。

1）专项债券

2021 年已申请使用债券 7000.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率按照 4.0%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

2022 年已申请使用债券 2000.00 万元，债券期限为 15 年；2023 年已申请使用债券 15000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 4.0%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

2024 年已申请使用债券 14114.00 万元，债券期限为 15 年，其中 114.00 万元将于 2035 年一次性还本，1000.00 万元将于 2028 年开始分年还本，2028 年至 2032 年每年偿还本金 5%，2033 年至 2037 年每年偿还本金 15%，13000.00 万元将于 2029 年开始分年还本，2029 年至 2033 年每年偿还本金 5%，2034 年至 2038 年每年偿还本金 15%；债券利率按照 4.0%测算，以实际发行为准。利息按半年支付。

2025 年拟申请使用债券 21000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 4.0%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

2026 年拟申请使用债券 85496.00 万元，债券期限为 30 年。债券利率按照 4.0%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

本项目专项债券利息共计 107601.44 万元，其中计入建设期利息累计 8381.32 万元，计入经营期的财务费用累计 99220.12 万元。本项目债券本息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	合计	建设期					
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	7000.00	9000.00	24000.00	38114.00	59114.00
2	本年新增债券融资	144610.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	85496.00
3	本年应计债券利息	107601.44	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48
3.1	建设期债券利息	8381.32	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48
3.2	经营期债券利息	99220.12						
4	本年债券还本付息	252211.44	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48
4.1	应计债券还本	144610.00						
4.2	应计债券付息	107601.44	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48
5	年末债券融资本金累计		7000.00	9000.00	24000.00	38114.00	59114.00	144610.00

(续表一)

序号	项　目	经营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计	144610.00	144610.00	144460.00	142910.00	141360.00	138760.00
2	本年新增债券融资						
3	本年应计债券利息	5784.40	5781.40	5747.40	5685.40	5602.40	5481.30
3.1	建设期债券利息						
3.2	经营期债券利息	5784.40	5781.40	5747.40	5685.40	5602.40	5481.30
4	本年债券还本付息	5784.40	5931.40	7297.40	7235.40	8202.40	8936.26
4.1	应计债券还本		150.00	1550.00	1550.00	2600.00	3454.96
4.2	应计债券付息	5784.40	5781.40	5747.40	5685.40	5602.40	5481.30
5	年末债券融资本金累计	144610.00	144460.00	142910.00	141360.00	138760.00	135305.04

(续表二)

序号	项　目	经营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	年初债券融资本金累计	135305.04	131550.08	124995.12	118326.16	102671.20	93161.28
2	本年新增债券融资						
3	本年应计债券利息	5337.10	5130.90	4866.43	4419.95	3916.65	3545.25
3.1	建设期债券利息						

序号	项　目	经营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
3.2	经营期债券利息	5337.10	5130.90	4866.43	4419.95	3916.65	3545.25
4	本年债券还本付息	9092.06	11685.86	11535.39	20074.91	13426.57	12605.17
4.1	应计债券还本	3754.96	6554.96	6668.96	15654.96	9509.92	9059.92
4.2	应计债券付息	5337.10	5130.90	4866.43	4419.95	3916.65	3545.25
5	年末债券融资本金累计	131550.08	124995.12	118326.16	102671.20	93161.28	84101.36

(续表三)

序号	项　目	经营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	年初债券融资本金累计	84101.36	79241.44	74381.52	72671.60	70961.68	69251.76
2	本年新增债券融资						
3	本年应计债券利息	3266.86	3072.46	2941.06	2872.67	2804.27	2735.87
3.1	建设期债券利息						
3.2	经营期债券利息	3266.86	3072.46	2941.06	2872.67	2804.27	2735.87
4	本年债券还本付息	8126.78	7932.38	4650.98	4582.59	4514.19	4445.79
4.1	应计债券还本	4859.92	4859.92	1709.92	1709.92	1709.92	1709.92
4.2	应计债券付息	3266.86	3072.46	2941.06	2872.67	2804.27	2735.87
5	年末债券融资本金累计	79241.44	74381.52	72671.60	70961.68	69251.76	67541.84

(续表四)

序号	项　目	经营期					
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	年初债券融资本金累计	67541.84	65831.92	64122.00	59847.20	55572.40	51297.60
2	本年新增债券融资						
3	本年应计债券利息	2667.48	2599.08	2479.38	2308.39	2137.40	1966.41
3.1	建设期债券利息						
3.2	经营期债券利息	2667.48	2599.08	2479.38	2308.39	2137.40	1966.41
4	本年债券还本付息	4377.40	4309.00	6754.18	6583.19	6412.20	6241.21
4.1	应计债券还本	1709.92	1709.92	4274.80	4274.80	4274.80	4274.80
4.2	应计债券付息	2667.48	2599.08	2479.38	2308.39	2137.40	1966.41
5	年末债券融资本金累计	65831.92	64122.00	59847.20	55572.40	51297.60	47022.80

(续表五)

序号	项　目	经营期					
		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	年初债券融资本金累计	47022.80	42748.00	34198.40	25648.80	17099.20	8549.60
2	本年新增债券融资						
3	本年应计债券利息	1795.42	1538.93	1196.94	854.96	512.98	170.99
3.1	建设期债券利息						
3.2	经营期债券利息	1795.42	1538.93	1196.94	854.96	512.98	170.99
4	本年债券还本付息	6070.22	10088.53	9746.54	9404.56	9062.58	8720.59
4.1	应计债券还本	4274.80	8549.60	8549.60	8549.60	8549.60	8549.60
4.2	应计债券付息	1795.42	1538.93	1196.94	854.96	512.98	170.99
5	年末债券融资本金累计	42748.00	34198.40	25648.80	17099.20	8549.60	0.00

2）市场化融资

2026 年拟申请使用市场化融资 5000.00 万元，市场化融资期限为 30 年，市场化融资利率按照 4.50%测算，以实际融资利率为准。利息按半年支付，本金从第六年开始偿还，每年偿还 4%。

本项目应付市场化融资利息共 4050.00 万元,其中建设期利息 112.50 万元，计入运营期财务费用的利息共 3937.50 万元。融资利率和还款方式以最终借贷合同约定为准。本项目利息费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	合计	建设期						经营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	年初银行贷款本金累计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00
2	本年新增银行贷款融资	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	
3	本年应计银行贷款利息	4050.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50	225.00
3.1	建设期银行贷款利息	112.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50	
3.2	经营期银行贷款利息	3937.50							225.00
4	本年银行贷款还本付息	9050.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50	225.00
4.1	应计银行贷款还本	5000.00							0.00

序号	项　目	合计	建设期						经营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
4.2	应计银行贷款付息	4050.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50	225.00
5	年末银行贷款本金累计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	5000.00

(续表一)

序号	项　目	经营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	年初银行贷款本金累计	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	4800.00	4600.00
2	本年新增银行贷款融资							
3	本年应计银行贷款利息	225.00	225.00	225.00	225.00	220.50	211.50	202.50
3.1	建设期银行贷款利息							
3.2	经营期银行贷款利息	225.00	225.00	225.00	225.00	220.50	211.50	202.50
4	本年银行贷款还本付息	225.00	225.00	225.00	225.00	420.50	411.50	402.50
4.1	应计银行贷款还本	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00
4.2	应计银行贷款付息	225.00	225.00	225.00	225.00	220.50	211.50	202.50
5	年末银行贷款本金累计	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	4800.00	4600.00	4400.00

(续表二)

序号	项　目	经营期							
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	年初银行贷款本金累计	4400.00	4200.00	4000.00	3800.00	3600.00	3400.00	3200.00	3000.00
2	本年新增银行贷款融资								
3	本年应计银行贷款利息	193.50	184.50	175.50	166.50	157.50	148.50	139.50	130.50
3.1	建设期银行贷款利息								
3.2	经营期银行贷款利息	193.50	184.50	175.50	166.50	157.50	148.50	139.50	130.50
4	本年银行贷款还本付息	393.50	384.50	375.50	366.50	357.50	348.50	339.50	330.50
4.1	应计银行贷款还本	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4.2	应计银行贷款付息	193.50	184.50	175.50	166.50	157.50	148.50	139.50	130.50
5	年末银行贷款本金累计	4200.00	4000.00	3800.00	3600.00	3400.00	3200.00	3000.00	2800.00

(续表三)

序号	项　目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	年初银行贷款本金累计	2800.00	2600.00	2400.00	2200.00	2000.00	1800.00	1600.00

序号	项　目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
2	本年新增银行贷款融资							
3	本年应计银行贷款利息	121.50	112.50	103.50	94.50	85.50	76.50	67.50
3.1	建设期银行贷款利息							
3.2	经营期银行贷款利息	121.50	112.50	103.50	94.50	85.50	76.50	67.50
4	本年银行贷款还本付息	321.50	312.50	303.50	294.50	285.50	276.50	267.50
4.1	应计银行贷款还本	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4.2	应计银行贷款付息	121.50	112.50	103.50	94.50	85.50	76.50	67.50
5	年末银行贷款本金累计	2600.00	2400.00	2200.00	2000.00	1800.00	1600.00	1400.00

(续表四)

序号	项　目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	年初银行贷款本金累计	1400.00	1200.00	1000.00	800.00	600.00	400.00	200.00
2	本年新增银行贷款融资							
3	本年应计银行贷款利息	58.50	49.50	40.50	31.50	22.50	13.50	4.50
3.1	建设期银行贷款利息							
3.2	经营期银行贷款利息	58.50	49.50	40.50	31.50	22.50	13.50	4.50
4	本年银行贷款还本付息	258.50	249.50	240.50	231.50	222.50	213.50	204.50
4.1	应计银行贷款还本	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4.2	应计银行贷款付息	58.50	49.50	40.50	31.50	22.50	13.50	4.50
5	年末银行贷款本金累计	1200.00	1000.00	800.00	600.00	400.00	200.00	0.00

（2）经营成本

经估算，项目运营期内总经营成本为 87071.99 万元，其中外购燃料动力费 13099.78 万元，工资和福利费 30924.31 万元，修理费 23818.48 万元，其他管理费用 6184.88 万元，其他销售费用 13044.54 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	外购燃料动力费	13099.78	275.35	283.61	292.12	300.88	309.91	319.21

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2	工资和福利费	30924.31	650.00	669.50	689.59	710.28	731.59	753.54
3	修理费	23818.48	500.66	515.68	531.15	547.08	563.49	580.39
4	其他费用	19229.42	396.52	451.06	507.63	519.17	530.97	543.05
4.1	其他管理费用	6184.88	130.00	133.90	137.92	142.06	146.32	150.71
4.2	其他销售费用	13044.54	266.52	317.16	369.71	377.11	384.65	392.34
5	经营成本	87071.99	1822.53	1919.85	2020.49	2077.41	2135.96	2196.19

（续表一）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	外购燃料动力费	328.79	338.65	348.81	359.27	370.05	381.15	392.58	404.36
2	工资和福利费	776.15	799.43	823.41	848.11	873.55	899.76	926.75	954.55
3	修理费	597.80	615.73	634.20	653.23	672.83	693.01	713.80	735.21
4	其他费用	555.42	568.08	581.04	594.30	607.89	621.79	636.03	650.60
4.1	其他管理费用	155.23	159.89	164.68	169.62	174.71	179.95	185.35	190.91
4.2	其他销售费用	400.19	408.19	416.36	424.68	433.18	441.84	450.68	459.69
5	经营成本	2258.16	2321.89	2387.46	2454.91	2524.32	2595.71	2669.16	2744.72

（续表二）

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	外购燃料动力费	416.49	428.98	441.85	455.11	468.76	482.82	497.30	512.22
2	工资和福利费	983.19	1012.69	1043.07	1074.36	1106.59	1139.79	1173.98	1209.20
3	修理费	757.27	779.99	803.39	827.49	852.31	877.88	904.22	931.35
4	其他费用	665.53	671.43	677.50	683.76	690.21	696.85	703.69	710.73
4.1	其他管理费用	196.64	202.54	208.61	214.87	221.32	227.96	234.80	241.84
4.2	其他销售费用	468.89	468.89	468.89	468.89	468.89	468.89	468.89	468.89
5	经营成本	2822.48	2893.09	2965.81	3040.72	3117.87	3197.34	3279.19	3363.50

（续表三）

序号	项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	外购燃料动力费	527.59	543.42	559.72	576.51	593.81	611.62	629.97	648.87
2	工资和福利费	1245.48	1282.84	1321.33	1360.97	1401.80	1443.85	1487.17	1531.79
3	修理费	959.29	988.07	1017.71	1048.24	1079.69	1112.08	1145.44	1179.80
4	其他费用	717.99	725.46	733.16	741.08	749.25	757.66	766.32	775.25
4.1	其他管理费用	249.10	256.57	264.27	272.19	280.36	288.77	297.43	306.36

序号	项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
4.2	其他销售费用	468.89	468.89	468.89	468.89	468.89	468.89	468.89	468.89
5	经营成本	3450.35	3539.79	3631.92	3726.80	3824.55	3925.21	4028.90	4135.71

测算说明：

1）工资福利费

根据测算，本项目投入运营后，员工定员总数为120人，其中管理人员25人、物业服务人员95人。

2019年，巩义市最低工资标准为每月1900元。本项目管理人员平均工资福利费按每人每年7.0万元进行测算、物业服务人员平均工资福利费按每人每年5.0万元进行测算。工资福利费涨幅按每年3%进行测算（年涨幅等于河南省2019年CPI评价涨幅）。

2）修理费

本项目运营期首年修理费按固定资产年折旧费用的10%计算，运营期每年涨幅为3%（年涨幅等于河南省2019年CPI评价涨幅）。

3）外购燃料和动力费

本项目动力消耗主要为公共部分的用水、用电。

经测算：本项目年用电量为324.7万度、年用水量18.37万吨，综合电价按0.65元/度、综合水价按3.5元/吨测算，运营期首年外购燃料动力费为275.35万元，运营期每年涨幅为3%（年涨幅等于河南省2019年CPI评价涨幅）

4）其他费用

其他费用包括其他管理费用和其他销售费用。

其他管理费主要用于员工日常行政办公、培训、差旅等，拟按工资福

利费的 20%计算。

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等，其他销售费用按营业收入的 2%测算。

（3）折旧与摊销

2027 年项目投入使用，从资产开始投入使用后计提折旧摊销。本项目折旧费为 150198.60 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
折旧费	150198.60	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62

（续表一）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
折旧费	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62

（续表二）

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
折旧费	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62	5006.62

测算说明：

本项目固定资产原值 158103.82 万元，残值率按 5%计算，按 30 年折旧，年折旧费用合计为 5006.62 万元。

3.相关税费

本项目预测相关税费为 191904.53 万元，其中增值税 51400.79 万元，相关税金及附加 83406.85 万元，所得税 57096.89 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	税金及附加	83406.85	1703.80	2029.39	2367.34	2414.57	2462.73	2511.85
1.1	城市维护建设税	2570.06	52.35	63.23	74.53	75.96	77.42	78.90
1.2	教育费附加	1542.06	31.41	37.94	44.72	45.58	46.45	47.34
1.3	地方教育附加费	1028.03	20.94	25.29	29.81	30.39	30.97	31.56
1.4	房产税	78266.70	1599.10	1902.93	2218.28	2262.64	2307.89	2354.05
2	增值税	51400.79	1046.90	1264.65	1490.69	1519.25	1548.35	1578.00
2.1	增值税销项税额	58700.00	1199.33	1427.20	1663.71	1696.98	1730.92	1765.54
2.2	增值税进项税额	7299.21	152.43	162.55	173.02	177.73	182.57	187.54
3	所得税	57096.89	0.00	0.00	699.45	861.59	949.94	1050.16

（续表一）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税金及附加	2561.95	2613.06	2665.17	2718.32	2772.53	2827.82	2884.23	2941.74
1.1	城市维护建设税	80.41	81.95	83.51	85.11	86.74	88.39	90.08	91.79
1.2	教育费附加	48.25	49.17	50.11	51.07	52.04	53.03	54.05	55.08
1.3	地方教育附加费	32.16	32.78	33.41	34.04	34.69	35.36	36.03	36.72
1.4	房产税	2401.13	2449.16	2498.14	2548.10	2599.06	2651.04	2704.07	2758.15
2	增值税	1608.19	1638.95	1670.27	1702.20	1734.70	1767.81	1801.54	1835.89
2.1	增值税销项税额	1800.85	1836.87	1873.60	1911.08	1949.30	1988.28	2028.05	2068.61
2.2	增值税进项税额	192.66	197.92	203.33	208.88	214.60	220.47	226.51	232.72
3	所得税	1158.53	1283.66	1424.66	1612.47	1815.81	1987.53	2137.38	2267.63

（续表二）

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	税金及附加	3000.40	2999.87	2999.31	2998.75	2998.17	2997.57	2996.95	2996.31
1.1	城市维护建设税	93.54	93.28	93.00	92.72	92.43	92.13	91.82	91.50
1.2	教育费附加	56.13	55.97	55.80	55.63	55.46	55.28	55.09	54.90
1.3	地方教育附加费	37.42	37.31	37.20	37.09	36.97	36.85	36.73	36.60
1.4	房产税	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31
2	增值税	1870.87	1865.53	1860.02	1854.35	1848.51	1842.50	1836.30	1829.92
2.1	增值税销项税额	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98
2.2	增值税进项税额	239.11	244.45	249.96	255.63	261.47	267.48	273.68	280.06
3	所得税	2383.55	2385.38	2386.69	2387.45	2387.65	2387.29	2399.15	2423.23

（续表三）

序号	项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	税金及附加	2995.65	2994.97	2994.27	2993.55	2992.81	2992.05	2991.27	2990.45
1.1	城市维护建设税	91.17	90.83	90.48	90.12	89.75	89.37	88.98	88.57
1.2	教育费附加	54.70	54.50	54.29	54.07	53.85	53.62	53.39	53.14
1.3	地方教育附加费	36.47	36.33	36.19	36.05	35.90	35.75	35.59	35.43
1.4	房产税	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31	2813.31
2	增值税	1823.35	1816.58	1809.60	1802.42	1795.02	1787.40	1779.56	1771.47
2.1	增值税销项税额	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98
2.2	增值税进项税额	286.63	293.40	300.38	307.56	314.96	322.58	330.42	338.51
3	所得税	2446.68	2469.49	2491.63	2534.46	2597.96	2660.73	2722.75	2783.99

税金测算说明：

——增值税：增值税销项税率 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：从租征收，按物业租金收入的 12%；

——所得税：25%。

4.项目损益

本项目计算期内累计净利润171290.60万元,具体损益情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	652222.55	13325.86	15857.78	18485.63	18855.34	19232.45	19617.10
2	税金及附加	83406.85	1703.80	2029.39	2367.34	2414.57	2462.73	2511.85
3	总成本费用	340428.21	12838.55	12932.87	12999.51	12994.43	12969.98	12904.61
4	补贴收入	0.00						
5	利润总额	228387.49	-1216.49	895.52	3118.78	3446.34	3799.74	4200.64
6	弥补以前年度亏损	1216.49		895.52	320.97			

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
7	应纳税所得额	228387.49	0.00	0.00	2797.81	3446.34	3799.74	4200.64
8	所得税	57096.89	0.00	0.00	699.45	861.59	949.94	1050.16
9	净利润	171290.60	-1216.49	895.52	2419.33	2584.75	2849.80	3150.48

（续表一）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	20009.44	20409.63	20817.82	21234.18	21658.87	22092.02	22533.88	22984.55
2	税金及附加	2561.95	2613.06	2665.17	2718.32	2772.53	2827.82	2884.23	2941.74
3	总成本费用	12813.38	12661.91	12454.01	12065.98	11623.09	11314.08	11100.14	10972.30
4	补贴收入								
5	利润总额	4634.11	5134.66	5698.64	6449.88	7263.25	7950.12	8549.51	9070.51
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额	4634.11	5134.66	5698.64	6449.88	7263.25	7950.12	8549.51	9070.51
8	所得税	1158.53	1283.66	1424.66	1612.47	1815.81	1987.53	2137.38	2267.63
9	净利润	3475.58	3851.00	4273.98	4837.41	5447.44	5962.59	6412.13	6802.88

（续表二）

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	营业收入	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25
2	税金及附加	3000.40	2999.87	2999.31	2998.75	2998.17	2997.57	2996.95	2996.31
3	总成本费用	10909.66	10902.88	10898.20	10895.71	10895.47	10897.54	10850.69	10755.01
4	补贴收入								
5	利润总额	9534.19	9541.50	9546.74	9549.79	9550.61	9549.14	9596.61	9692.93
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额	9534.19	9541.50	9546.74	9549.79	9550.61	9549.14	9596.61	9692.93
8	所得税	2383.55	2385.38	2386.69	2387.45	2387.65	2387.29	2399.15	2423.23
9	净利润	7150.64	7156.12	7160.05	7162.34	7162.96	7161.85	7197.46	7269.70

（续表三）

序号	项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	营业收入	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25
2	税金及附加	2995.65	2994.97	2994.27	2993.55	2992.81	2992.05	2991.27	2990.45
3	总成本费用	10661.87	10571.32	10483.46	10312.85	10059.61	9809.29	9562.00	9317.82

序号	项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
4	补贴收入								
5	利润总额	9786.73	9877.96	9966.52	10137.85	10391.83	10642.91	10890.98	11135.98
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额	9786.73	9877.96	9966.52	10137.85	10391.83	10642.91	10890.98	11135.98
8	所得税	2446.68	2469.49	2491.63	2534.46	2597.96	2660.73	2722.75	2783.99
9	净利润	7340.05	7408.47	7474.89	7603.39	7793.87	7982.18	8168.23	8351.99

（二）资金稳定性

1.项目现金流量预测情况

（1）整体融资现金流量预测情况

本项目以园区厂房、仓库、办公用房、宿舍、餐厅、停车位等资产租赁收入为基础，计算期内累计现金流入 869026.37 万元，累计现金流出 697147.17 万元，现金结余 171879.20 万元。本项目全部 144610.00 万元专项债及5000.00万元市场化融资全部到期时,在偿还当年到期的本息后，将仍有 171879.20 万元的累计现金结余。期间不存在任何资金缺口。

整体融资现金流量预测情况详见下表:

金额单位：人民币万元

序号	项　目	合计	建设期						经营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	424646.82							9799.53
1.1	现金流入	710922.55							14525.19
1.1.1	营业收入	652222.55							13325.86
1.1.2	补贴收入	0.00							0.00
1.1.3	增值税销项税额	58700.00							1199.33
1.1.4	其他流入	0.00							
1.2	现金流出	286275.73							4725.66
1.2.1	经营成本	87071.99							1822.53

序号	项　目	合计	建设期						经营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1.2.2	增值税进项税额	7299.21							152.43
1.2.3	税金及附加	83406.85							1703.80
1.2.4	增值税	51400.79							1046.90
1.2.5	所得税	57096.89							0.00
1.2.6	其他流出	0.00							
2	投资活动净现金流量	-149610.00	-7000.00	-2000.00	-15000.00	-14114.00	-21000.00	-90496.00	0.00
2.1	现金流入	0.00							
2.2	现金流出	149610.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	90496.00	0.00
2.2.1	建设投资	149610.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	90496.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00							
2.2.3	流动资金	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00							
3	筹资活动净现金流量	-103157.62	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	90496.00	-6009.40
3.1	现金流入	158103.82	7140.00	2320.00	15660.00	15356.28	22944.56	94682.98	0.00
3.1.1	项目资本金投入	38103.82	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	33796.98	0.00
3.1.2	市场化融资	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	
3.1.3	流动资金借款	0.00							
3.1.4	债券	115000.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	55886.00	0.00
3.1.5	短期借款	0.00							
3.1.6	其他流入	0.00							
3.2	现金流出	261261.44	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4186.98	6009.40
3.2.1	债券利息支付	107601.44	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48	5784.40
3.2.2	银行贷款利息支付	4050.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50	225.00
3.2.3	债券发行费用	0.00							
3.2.4	偿还债务本金	144610.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	银行贷款本金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	应付利润	0.00							
3.2.7	其他流出	0.00							
4	净现金流量	171879.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3790.13
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3790.13

（续表一）

序号	项　目	经营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	11908.54	13398.35	13501.77	13683.82	13858.90	14030.80	14191.02
1.1	现金流入	17284.98	20149.34	20552.32	20963.37	21382.64	21810.29	22246.50
1.1.1	营业收入	15857.78	18485.63	18855.34	19232.45	19617.10	20009.44	20409.63
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1427.20	1663.71	1696.98	1730.92	1765.54	1800.85	1836.87
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	5376.44	6750.99	7050.55	7279.55	7523.74	7779.49	8055.48
1.2.1	经营成本	1919.85	2020.49	2077.41	2135.96	2196.19	2258.16	2321.89
1.2.2	增值税进项税额	162.55	173.02	177.73	182.57	187.54	192.66	197.92
1.2.3	税金及附加	2029.39	2367.34	2414.57	2462.73	2511.85	2561.95	2613.06
1.2.4	增值税	1264.65	1490.69	1519.25	1548.35	1578.00	1608.19	1638.95
1.2.5	所得税	0.00	699.45	861.59	949.94	1050.16	1158.53	1283.66
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-6156.40	-7522.40	-7460.40	-8427.40	-9356.76	-9503.56	-12088.36
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	6156.40	7522.40	7460.40	8427.40	9356.76	9503.56	12088.36
3.2.1	债券利息支付	5781.40	5747.40	5685.40	5602.40	5481.30	5337.10	5130.90

序号	项　目	经营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3.2.2	银行贷款利息支付	225.00	225.00	225.00	225.00	220.50	211.50	202.50
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金	150.00	1550.00	1550.00	2600.00	3454.96	3754.96	6554.96
3.2.5	银行贷款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	5752.14	5875.95	6041.37	5256.42	4502.14	4527.24	2102.66
5	累计盈余资金	9542.27	15418.22	21459.59	26716.01	31218.15	35745.39	37848.04

（续表二）

序号	项　目	经营期							
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营活动净现金流量	14340.53	14448.48	14546.21	14680.96	14843.11	15030.46	15237.82	15165.91
1.1	现金流入	22691.42	23145.26	23608.17	24080.30	24561.93	25053.16	25554.23	25554.23
1.1.1	营业收入	20817.82	21234.18	21658.87	22092.02	22533.88	22984.55	23444.25	23444.25
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1873.60	1911.08	1949.30	1988.28	2028.05	2068.61	2109.98	2109.98
1.1.4	其他流入								
1.2	现金流出	8350.89	8696.78	9061.96	9399.34	9718.82	10022.70	10316.41	10388.32
1.2.1	经营成本	2387.46	2454.91	2524.32	2595.71	2669.16	2744.72	2822.48	2893.09
1.2.2	增值税进项税额	203.33	208.88	214.60	220.47	226.51	232.72	239.11	244.45
1.2.3	税金及附加	2665.17	2718.32	2772.53	2827.82	2884.23	2941.74	3000.40	2999.87
1.2.4	增值税	1670.27	1702.20	1734.70	1767.81	1801.54	1835.89	1870.87	1865.53
1.2.5	所得税	1424.66	1612.47	1815.81	1987.53	2137.38	2267.63	2383.55	2385.38
1.2.6	其他流出								
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资								
2.2.3	流动资金								
2.2.4	其他流出								

序号	项　目	经营期							
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
3	筹资活动净现金流量	-11928.89	-20459.41	-13802.07	-12971.67	-8484.28	-8280.88	-4990.48	-4913.09
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资								
3.1.3	流动资金借款								
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款								
3.1.6	其他流入								
3.2	现金流出	11928.89	20459.41	13802.07	12971.67	8484.28	8280.88	4990.48	4913.09
3.2.1	债券利息支付	4866.43	4419.95	3916.65	3545.25	3266.86	3072.46	2941.06	2872.67
3.2.2	银行贷款利息支付	193.50	184.50	175.50	166.50	157.50	148.50	139.50	130.50
3.2.3	债券发行费用								
3.2.4	偿还债务本金	6668.96	15654.96	9509.92	9059.92	4859.92	4859.92	1709.92	1709.92
3.2.5	银行贷款本金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.2.6	应付利润								
3.2.7	其他流出								
4	净现金流量	2411.64	-6010.93	744.14	1709.29	6358.83	6749.58	10247.34	10252.82
5	累计盈余资金	40259.69	34248.76	34992.90	36702.19	43061.02	49810.60	60057.94	70310.76

（续表三）

序号	项　目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	经营活动净现金流量	15092.44	15017.33	14940.56	14862.05	14768.96	14661.21	14551.57
1.1	现金流入	25554.23	25554.23	25554.23	25554.23	25554.23	25554.23	25554.23
1.1.1	营业收入	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	10461.79	10536.90	10613.67	10692.18	10785.27	10893.02	11002.66
1.2.1	经营成本	2965.81	3040.72	3117.87	3197.34	3279.19	3363.50	3450.35
1.2.2	增值税进项税额	249.96	255.63	261.47	267.48	273.68	280.06	286.63

序号	项　目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1.2.3	税金及附加	2999.31	2998.75	2998.17	2997.57	2996.95	2996.31	2995.65
1.2.4	增值税	1860.02	1854.35	1848.51	1842.50	1836.30	1829.92	1823.35
1.2.5	所得税	2386.69	2387.45	2387.65	2387.29	2399.15	2423.23	2446.68
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-4835.69	-4758.29	-4680.90	-4603.50	-7039.68	-6859.69	-6679.70
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	4835.69	4758.29	4680.90	4603.50	7039.68	6859.69	6679.70
3.2.1	债券利息支付	2804.27	2735.87	2667.48	2599.08	2479.38	2308.39	2137.40
3.2.2	银行贷款利息支付	121.50	112.50	103.50	94.50	85.50	76.50	67.50
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金	1709.92	1709.92	1709.92	1709.92	4274.80	4274.80	4274.80
3.2.5	银行贷款本金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	10256.75	10259.04	10259.66	10258.55	7729.28	7801.52	7871.87
5	累计盈余资金	80567.52	90826.55	101086.22	111344.77	119074.05	126875.56	134747.43

（续表四）

序号	项　目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营活动净现金流量	14440.00	14326.43	14189.44	14028.93	13866.26	13701.33	13534.10
1.1	现金流入	25554.23	25554.23	25554.23	25554.23	25554.23	25554.23	25554.23
1.1.1	营业收入	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25	23444.25
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98	2109.98
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	11114.23	11227.80	11364.79	11525.30	11687.97	11852.90	12020.13
1.2.1	经营成本	3539.79	3631.92	3726.80	3824.55	3925.21	4028.90	4135.71
1.2.2	增值税进项税额	293.40	300.38	307.56	314.96	322.58	330.42	338.51
1.2.3	税金及附加	2994.97	2994.27	2993.55	2992.81	2992.05	2991.27	2990.45
1.2.4	增值税	1816.58	1809.60	1802.42	1795.02	1787.40	1779.56	1771.47
1.2.5	所得税	2469.49	2491.63	2534.46	2597.96	2660.73	2722.75	2783.99
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-6499.71	-6319.72	-10329.03	-9978.04	-9627.06	-9276.08	-8925.09
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	6499.71	6319.72	10329.03	9978.04	9627.06	9276.08	8925.09
3.2.1	债券利息支付	1966.41	1795.42	1538.93	1196.94	854.96	512.98	170.99
3.2.2	银行贷款利息支付	58.50	49.50	40.50	31.50	22.50	13.50	4.50
3.2.3	债券发行费用							

序号	项　目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
3.2.4	偿还债务本金	4274.80	4274.80	8549.60	8549.60	8549.60	8549.60	8549.60
3.2.5	银行贷款本金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	7940.29	8006.71	3860.41	4050.89	4239.20	4425.25	4609.01
5	累计盈余资金	142687.73	150694.44	154554.85	158605.74	162844.94	167270.19	171879.20

（2）专项债融资现金流量预测情况

本项目计算期内累计现金流入 828367.79 万元，累计现金流出 668783.38 万元，现金结余 159584.41 万元。本项目全部 144610.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 159584.41 万元的累计现金结余。具体资金测算平衡情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	合计	建设期						经营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	403414.53							9309.55
1.1	现金流入	675376.47							13798.93
1.1.1	营业收入	619611.48							12659.57
1.1.2	补贴收入	0.00							0.00
1.1.3	增值税销项税额	55764.99							1139.36
1.1.4	其他流入	0.00							
1.2	现金流出	271961.94							4489.38
1.2.1	经营成本	82718.38							1731.40
1.2.2	增值税进项税额	6934.24							144.81
1.2.3	税金及附加	79236.49							1618.61
1.2.4	增值税	48830.77							994.56
1.2.5	所得税	54242.06							0.00
1.2.6	其他流出	0.00							
2	投资活动净现金流量	-144610.00	-7000.00	-2000.00	-15000.00	-14114.00	-21000.00	-85496.00	0.00

序号	项　目	合计	建设期						经营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2.1	现金流入	0.00							
2.2	现金流出	144610.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	85496.00	0.00
2.2.1	建设投资	144610.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	85496.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00							
2.2.3	流动资金	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00							
3	筹资活动净现金流量	-99220.12	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	85496.00	-5784.40
3.1	现金流入	152991.32	7140.00	2320.00	15660.00	15356.28	22944.56	89570.48	0.00
3.1.1	项目资本金投入	37991.32	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	33684.48	0.00
3.1.2	市场化融资	0.00							
3.1.3	流动资金借款	0.00							
3.1.4	债券	115000.00	7000.00	2000.00	15000.00	14114.00	21000.00	55886.00	0.00
3.1.5	短期借款	0.00							
3.1.6	其他流入	0.00							
3.2	现金流出	252211.44	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48	5784.40
3.2.1	债券利息支付	107601.44	140.00	320.00	660.00	1242.28	1944.56	4074.48	5784.40
3.2.2	银行贷款利息支付	0.00							
3.2.3	债券发行费用	0.00							
3.2.4	偿还债务本金	144610.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	银行贷款本金	0.00							
3.2.6	应付利润	0.00							
3.2.7	其他流出	0.00							
4	净现金流量	159584.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3525.15
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3525.15

（续表一）

序号	项　目	经营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	11313.11	12728.42	12826.68	12999.64	13165.96	13329.27	13481.47
1.1	现金流入	16420.73	19141.87	19524.70	19915.20	20313.51	20719.78	21134.18
1.1.1	营业收入	15064.89	17561.35	17912.57	18270.83	18636.25	19008.97	19389.15
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1355.84	1580.52	1612.13	1644.37	1677.26	1710.81	1745.03

序号	项　目	经营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	5107.62	6413.45	6698.02	6915.56	7147.55	7390.51	7652.71
1.2.1	经营成本	1823.86	1919.47	1973.54	2029.16	2086.38	2145.25	2205.80
1.2.2	增值税进项税额	154.42	164.37	168.84	173.44	178.16	183.03	188.02
1.2.3	税金及附加	1927.92	2248.97	2293.84	2339.59	2386.26	2433.85	2482.41
1.2.4	增值税	1201.42	1416.16	1443.29	1470.93	1499.10	1527.78	1557.00
1.2.5	所得税	0.00	664.48	818.51	902.44	997.65	1100.60	1219.48
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-5931.40	-7297.40	-7235.40	-8202.40	-8936.26	-9092.06	-11685.86
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	5931.40	7297.40	7235.40	8202.40	8936.26	9092.06	11685.86
3.2.1	债券利息支付	5781.40	5747.40	5685.40	5602.40	5481.30	5337.10	5130.90
3.2.2	银行贷款利息支付							
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金	150.00	1550.00	1550.00	2600.00	3454.96	3754.96	6554.96
3.2.5	银行贷款本金							
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	5381.71	5431.02	5591.28	4797.24	4229.70	4237.21	1795.61

序号	项　目	经营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
5	累计盈余资金	8906.86	14337.88	19929.16	24726.40	28956.10	33193.31	34988.91

（续表二）

序号	项　目	经营期							
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营活动净现金流量	13623.50	13726.06	13818.91	13946.92	14100.97	14278.94	14475.93	14407.61
1.1	现金流入	21556.85	21988.00	22427.77	22876.29	23333.84	23800.50	24276.52	24276.52
1.1.1	营业收入	19776.93	20172.47	20575.93	20987.42	21407.19	21835.32	22272.04	22272.04
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1779.92	1815.53	1851.84	1888.87	1926.65	1965.18	2004.48	2004.48
1.1.4	其他流入								
1.2	现金流出	7933.35	8261.94	8608.86	8929.37	9232.87	9521.56	9800.59	9868.91
1.2.1	经营成本	2268.09	2332.16	2398.10	2465.92	2535.70	2607.48	2681.36	2748.44
1.2.2	增值税进项税额	193.16	198.44	203.87	209.45	215.18	221.08	227.15	232.23
1.2.3	税金及附加	2531.91	2582.40	2633.90	2686.43	2740.02	2794.65	2850.38	2849.88
1.2.4	增值税	1586.76	1617.09	1647.97	1679.42	1711.46	1744.10	1777.33	1772.25
1.2.5	所得税	1353.43	1531.85	1725.02	1888.15	2030.51	2154.25	2264.37	2266.11
1.2.6	其他流出								
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资								
2.2.3	流动资金								
2.2.4	其他流出								
3	筹资活动净现金流量	-11535.39	-20074.91	-13426.57	-12605.17	-8126.78	-7932.38	-4650.98	-4582.59
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资								
3.1.3	流动资金借款								
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款								
3.1.6	其他流入								

序号	项　目	经营期							
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
3.2	现金流出	11535.39	20074.91	13426.57	12605.17	8126.78	7932.38	4650.98	4582.59
3.2.1	债券利息支付	4866.43	4419.95	3916.65	3545.25	3266.86	3072.46	2941.06	2872.67
3.2.2	银行贷款利息支付								
3.2.3	债券发行费用								
3.2.4	偿还债务本金	6668.96	15654.96	9509.92	9059.92	4859.92	4859.92	1709.92	1709.92
3.2.5	银行贷款本金								
3.2.6	应付利润								
3.2.7	其他流出								
4	净现金流量	2088.11	-6348.85	392.34	1341.75	5974.19	6346.56	9824.95	9825.02
5	累计盈余资金	37077.03	30728.18	31120.52	32462.27	38436.46	44783.02	54607.97	64432.99

（续表三）

序号	项　目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	经营活动净现金流量	14337.82	14266.47	14193.53	14118.94	14030.51	13928.15	13823.99
1.1	现金流入	24276.52	24276.52	24276.52	24276.52	24276.52	24276.52	24276.52
1.1.1	营业收入	22272.04	22272.04	22272.04	22272.04	22272.04	22272.04	22272.04
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	2004.48	2004.48	2004.48	2004.48	2004.48	2004.48	2004.48
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	9938.70	10010.05	10082.99	10157.58	10246.01	10348.37	10452.53
1.2.1	经营成本	2817.52	2888.68	2961.98	3037.47	3115.23	3195.33	3277.83
1.2.2	增值税进项税额	237.46	242.85	248.40	254.11	260.00	266.06	272.30
1.2.3	税金及附加	2849.34	2848.81	2848.26	2847.69	2847.10	2846.49	2845.87
1.2.4	增值税	1767.02	1761.63	1756.08	1750.38	1744.49	1738.42	1732.18
1.2.5	所得税	2267.36	2268.08	2268.27	2267.93	2279.19	2302.07	2324.35
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							

序号	项　目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-4514.19	-4445.79	-4377.40	-4309.00	-6754.18	-6583.19	-6412.20
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	4514.19	4445.79	4377.40	4309.00	6754.18	6583.19	6412.20
3.2.1	债券利息支付	2804.27	2735.87	2667.48	2599.08	2479.38	2308.39	2137.40
3.2.2	银行贷款利息支付							
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金	1709.92	1709.92	1709.92	1709.92	4274.80	4274.80	4274.80
3.2.5	银行贷款本金							
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	9823.63	9820.68	9816.13	9809.94	7276.33	7344.96	7411.79
5	累计盈余资金	74256.63	84077.30	93893.44	103703.38	110979.71	118324.66	125736.45

（续表四）

序号	项　目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营活动净现金流量	13718.00	13610.11	13479.97	13327.49	13172.95	13016.26	12857.40
1.1	现金流入	24276.52	24276.52	24276.52	24276.52	24276.52	24276.52	24276.52
1.1.1	营业收入	22272.04	22272.04	22272.04	22272.04	22272.04	22272.04	22272.04
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	2004.48	2004.48	2004.48	2004.48	2004.48	2004.48	2004.48
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	10558.52	10666.41	10796.55	10949.03	11103.57	11260.26	11419.12
1.2.1	经营成本	3362.80	3450.32	3540.46	3633.32	3728.95	3827.46	3928.92
1.2.2	增值税进项税额	278.73	285.36	292.18	299.21	306.45	313.90	321.58
1.2.3	税金及附加	2845.22	2844.56	2843.87	2843.17	2842.45	2841.71	2840.93

序号	项　目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1.2.4	增值税	1725.75	1719.12	1712.30	1705.27	1698.03	1690.58	1682.90
1.2.5	所得税	2346.02	2367.05	2407.74	2468.06	2527.69	2586.61	2644.79
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-6241.21	-6070.22	-10088.53	-9746.54	-9404.56	-9062.58	-8720.59
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	6241.21	6070.22	10088.53	9746.54	9404.56	9062.58	8720.59
3.2.1	债券利息支付	1966.41	1795.42	1538.93	1196.94	854.96	512.98	170.99
3.2.2	银行贷款利息支付							
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金	4274.80	4274.80	8549.60	8549.60	8549.60	8549.60	8549.60
3.2.5	银行贷款本金							
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	7476.79	7539.89	3391.44	3580.95	3768.39	3953.68	4136.81
5	累计盈余资金	133213.25	140753.14	144144.58	147725.53	151493.92	155447.60	159584.41

（3）市场化融资现金流量预测情况

计算期累计现金流入 40658.58 万元，累计现金流出 28363.79 万元，现金结余 12294.79 万元。本项目全部 5000.00 万元市场化融资到期时，

在偿还当年到期的本息后，将仍有 12294.79 万元的累计现金结余。期间不存在任何资金缺口。市场化融资现金流量预测情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	合计	建设期						经营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	21232.29							489.98
1.1	现金流入	35546.08							726.26
1.1.1	营业收入	32611.07							666.29
1.1.2	补贴收入	0.00							0.00
1.1.3	增值税销项税额	2935.01							59.97
1.1.4	其他流入	0.00							
1.2	现金流出	14313.79							236.28
1.2.1	经营成本	4353.61							91.13
1.2.2	增值税进项税额	364.97							7.62
1.2.3	税金及附加	4170.36							85.19
1.2.4	增值税	2570.02							52.34
1.2.5	所得税	2854.83							0.00
1.2.6	其他流出	0.00							
2	投资活动净现金流量	-5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5000.00	0.00
2.1	现金流入	0.00							
2.2	现金流出	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00
2.2.1	建设投资	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00							
2.2.3	流动资金	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00							
3	筹资活动净现金流量	-3937.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	-225.00
3.1	现金流入	5112.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5112.50	0.00
3.1.1	项目资本金投入	112.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50	0.00
3.1.2	市场化融资	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	
3.1.3	流动资金借款	0.00							
3.1.4	债券	0.00							

序号	项　目	合计	建设期						经营期
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
3.1.5	短期借款	0.00							
3.1.6	其他流入	0.00							
3.2	现金流出	9050.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50	225.00
3.2.1	债券利息支付	0.00							
3.2.2	银行贷款利息支付	4050.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.50	225.00
3.2.3	债券发行费用	0.00							
3.2.4	偿还债务本金	0.00							
3.2.5	银行贷款本金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	应付利润	0.00							
3.2.7	其他流出	0.00							
4	净现金流量	12294.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	264.98
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	264.98

（续表一）

序号	项　目	经营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	595.43	669.93	675.09	684.18	692.94	701.53	709.55
1.1	现金流入	864.25	1007.47	1027.62	1048.17	1069.13	1090.51	1112.32
1.1.1	营业收入	792.89	924.28	942.77	961.62	980.85	1000.47	1020.48
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	71.36	83.19	84.85	86.55	88.28	90.04	91.84
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	268.82	337.54	352.53	363.99	376.19	388.98	402.77
1.2.1	经营成本	95.99	101.02	103.87	106.80	109.81	112.91	116.09
1.2.2	增值税进项税额	8.13	8.65	8.89	9.13	9.38	9.63	9.90
1.2.3	税金及附加	101.47	118.37	120.73	123.14	125.59	128.10	130.65
1.2.4	增值税	63.23	74.53	75.96	77.42	78.90	80.41	81.95
1.2.5	所得税	0.00	34.97	43.08	47.50	52.51	57.93	64.18
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							

序号	项　目	经营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-420.50	-411.50	-402.50
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	225.00	225.00	225.00	225.00	420.50	411.50	402.50
3.2.1	债券利息支付							
3.2.2	银行贷款利息支付	225.00	225.00	225.00	225.00	220.50	211.50	202.50
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金							
3.2.5	银行贷款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	370.43	444.93	450.09	459.18	272.44	290.03	307.05
5	累计盈余资金	635.41	1080.34	1530.43	1989.61	2262.05	2552.08	2859.13

（续表二）

序号	项　目	经营期							
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营活动净现金流量	717.03	722.42	727.30	734.04	742.14	751.52	761.89	758.30
1.1	现金流入	1134.57	1157.26	1180.40	1204.01	1228.09	1252.66	1277.71	1277.71
1.1.1	营业收入	1040.89	1061.71	1082.94	1104.60	1126.69	1149.23	1172.21	1172.21
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	93.68	95.55	97.46	99.41	101.40	103.43	105.50	105.50

序号	项　目	经营期							
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.1.4	其他流入								
1.2	现金流出	417.54	434.84	453.10	469.97	485.95	501.14	515.82	519.41
1.2.1	经营成本	119.37	122.75	126.22	129.79	133.46	137.24	141.12	144.65
1.2.2	增值税进项税额	10.17	10.44	10.73	11.02	11.33	11.64	11.96	12.22
1.2.3	税金及附加	133.26	135.92	138.63	141.39	144.21	147.09	150.02	149.99
1.2.4	增值税	83.51	85.11	86.73	88.39	90.08	91.79	93.54	93.28
1.2.5	所得税	71.23	80.62	90.79	99.38	106.87	113.38	119.18	119.27
1.2.6	其他流出								
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资								
2.2.3	流动资金								
2.2.4	其他流出								
3	筹资活动净现金流量	-393.50	-384.50	-375.50	-366.50	-357.50	-348.50	-339.50	-330.50
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资								
3.1.3	流动资金借款								
3.1.4	债券								
3.1.5	短期借款								
3.1.6	其他流入								
3.2	现金流出	393.50	384.50	375.50	366.50	357.50	348.50	339.50	330.50
3.2.1	债券利息支付								
3.2.2	银行贷款利息支付	193.50	184.50	175.50	166.50	157.50	148.50	139.50	130.50
3.2.3	债券发行费用								
3.2.4	偿还债务本金								
3.2.5	银行贷款本金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.2.6	应付利润								
3.2.7	其他流出								
4	净现金流量	323.53	337.92	351.80	367.54	384.64	403.02	422.39	427.80

序号	项　目	经营期							
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
5	累计盈余资金	3182.66	3520.58	3872.38	4239.92	4624.56	5027.58	5449.97	5877.77

（续表三）

序号	项　目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	经营活动净现金流量	754.62	750.86	747.03	743.11	738.45	733.06	727.58
1.1	现金流入	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71
1.1.1	营业收入	1172.21	1172.21	1172.21	1172.21	1172.21	1172.21	1172.21
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	105.50	105.50	105.50	105.50	105.50	105.50	105.50
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	523.09	526.85	530.68	534.60	539.26	544.65	550.13
1.2.1	经营成本	148.29	152.04	155.89	159.87	163.96	168.17	172.52
1.2.2	增值税进项税额	12.50	12.78	13.07	13.37	13.68	14.00	14.33
1.2.3	税金及附加	149.97	149.94	149.91	149.88	149.85	149.82	149.78
1.2.4	增值税	93.00	92.72	92.43	92.12	91.81	91.50	91.17
1.2.5	所得税	119.33	119.37	119.38	119.36	119.96	121.16	122.33
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-321.50	-312.50	-303.50	-294.50	-285.50	-276.50	-267.50
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							

序号	项　目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	321.50	312.50	303.50	294.50	285.50	276.50	267.50
3.2.1	债券利息支付							
3.2.2	银行贷款利息支付	121.50	112.50	103.50	94.50	85.50	76.50	67.50
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金							
3.2.5	银行贷款本金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	433.12	438.36	443.53	448.61	452.95	456.56	460.08
5	累计盈余资金	6310.89	6749.25	7192.78	7641.39	8094.34	8550.90	9010.98

（续表四）

序号	项　目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营活动净现金流量	722.00	716.32	709.47	701.44	693.31	685.07	676.70
1.1	现金流入	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71	1277.71
1.1.1	营业收入	1172.21	1172.21	1172.21	1172.21	1172.21	1172.21	1172.21
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	105.50	105.50	105.50	105.50	105.50	105.50	105.50
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	555.71	561.39	568.24	576.27	584.40	592.64	601.01
1.2.1	经营成本	176.99	181.60	186.34	191.23	196.26	201.44	206.79
1.2.2	增值税进项税额	14.67	15.02	15.38	15.75	16.13	16.52	16.93
1.2.3	税金及附加	149.75	149.71	149.68	149.64	149.60	149.56	149.52
1.2.4	增值税	90.83	90.48	90.12	89.75	89.37	88.98	88.57
1.2.5	所得税	123.47	124.58	126.72	129.90	133.04	136.14	139.20
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项　目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-258.50	-249.50	-240.50	-231.50	-222.50	-213.50	-204.50
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	市场化融资							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	258.50	249.50	240.50	231.50	222.50	213.50	204.50
3.2.1	债券利息支付							
3.2.2	银行贷款利息支付	58.50	49.50	40.50	31.50	22.50	13.50	4.50
3.2.3	债券发行费用							
3.2.4	偿还债务本金							
3.2.5	银行贷款本金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.2.6	应付利润							
3.2.7	其他流出							
4	净现金流量	463.50	466.82	468.97	469.94	470.81	471.57	472.20
5	累计盈余资金	9474.48	9941.30	10410.27	10880.21	11351.02	11822.59	12294.79

2.项目收益

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目收入扣除成本后用于平衡项目组合融资本息的收益为 424646.82 万元。项目收益对本息的覆盖倍数为 1.63 倍。预计项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	预期收入	预期成本				预期收益
		经营成本	税金及附加	所得税	小计	
2027 年	13325.86	1822.53	1703.80	0.00	3526.33	9799.53
2028 年	15857.78	1919.85	2029.39	0.00	3949.24	11908.54
2029 年	18485.63	2020.49	2367.34	699.45	5087.28	13398.35
2030 年	18855.34	2077.41	2414.57	861.59	5353.57	13501.77
2031 年	19232.45	2135.96	2462.73	949.94	5548.63	13683.82
2032 年	19617.10	2196.19	2511.85	1050.16	5758.20	13858.90
2033 年	20009.44	2258.16	2561.95	1158.53	5978.64	14030.80
2034 年	20409.63	2321.89	2613.06	1283.66	6218.61	14191.02
2035 年	20817.82	2387.46	2665.17	1424.66	6477.29	14340.53
2036 年	21234.18	2454.91	2718.32	1612.47	6785.70	14448.48
2037 年	21658.87	2524.32	2772.53	1815.81	7112.66	14546.21
2038 年	22092.02	2595.71	2827.82	1987.53	7411.06	14680.96
2039 年	22533.88	2669.16	2884.23	2137.38	7690.77	14843.11
2040 年	22984.55	2744.72	2941.74	2267.63	7954.09	15030.46
2041 年	23444.25	2822.48	3000.40	2383.55	8206.43	15237.82
2042 年	23444.25	2893.09	2999.87	2385.38	8278.34	15165.91
2043 年	23444.25	2965.81	2999.31	2386.69	8351.81	15092.44
2044 年	23444.25	3040.72	2998.75	2387.45	8426.92	15017.33
2045 年	23444.25	3117.87	2998.17	2387.65	8503.69	14940.56
2046 年	23444.25	3197.34	2997.57	2387.29	8582.20	14862.05
2047 年	23444.25	3279.19	2996.95	2399.15	8675.29	14768.96
2048 年	23444.25	3363.50	2996.31	2423.23	8783.04	14661.21
2049 年	23444.25	3450.35	2995.65	2446.68	8892.68	14551.57
2050 年	23444.25	3539.79	2994.97	2469.49	9004.25	14440.00
2051 年	23444.25	3631.92	2994.27	2491.63	9117.82	14326.43
2052 年	23444.25	3726.80	2993.55	2534.46	9254.81	14189.44
2053 年	23444.25	3824.55	2992.81	2597.96	9415.32	14028.93
2054 年	23444.25	3925.21	2992.05	2660.73	9577.99	13866.26
2055 年	23444.25	4028.90	2991.27	2722.75	9742.92	13701.33
2056 年	23444.25	4135.71	2990.45	2783.99	9910.15	13534.10
合计	652222.55	87071.99	83406.85	57096.89	227575.73	424646.82
本息合计	261261.44					

年度	预期收入	预期成本				预期收益
		经营成本	税金及附加	所得税	小计	
本息覆盖倍数	1.63					

（三）偿债能力分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对项目收益进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对项目收益波动进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
整体融资	项目收益	382182.14	403414.48	424646.82	445879.16	467111.50
	全部融资还本付息额	261261.44	261261.44	261261.44	261261.44	261261.44
	融资本息覆盖倍数(倍)	1.46	1.54	1.63	1.71	1.79
专项债融资	项目收益	363073.08	383243.80	403414.53	423585.26	443755.98
	债券还本付息额	252211.44	252211.44	252211.44	252211.44	252211.44
	债券本息覆盖倍数(倍)	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76
市场化融资	项目收益	19109.06	20170.68	21232.29	22293.90	23355.52
	市场化融资还本付息额	9050.00	9050.00	9050.00	9050.00	9050.00
	市场化融资本息覆盖倍数(倍)	2.11	2.23	2.35	2.46	2.58

当整体项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.54 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.46 倍。

本项目收入的 95%用于专项债券还本付息，当专项债券对应的项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.52 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.44 倍。

本项目收入的 5%用于市场化融资还本付息，当市场化融资对应的项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 2.23 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 2.11 倍。

由此可见本项目具有较强抗风险能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以发行债券及市场化融资方式完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，在优先满足专项融资的前提下还能偿还市场化融资。

五、其他说明

本报告是基于“河南·巩义中部铝港工业园区（一期）”项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（此页为河南·巩义中部铝港工业园区（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签章页）

深圳乾源会计师事务所（普通合伙） **中国注册会计师：**

中国·深圳 **中国注册会计师：**

2025 年 5 月 12 日

统一社会信用代码

91440300MA5FNMQ43Y

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　刘衍淑

成立日期　2019年06月25日

主要经营场所　深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号赛格广场5509B-A9

此复印件与原件一致
再次复印无效

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2020年 12月 07日

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

会计师事务所

执业证书

名　　称：深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号赛格广场5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87号

批准执业日期：2019年8月7日

证书序号：0012517

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》。

复印件与原件一致 再次复印无效

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月十五日

中华人民共和国财政部制

刘衍淑 511803112731

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘衍淑

会员编号 511803112731

最后年检时间	年检结果
2024年08月	年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-06-25

2022年 通过

2022-07-30

2014年 通过

2014-03-26

王晓艳 511803112730

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王晓艳

会员编号 511803112730

最后年检时间	年检结果
2024年08月	年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-06-25

2022年 通过

2022-07-30

2014年 通过

2014-03-26

开封市中医院国家中医药传承创新工程暨自贸区医院建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第090448号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年六月三日

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.....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.....17
（一）基本假设条件及依据.....17
（二）项目运营收入分析.....17
（三）项目运营成本分析.....20
（四）净收益分析.....22
（五）现金流分析.....25
（六）本息覆盖倍数.....31
六、总体评价结果.....32
七、使用限制.....32

开封市中医院国家中医药传承创新工程

暨自贸区医院建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090448 号

我们接受委托，对开封市中医院国家中医药传承创新工程暨自贸区医院建设项目（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，了解开封市中医院国家中医药传承创新工程暨自贸区医院建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市中医院的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据开封市中医院提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对开封市中医院国家中医药传承创新工程暨自贸区医院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2025年6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开封市中医院或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指开封市中医院国家中医药传承创新工程暨自贸区医院建设项目

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

项目拟建设地点位于中国（河南）自由贸易试验区开封片区范围内，十八大街以西、中国（河南）自由贸易试验区开封片区南边界以北。

2.项目参与主体

本项目主管部门为开封市卫生健康委员会。

本项目专项债券申请单位为开封市中医院。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	开封市中医院
统一社会信用代码	1241020041630506XJ
机构性质	事业单位
法定代表人	郭子华
机构地址	河南省开封市顺河区财政厅东街 54 号
赋码机关	开封市事业单位登记管理局

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

3.建设规模与内容

本项目建设用地面积为 79,782.20 平方米（合 119.67 亩），地块总建筑面积为 222,560.19 平方米，其中地上建筑面积为 143,607.96 平方米，地下建筑面积为 78,952.23 平方米。

本项目主要建设内容为：医疗综合楼（含中医药传承创新大楼、急诊、门诊医技楼、病房楼）、感染楼、后勤楼、制剂楼，门卫、开闭所、

制氧站等，地下建筑用房（人防工程、设备用房、车库等）。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 48 个月，开工日期为 2020 年 6 月，受疫情以及极端天气影响，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

项目总投资为 99,000.00 万元。其中：工程费用 90,543.74 万元，工程建设其他费用 3,741.97 万元，基本预备费 4,714.29 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算价值				
		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	75,497.84	9,277.96	5,767.94		90,543.74
1	建筑物	74,340.81	8,260.09			82,600.90
1.1	地上建筑	53,977.73	5,997.53			59,975.26
1.1.1	医疗综合楼	46,803.73	5,200.41			52,004.14
1.1.2	感染楼	2,443.64	271.52			2,715.16
1.1.3	后勤楼	2,592.83	288.09			2,880.92
1.1.4	制剂楼	2,029.55	225.51			2,255.06
1.1.5	门卫、开闭所、制氧站等	107.98	12.00			119.98
1.2	地下建筑	20,363.08	2,262.56			22,625.64
1.2.1	人防工程	3,001.50	333.50			3,335.00
1.2.2	车库	16,857.58	1,873.60			18,713.18
1.2.3	设备用房	504.00	56.00			560.00
2	室外	1,157.03	1,017.87	5,767.94		7,942.84
2.1	给排水工程		133.02	753.77		886.79
2.2	电力工程		665.09	3,768.84		4,433.93
2.3	消防工程		99.76	565.33		665.09
2.4	绿化工程	285.00				285.00
2.5	硬化工程	722.03				722.03
2.6	电梯工程		120.00	680.00		800.00
2.7	大门及围墙工程	150.00				150.00
二	工程建设其他费用				3,741.97	3,741.97
三	基本预备费				4,714.29	4,714.29
四	**项目总投资**	75,497.84	9,277.96	5,767.94	8,456.26	99,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	占比
专项债券资金	8,000.00		25,000.00	7,000.00		15,000.00	14,000.00	10,000.00	79,000.00	79.80%
中央预算内资金			10,000.00			10,000.00			20,000.00	20.20%
合计	8,000.00		35,000.00	7,000.00		25,000.00	14,000.00	10,000.00	99,000.00	100.00%
占比	8.08%		35.35%	7.07%		25.25%	14.14%	10.10%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为开封市中医院，主管部门为开封市卫生健康委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为开封市中医院，项目建设及运营单位均为开封市中医院。

关于项目债券资金使用，由开封市中医院按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由开封市中医院负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由开封市中医院根据运营情况及时向开封市财政局上缴项目运营收益，由开封市中医院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 79,000.00 万元。其中：已于 2020 年使用债券资金 8,000.00 万元，2022 年使用债券资金 25,000.00 万元，2023 年使用债券资金 7,000.00 万元。2025 年计划使用 15,000.00 万元，2026 年计划使用 14,000.00 万元，2027 年计划使用 10,000.00 万元，本次申请使用 15,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 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。已发行债券情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	时间	金额	利率（%）	期限	还本付息方式
1	2020-1-2	8,000.00	3.38	10	每半年付息一次，到期一次性还本并支付最后一期利息。
2	2022-5-27	10,000.00	3.21	15	每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%；第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。
3	2022-1-13	10,000.00	3.28	15	
4	2022-6-29	5,000.00	3.21	15	
5	2023-4-7	7,000.00	3.10	15	
合计		40,000.00			

（1）2020 年 1 月 2 日发行的 8,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,000.00		8,000.00	3.38%	270.40	270.40
第 2 年	8,000.00			8,000.00	3.38%	270.40	270.40
第 3 年	8,000.00			8,000.00	3.38%	270.40	270.40
第 4 年	8,000.00			8,000.00	3.38%	270.40	270.40
第 5 年	8,000.00			8,000.00	3.38%	270.40	270.40
第 6 年	8,000.00			8,000.00	3.38%	270.40	270.40
第 7 年	8,000.00			8,000.00	3.38%	270.40	270.40

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 8 年	8,000.00			8,000.00	3.38%	270.40	270.40
第 9 年	8,000.00			8,000.00	3.38%	270.40	270.40
第 10 年	8,000.00		8,000.00	-	3.38%	270.40	8,270.40
合计		8,000.00	8,000.00			2,704.00	10,704.00

（2）2022 年 5 月 27 日发行的 10,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年						-	-
第 2 年						-	-
第 3 年		10,000.00		10,000.00	3.21%	321.00	321.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	3.21%	321.00	321.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	3.21%	321.00	321.00
第 6 年	10,000.00			10,000.00	3.21%	321.00	321.00
第 7 年	10,000.00			10,000.00	3.21%	321.00	321.00
第 8 年	10,000.00		500.00	9,500.00	3.21%	321.00	821.00
第 9 年	9,500.00		500.00	9,000.00	3.21%	304.95	804.95
第 10 年	9,000.00		500.00	8,500.00	3.21%	288.90	788.90
第 11 年	8,500.00		500.00	8,000.00	3.21%	272.85	772.85
第 12 年	8,000.00		500.00	7,500.00	3.21%	256.80	756.80
第 13 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	3.21%	240.75	1,740.75
第 14 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	3.21%	192.60	1,692.60
第 15 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	3.21%	144.45	1,644.45
第 16 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	3.21%	96.30	1,596.30
第 17 年	1,500.00		1,500.00	-	3.21%	48.15	1,548.15
合计		10,000.00	10,000.00			3,771.75	13,771.75

（3）2022 年 1 月 13 日发行的 10,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年						-	-
第 2 年						-	-
第 3 年		10,000.00		10,000.00	3.28%	328.00	328.00

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 4 年	10,000.00			10,000.00	3.28%	328.00	328.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	3.28%	328.00	328.00
第 6 年	10,000.00			10,000.00	3.28%	328.00	328.00
第 7 年	10,000.00			10,000.00	3.28%	328.00	328.00
第 8 年	10,000.00		500.00	9,500.00	3.28%	328.00	828.00
第 9 年	9,500.00		500.00	9,000.00	3.28%	311.60	811.60
第 10 年	9,000.00		500.00	8,500.00	3.28%	295.20	795.20
第 11 年	8,500.00		500.00	8,000.00	3.28%	278.80	778.80
第 12 年	8,000.00		500.00	7,500.00	3.28%	262.40	762.40
第 13 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	3.28%	246.00	1,746.00
第 14 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	3.28%	196.80	1,696.80
第 15 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	3.28%	147.60	1,647.60
第 16 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	3.28%	98.40	1,598.40
第 17 年	1,500.00		1,500.00	-	3.28%	49.20	1,549.20
合计		10,000.00	10,000.00			3,854.00	13,854.00

（4）2022 年 6 月 29 日发行的 5,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年						-	-
第 2 年						-	-
第 3 年		5,000.00		5,000.00	3.21%	160.50	160.50
第 4 年	5,000.00			5,000.00	3.21%	160.50	160.50
第 5 年	5,000.00			5,000.00	3.21%	160.50	160.50
第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.21%	160.50	160.50
第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.21%	160.50	160.50
第 8 年	5,000.00		250.00	4,750.00	3.21%	160.50	410.50
第 9 年	4,750.00		250.00	4,500.00	3.21%	152.48	402.48
第 10 年	4,500.00		250.00	4,250.00	3.21%	144.45	394.45
第 11 年	4,250.00		250.00	4,000.00	3.21%	136.43	386.43
第 12 年	4,000.00		250.00	3,750.00	3.21%	128.40	378.40
第 13 年	3,750.00		750.00	3,000.00	3.21%	120.38	870.38
第 14 年	3,000.00		750.00	2,250.00	3.21%	96.30	846.30

第 15 年	2,250.00		750.00	1,500.00	3.21%	72.23	822.23
第 16 年	1,500.00		750.00	750.00	3.21%	48.15	798.15
第 17 年	750.00		750.00	-	3.21%	24.08	774.08
合计		5,000.00	5,000.00			1,885.88	6,885.88

（5）2023 年 4 月 7 日发行的 7,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年						-	-
第 2 年						-	-
第 3 年						-	-
第 4 年	-	7,000.00		7,000.00	3.10%	217.00	217.00
第 5 年	7,000.00			7,000.00	3.10%	217.00	217.00
第 6 年	7,000.00			7,000.00	3.10%	217.00	217.00
第 7 年	7,000.00			7,000.00	3.10%	217.00	217.00
第 8 年	7,000.00			7,000.00	3.10%	217.00	217.00
第 9 年	7,000.00		350.00	6,650.00	3.10%	217.00	567.00
第 10 年	6,650.00		350.00	6,300.00	3.10%	206.15	556.15
第 11 年	6,300.00		350.00	5,950.00	3.10%	195.30	545.30
第 12 年	5,950.00		350.00	5,600.00	3.10%	184.45	534.45
第 13 年	5,600.00		350.00	5,250.00	3.10%	173.60	523.60
第 14 年	5,250.00		1,050.00	4,200.00	3.10%	162.75	1,212.75
第 15 年	4,200.00		1,050.00	3,150.00	3.10%	130.20	1,180.20
第 16 年	3,150.00		1,050.00	2,100.00	3.10%	97.65	1,147.65
第 17 年	2,100.00		1,050.00	1,050.00	3.10%	65.10	1,115.10
第 18 年	1,050.00		1,050.00	-	3.10%	32.55	1,082.55
合计		7,000.00	5,950.00			2,354.45	6,204.45

2.未发行债券情况如下

金额单位：人民币万元

序号	时间	金额	利率（%）	期限	还本付息方式
1	2025 年	15,000.00	4.00	30	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
2	2026 年	10,000.00			

序号	时间	金额	利率（%）	期限	还本付息方式
3	2027 年	10,000.00			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。
合计		35,000.00			

（1）2025 年计划申请 15,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年							
第 4 年							
第 5 年							
第 6 年	-	15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 7 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 8 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 9 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 10 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 11 年	15,000.00		150.00	14,850.00	4.00%	600.00	750.00
第 12 年	14,850.00		150.00	14,700.00	4.00%	594.00	744.00
第 13 年	14,700.00		150.00	14,550.00	4.00%	588.00	738.00
第 14 年	14,550.00		150.00	14,400.00	4.00%	582.00	732.00
第 15 年	14,400.00		150.00	14,250.00	4.00%	576.00	726.00
第 16 年	14,250.00		300.00	13,950.00	4.00%	570.00	870.00
第 17 年	13,950.00		300.00	13,650.00	4.00%	558.00	858.00
第 18 年	13,650.00		300.00	13,350.00	4.00%	546.00	846.00
第 19 年	13,350.00		300.00	13,050.00	4.00%	534.00	834.00
第 20 年	13,050.00		300.00	12,750.00	4.00%	522.00	822.00
第 21 年	12,750.00		300.00	12,450.00	4.00%	510.00	810.00
第 22 年	12,450.00		300.00	12,150.00	4.00%	498.00	798.00
第 23 年	12,150.00		300.00	11,850.00	4.00%	486.00	786.00
第 24 年	11,850.00		300.00	11,550.00	4.00%	474.00	774.00
第 25 年	11,550.00		300.00	11,250.00	4.00%	462.00	762.00
第 26 年	11,250.00		750.00	10,500.00	4.00%	450.00	1,200.00

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 27 年	10,500.00		750.00	9,750.00	4.00%	420.00	1,170.00
第 28 年	9,750.00		750.00	9,000.00	4.00%	390.00	1,140.00
第 29 年	9,000.00		750.00	8,250.00	4.00%	360.00	1,110.00
第 30 年	8,250.00		750.00	7,500.00	4.00%	330.00	1,080.00
第 31 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	4.00%	300.00	1,800.00
第 32 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	4.00%	240.00	1,740.00
第 33 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	4.00%	180.00	1,680.00
第 34 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	4.00%	120.00	1,620.00
第 35 年	1,500.00		1,500.00	-	4.00%	60.00	1,560.00
合计		15,000.00	15,000.00			13,950.00	28,950.00

（2）2026 年计划申请 14,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年							
第 4 年							
第 5 年							
第 6 年							
第 7 年	-	14,000.00		14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 8 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 9 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 10 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 11 年	14,000.00		-	14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 12 年	14,000.00		140.00	13,860.00	4.00%	560.00	700.00
第 13 年	13,860.00		140.00	13,720.00	4.00%	554.40	694.40
第 14 年	13,720.00		140.00	13,580.00	4.00%	548.80	688.80
第 15 年	13,580.00		140.00	13,440.00	4.00%	543.20	683.20
第 16 年	13,440.00		140.00	13,300.00	4.00%	537.60	677.60
第 17 年	13,300.00		280.00	13,020.00	4.00%	532.00	812.00
第 18 年	13,020.00		280.00	12,740.00	4.00%	520.80	800.80
第 19 年	12,740.00		280.00	12,460.00	4.00%	509.60	789.60

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 20 年	12,460.00		280.00	12,180.00	4.00%	498.40	778.40
第 21 年	12,180.00		280.00	11,900.00	4.00%	487.20	767.20
第 22 年	11,900.00		280.00	11,620.00	4.00%	476.00	756.00
第 23 年	11,620.00		280.00	11,340.00	4.00%	464.80	744.80
第 24 年	11,340.00		280.00	11,060.00	4.00%	453.60	733.60
第 25 年	11,060.00		280.00	10,780.00	4.00%	442.40	722.40
第 26 年	10,780.00		280.00	10,500.00	4.00%	431.20	711.20
第 27 年	10,500.00		700.00	9,800.00	4.00%	420.00	1,120.00
第 28 年	9,800.00		700.00	9,100.00	4.00%	392.00	1,092.00
第 29 年	9,100.00		700.00	8,400.00	4.00%	364.00	1,064.00
第 30 年	8,400.00		700.00	7,700.00	4.00%	336.00	1,036.00
第 31 年	7,700.00		700.00	7,000.00	4.00%	308.00	1,008.00
第 32 年	7,000.00		1,400.00	5,600.00	4.00%	280.00	1,680.00
第 33 年	5,600.00		1,400.00	4,200.00	4.00%	224.00	1,624.00
第 34 年	4,200.00		1,400.00	2,800.00	4.00%	168.00	1,568.00
第 35 年	2,800.00		1,400.00	1,400.00	4.00%	112.00	1,512.00
第 36 年	1,400.00		1,400.00	-	4.00%	56.00	1,456.00
合计		14,000.00	14,000.00			13,020.00	27,020.00

（3）2027 年计划申请 10,000.00 万元还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年							
第 4 年							
第 5 年							
第 6 年							
第 7 年							
第 8 年	-	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 9 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 10 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 11 年	10,000.00		-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 12 年	10,000.00		-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 13 年	10,000.00		100.00	9,900.00	4.00%	400.00	500.00
第 14 年	9,900.00		100.00	9,800.00	4.00%	396.00	496.00
第 15 年	9,800.00		100.00	9,700.00	4.00%	392.00	492.00
第 16 年	9,700.00		100.00	9,600.00	4.00%	388.00	488.00
第 17 年	9,600.00		100.00	9,500.00	4.00%	384.00	484.00
第 18 年	9,500.00		200.00	9,300.00	4.00%	380.00	580.00
第 19 年	9,300.00		200.00	9,100.00	4.00%	372.00	572.00
第 20 年	9,100.00		200.00	8,900.00	4.00%	364.00	564.00
第 21 年	8,900.00		200.00	8,700.00	4.00%	356.00	556.00
第 22 年	8,700.00		200.00	8,500.00	4.00%	348.00	548.00
第 23 年	8,500.00		200.00	8,300.00	4.00%	340.00	540.00
第 24 年	8,300.00		200.00	8,100.00	4.00%	332.00	532.00
第 25 年	8,100.00		200.00	7,900.00	4.00%	324.00	524.00
第 26 年	7,900.00		200.00	7,700.00	4.00%	316.00	516.00
第 27 年	7,700.00		200.00	7,500.00	4.00%	308.00	508.00
第 28 年	7,500.00		500.00	7,000.00	4.00%	300.00	800.00
第 29 年	7,000.00		500.00	6,500.00	4.00%	280.00	780.00
第 30 年	6,500.00		500.00	6,000.00	4.00%	260.00	760.00
第 31 年	6,000.00		500.00	5,500.00	4.00%	240.00	740.00
第 32 年	5,500.00		500.00	5,000.00	4.00%	220.00	720.00
第 33 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	4.00%	200.00	1,200.00
第 34 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	4.00%	160.00	1,160.00
第 35 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	4.00%	120.00	1,120.00
第 36 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	4.00%	80.00	1,080.00
第 37 年	1,000.00		1,000.00		4.00%	40.00	1,040.00
合计		10,000.00	10,000.00			9,300.00	19,300.00

3.本项目应付本息情况如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年	-	8,000.00	-	8,000.00	270.40	270.40
第 2 年	8,000.00	-	-	8,000.00	270.40	270.40
第 3 年	8,000.00	25,000.00	-	33,000.00	1,079.90	1,079.90
第 4 年	33,000.00	7,000.00	-	40,000.00	1,296.90	1,296.90
第 5 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,296.90	1,296.90
第 6 年	40,000.00	15,000.00	-	55,000.00	1,896.90	1,896.90
第 7 年	55,000.00	10,000.00	-	65,000.00	2,296.90	2,296.90
第 8 年	65,000.00	10,000.00	1,250.00	73,750.00	2,696.90	3,946.90
第 9 年	73,750.00	-	1,600.00	72,150.00	2,656.43	4,256.43
第 10 年	72,150.00	-	9,600.00	62,550.00	2,605.10	12,205.10
第 11 年	62,550.00	-	1,750.00	60,800.00	2,283.38	4,033.38
第 12 年	60,800.00	-	1,850.00	58,950.00	2,226.05	4,076.05
第 13 年	58,950.00	-	4,450.00	54,500.00	2,164.73	6,614.73
第 14 年	54,500.00	-	5,150.00	49,350.00	2,018.45	7,168.45
第 15 年	49,350.00	-	5,150.00	44,200.00	1,850.48	7,000.48
第 16 年	44,200.00	-	5,300.00	38,900.00	1,682.50	6,982.50
第 17 年	38,900.00	-	5,400.00	33,500.00	1,508.53	6,908.53
第 18 年	33,500.00	-	1,750.00	31,750.00	1,330.55	3,080.55
第 19 年	31,750.00	-	700.00	31,050.00	1,270.00	1,970.00
第 20 年	31,050.00	-	700.00	30,350.00	1,242.00	1,942.00
第 21 年	30,350.00	-	700.00	29,650.00	1,214.00	1,914.00
第 22 年	29,650.00	-	700.00	28,950.00	1,186.00	1,886.00
第 23 年	28,950.00	-	700.00	28,250.00	1,158.00	1,858.00
第 24 年	28,250.00	-	700.00	27,550.00	1,130.00	1,830.00
第 25 年	27,550.00	-	700.00	26,850.00	1,102.00	1,802.00
第 26 年	26,850.00	-	1,150.00	25,700.00	1,074.00	2,224.00
第 27 年	25,700.00	-	1,450.00	24,250.00	1,028.00	2,478.00
第 28 年	24,250.00	-	1,750.00	22,500.00	970.00	2,720.00
第 29 年	22,500.00	-	1,750.00	20,750.00	900.00	2,650.00
第 30 年	20,750.00	-	1,750.00	19,000.00	830.00	2,580.00
第 31 年	19,000.00	-	2,500.00	16,500.00	760.00	3,260.00
第 32 年	16,500.00	-	3,000.00	13,500.00	660.00	3,660.00
第 33 年	13,500.00	-	3,500.00	10,000.00	540.00	4,040.00

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 34 年	10,000.00	-	3,500.00	6,500.00	400.00	3,900.00
第 35 年	6,500.00	-	3,500.00	3,000.00	260.00	3,760.00
第 36 年	3,000.00	-	2,000.00	1,000.00	120.00	2,120.00
第 37 年	1,000.00	-	1,000.00	-	40.00	1,040.00
合计		75,000.00	75,000.00		47,315.38	122,315.38

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	医院建设	门诊收入	605,879.71	23.46%
2		住院收入	1,977,249.12	76.54%
合计			**2,583,128.83**	**100.00%**

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的门诊收入和住院收入作为债券还款资金来源。

由于开封市中医院自贸区医院为新建医院，医疗收入类比参照开封市中医院近三年财务数据情况，根据开封市中医院 2018 年至 2020 年财务报表，项目基础数据如下：

项目	2018	2019	2020	近三年平均增长率	本项目预测增长率
① 每天门诊人次	1,418.79	1,439.20	1,353.74	-2.25%	0.40%
②人均收费(元/人次）	162.40	169.99	196.08	10.01%	1.00%
③每天使用床位	849.00	861.00	937.00	5.13%	1.00%
④每床位日收费（元/床）	610.09	687.63	722.02	8.86%	1.00%

以 2020 年医院运营数据为基础数据，门诊人次与住院床位数按照设计规模作为基本假设条件及上表预测增长率，预测期内增长率具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年基础数据	设计规模	近三平均增长率	预测增长率	满负荷
1.门诊收入（万元）	9,688.71				
① 年诊疗人次数	494,115	3,193,750	-2.25%	0.40%	3,193,750
②人均收费（元/人次）	196.08		10.01%	1.00%	280.00
2.住院收入（万元）	24,698.04				
① 日床位数（床）	937	2,600.00	5.13%	1.00%	2,600.00
②单价（元/床）	722.02		8.86%	1.00%	1,000.00

（1）门诊收入

A：门诊人数

依据开封市中医院基本数字及财务分析表，2018 年至 2020 年三年的年门诊人次依次为 517,857、525,307、494,115，年门诊人次增长率为 -2.25%，考虑到新院区建设完工后，就医条件将进一步改善，基于谨慎性原则，本项目年门诊人次增长率设定为 0.40%，建设期第一年采用 2020 年实际财务数据，建设期第二年的年门诊量为 496,091 人次，日

门诊量为1,359人次。

依据国家中医药管理局《中医医院建设标准》（http://gcs.satcm.gov.cn/gongzuodongtai/2020-05-22/15239.html）第十一条：中医医院的日门（急）诊量宜与所设病床数的3.50倍相匹配。自贸区医院的编制床位数为1,100张，因此预测自贸区医院日最大门诊量为3,500人次，则年最大门诊量为1,277,500人次。

B：门诊收费

依据开封市中医院基本数字及财务分析表，2018年至2020年三年的年门诊人均日收费依次为162.40元/人次、169.99元/人次、169.08元/人次，三年平均增长率 10.01%，本项目门诊收费增长率采用 1.00%，增长至200.00元/人次后不再增长。因此，本项目第一年的门诊收费标准为196.08元/人。

C：负荷率

根据国家中医药管理局《中医医院建设标准》和开封市中医院2018年至2020年财务数据及基本数字表计算，开封市中医院年门诊饱和量为1,916,250人次，2018年至2020年年门诊人次占年门诊饱和量分别为27.02%、27.41%、25.79%，基于谨慎性原则，自贸区医院建成后第一年年门诊人次为344,925（依据饱和度的27.00%计算）人，日门诊人次为945人/天。开封市中医院与自贸区医院年门诊人次均以0.40%的速度增长。

（2）住院收入

A:床位使用数

依据开封市中医院基本数字及财务分析表，开封市中医院编制床位数为1,500张，开封市中医院2018年至2020年日均床位使用量分别为849张、861张、937张，三年平均增长率为5.13%，基于谨慎性原

则，本项目床位年增长率选用 1.00%。因此开封市中医院第一年采用 2020 年实际数据，预测第二年床位使用量为 947 张/天。

开封市中医院 2018 年至 2020 年日均床位使用量占编制床位数的比重分别为 56.60%、57.40%、62.47%，平均占比 58.82%，自贸区医院运营期第一年日床位使用量按照编制床位的 56.00%计算，第一年日床位使用量为 616 张/天。

B：床位收费

依据开封市中医院基本数字及财务分析表，2018 年至 2020 年三年的床位收费标准分别为 610.09 元/床/天、687.63 元/床/天、722.02 元/床/天，三年平均增长率 8.86%，本项目门诊收费增长率采用 1.00%，增长至 1,000.00 元/床/天后不再增长。

C：饱和度

开封市中医院 2018 年至 2020 年日均床位使用量分别为 849 张、861 张、937 张，三年平均增长率为 3.46%，因此本项目床位年增长率选用 1.00%。开封市中医院增长至 1,500 张床后不再增长，自贸区医院增长至 1,100 张床后不再增长。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

该项目成本主要支出人工费、医疗费用、其他费用及税费等。参考数据如下：债券存续期第一年采用 2020 年实际数据。

（1）人工费

根据开封市中医院近三年财务数据，人工费占收入的三年平均比重为 29.19%，基于谨慎性原则，本项目人工费按照每年收入的 30.00%进行计提。

（2）医疗费用

根据开封市中医院近三年财务数据，医疗费用占收入的三年平均比重为 54.09%，基于谨慎性原则，本项目医疗费用按照每年收入的 55.00%进行计提。

（3）其他费用

根据开封市中医院近三年财务数据，其他费用占收入的三年平均比重为 7.66%，基于谨慎性原则，本项目其他费用按照每年收入的 7.70%进行计提。

项目	2018	2019	2020	平均数据	预测比重
1.收入合计	27,316.29	30,550.37	34,386.77		
2.人工费	8,976.59	8,469.32	9,283.83		
①占收入比重	32.86%	27.72%	27.00%	29.19%	30.00%
3.医疗费用	15,674.35	16,900.50	17,041.56		
①占收入比重	57.38%	55.32%	49.56%	54.09%	55.00%
4.其他费用	2,545.52	1,636.66	2,851.45		
①占收入比重	9.32%	5.36%	8.29%	7.66%	7.70%

（4）税费

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

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利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 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	2,583,128.82	34,386.90	35,127.25	35,657.68	59,847.22	60,781.31	61,728.21	62,695.95	63,676.75
1	门诊收入	605,879.71	9,688.71	9,920.70	9,957.20	16,892.20	16,957.90	17,023.60	17,096.60	17,169.60
	年/天	-	365	365	365	365	365	365	365	365
	开封市中医院日门诊人次	-	1,353.74	1,359.00	1,364.00	1,369.00	1,374.00	1,379.00	1,385.00	1,391.00
	自贸区医院里门诊人次	-	-	-	-	945	949	953	957	961
	人均收费（元/人次）	-	196	200	200	200	200	200	200	200
2	住院收入	1,977,249.12	24,698.19	25,206.55	25,700.48	42,955.02	43,823.41	44,704.61	45,599.35	46,507.15
	年/天	-	365	365	365	365	365	365	365	365
	开封市中医院日床位使用数量	-	937	947	956	966	976	986	996	1,006
	自贸区医院日床位使用量	-	-	-	-	616	622	628	634	640
	每床位日收费	-	722.02	729.24	736.53	743.90	751.34	758.85	766.44	774.10
二	支出合计	2,391,860.64	29,176.84	32,562.97	33,054.66	55,478.38	56,344.27	57,222.05	58,119.15	59,028.35
1	人员费用	773,906.43	9,283.83	10,538.18	10,697.30	17,954.17	18,234.39	18,518.46	18,808.79	19,103.03
2	医疗费用	1,418,849.63	17,041.56	19,319.99	19,611.72	32,915.97	33,429.72	33,950.52	34,482.77	35,022.21

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
3	其他费用	199,104.58	2,851.45	2,704.80	2,745.64	4,608.24	4,680.16	4,753.07	4,827.59	4,903.11
三	收支结余	191,268.18	5,210.06	2,564.28	2,603.02	4,368.84	4,437.04	4,506.16	4,576.80	4,648.40

（续）

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一	营业收入	64,671.36	65,679.91	66,731.64	67,798.18	68,879.68	70,006.26	71,148.70	72,307.14	73,481.75
1	门诊收入	17,242.60	17,315.60	17,388.60	17,461.60	17,534.60	17,607.60	17,680.60	17,753.60	17,826.60
	年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	开封市中医院日门诊人次	1,397.00	1,403.00	1,409.00	1,415.00	1,421.00	1,427.00	1,433.00	1,439.00	1,445.00
	自贸区医院里门诊人次	965	969	973	977	981	985	989	993	997
	人均收费（元/人次）	200	200	200	200	200	200	200	200	200
2	住院收入	47,428.76	48,364.31	49,343.04	50,336.58	51,345.08	52,398.66	53,468.10	54,553.54	55,655.15
	年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	开封市中医院日床位使用数量	1,016	1,026	1,036	1,046	1,056	1,067	1,078	1,089	1,100
	自贸区医院日床位使用量	646	652	659	666	673	680	687	694	701
	每床位日收费	781.84	789.66	797.56	805.54	813.60	821.74	829.96	838.26	846.64
二	支出合计	59,950.35	60,885.27	61,860.23	62,848.91	63,851.46	64,895.80	65,954.85	67,028.72	68,117.58
1	人员费用	19,401.41	19,703.97	20,019.49	20,339.45	20,663.90	21,001.88	21,344.61	21,692.14	22,044.53
2	医疗费用	35,569.25	36,123.95	36,702.40	37,289.00	37,883.82	38,503.44	39,131.79	39,768.93	40,414.96
3	其他费用	4,979.69	5,057.35	5,138.34	5,220.46	5,303.74	5,390.48	5,478.45	5,567.65	5,658.09

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
三	收支结余	4,721.01	4,794.64	4,871.41	4,949.27	5,028.22	5,110.46	5,193.85	5,278.42	5,364.17

（续）

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
一	营业收入	74,673.35	75,881.43	77,106.85	78,349.09	79,609.00	80,919.56	82,248.80	83,630.38	85,031.67	86,452.90
1	门诊收入	17,899.60	17,972.60	18,045.60	18,118.60	18,191.60	18,264.60	18,337.60	18,410.60	18,483.60	18,556.60
	年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	开封市中医院日门诊人次	1,451.00	1,457.00	1,463.00	1,469.00	1,475.00	1,481.00	1,487.00	1,493.00	1,499.00	1,505.00
	自贸区医院里门诊人次	1,001	1,005	1,009	1,013	1,017	1,021	1,025	1,029	1,033	1,037
	人均收费（元/人次）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
2	住院收入	56,773.75	57,908.83	59,061.25	60,230.49	61,417.40	62,654.96	63,911.20	65,219.78	66,548.07	67,896.30
	年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	开封市中医院日床位使用数量	1,111	1,122	1,133	1,144	1,155	1,167	1,179	1,191	1,203	1,215
	自贸区医院日床位使用量	708	715	722	729	736	743	750	758	766	774
	每床位日收费	855.11	863.66	872.30	881.02	889.83	898.73	907.72	916.80	925.97	935.23
二	支出合计	69,222.20	70,342.09	71,478.06	72,629.61	73,797.54	75,012.44	76,244.64	77,525.36	78,824.36	80,141.84
1	人员费用	22,402.01	22,764.43	23,132.06	23,504.73	23,882.70	24,275.87	24,674.64	25,089.11	25,509.50	25,935.87
2	医疗费用	41,070.34	41,734.79	42,408.77	43,092.00	43,784.95	44,505.76	45,236.84	45,996.71	46,767.42	47,549.10
3	其他费用	5,749.85	5,842.87	5,937.23	6,032.88	6,129.89	6,230.81	6,333.16	6,439.54	6,547.44	6,656.87
三	收支结余	5,451.15	5,539.34	5,628.79	5,719.48	5,811.46	5,907.12	6,004.16	6,105.02	6,207.31	6,311.06

（续）

序号	项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年
一	营业收入	87,894.23	89,356.63	90,839.55	92,379.48	93,941.06	95,525.25	96,922.10	97,761.60	98,601.10	99,440.60
1	门诊收入	18,629.60	18,702.60	18,775.60	18,848.60	18,921.60	18,994.60	19,067.60	19,140.60	19,213.60	19,286.60
	年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	开封市中医院日门诊人次	1,511.00	1,517.00	1,523.00	1,529.00	1,535.00	1,541.00	1,547.00	1,553.00	1,559.00	1,565.00
	自贸区医院里门诊人次	1,041	1,045	1,049	1,053	1,057	1,061	1,065	1,069	1,073	1,077
	人均收费（元/人次）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
2	住院收入	69,264.63	70,654.03	72,063.95	73,530.88	75,019.46	76,530.65	77,854.50	78,621.00	79,387.50	80,154.00
	年/天	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	开封市中医院日床位使用数量	1,227	1,239	1,251	1,264	1,277	1,290	1,303	1,316	1,329	1,342
	自贸区医院日床位使用量	782	790	798	806	814	822	830	838	846	854
	每床位日收费	944.58	954.03	963.57	973.21	982.94	992.77	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
二	支出合计	81,477.96	82,833.60	84,208.27	85,635.77	87,083.36	88,551.91	89,846.79	90,625.00	91,403.22	92,181.44
1	人员费用	26,368.27	26,806.99	27,251.87	27,713.84	28,182.32	28,657.58	29,076.63	29,328.48	29,580.33	29,832.18
2	医疗费用	48,341.83	49,146.15	49,961.75	50,808.71	51,667.58	52,538.89	53,307.16	53,768.88	54,230.61	54,692.33
3	其他费用	6,767.86	6,880.46	6,994.65	7,113.22	7,233.46	7,355.44	7,463.00	7,527.64	7,592.28	7,656.93
三	收支结余	6,416.27	6,523.03	6,631.28	6,743.71	6,857.70	6,973.34	7,075.31	7,136.60	7,197.88	7,259.16

（五）现金流分析

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

表 5-3　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	2,781,170.52	34,386.90	35,127.25	35,657.68	59,847.22	60,781.31	61,728.21	62,695.95	63,676.75
2	经营活动现金流出	2,575,445.30	29,176.84	32,562.97	33,054.66	55,478.38	56,344.27	57,222.05	58,119.15	59,028.35
	经营活动产生的现金净额	205,725.22	5,210.06	2,564.28	2,603.02	4,368.84	4,437.04	4,506.16	4,576.80	4,648.40
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	99,000.00	8,000.00	-	35,000.00	7,000.00	-	25,000.00	14,000.00	10,000.00
	投资活动产生的现金净额	-8,000.00	-8,000.00	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金	79,000.00	8,000.00	-	25,000.00	7,000.00	-	15,000.00	14,000.00	10,000.00
3	中央预算内资金	20,000.00	-	-	10,000.00	-	-	10,000.00	-	-
4	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还债券本金	79,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,250.00
7	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	支付运营期债券利息	51,035.38	270.40	270.40	1,079.90	1,296.90	1,296.90	1,896.90	2,456.90	2,856.90
9	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	第 8 年
	筹资活动产生的现金净额	-14,415.38	7,729.60	-270.40	33,920.10	5,703.10	-1,296.90	23,103.10	11,543.10	5,893.10
四	净现金流量	166,689.85	4,939.66	2,293.88	36,523.12	10,071.94	3,140.14	27,609.26	16,119.90	10,541.50
五	累计现金流量	166,689.85	4,939.66	7,233.54	43,756.66	53,828.60	56,968.74	84,578.00	100,697.90	111,239.40

（续）

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	64,671.36	65,679.91	66,731.64	67,798.18	68,879.68	70,006.26	71,148.70	72,307.14	73,481.75
2	经营活动现金流出	59,950.35	60,885.27	61,860.23	62,848.91	63,851.46	64,895.80	65,954.85	67,028.72	68,117.58
	经营活动产生的现金净额	4,721.01	4,794.64	4,871.41	4,949.27	5,028.22	5,110.46	5,193.85	5,278.42	5,364.17
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	中央预算内资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还债券本金	1,600.00	9,600.00	1,750.00	1,890.00	4,490.00	5,190.00	5,190.00	5,340.00	5,480.00

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
7	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	支付运营期债券利息	2,816.43	2,765.10	2,443.38	2,386.05	2,323.13	2,175.25	2,005.68	1,836.10	1,660.53
9	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	筹资活动产生的现金净额	-4,416.43	-12,365.10	-4,193.38	-4,276.05	-6,813.13	-7,365.25	-7,195.68	-7,176.10	-7,140.53
四	净现金流量	304.59	-7,570.46	678.04	673.22	-1,784.91	-2,254.79	-2,001.83	-1,897.68	-1,776.36
五	累计现金流量	111,543.99	103,973.53	104,651.56	105,324.78	103,539.88	101,285.09	99,283.26	97,385.58	95,609.23

（续）

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	74,673.35	75,881.43	77,106.85	78,349.09	79,609.00	80,919.56	82,248.80	83,630.38	85,031.67	86,452.90
2	经营活动现金流出	69,222.20	70,342.09	71,478.06	72,629.61	73,797.54	75,012.44	76,244.64	77,525.36	78,824.36	80,141.84
	经营活动产生的现金净额	5,451.15	5,539.34	5,628.79	5,719.48	5,811.46	5,907.12	6,004.16	6,105.02	6,207.31	6,311.06
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
3	中央预算内资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还债券本金	1,830.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	1,230.00	1,650.00
7	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	支付运营期债券利息	1,479.35	1,415.60	1,384.40	1,353.20	1,322.00	1,290.80	1,259.60	1,228.40	1,197.20	1,148.00
9	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	筹资活动产生的现金净额	-3,309.35	-2,195.60	-2,164.40	-2,133.20	-2,102.00	-2,070.80	-2,039.60	-2,008.40	-2,427.20	-2,798.00
四	净现金流量	2,141.80	3,343.74	3,464.39	3,586.28	3,709.46	3,836.32	3,964.56	4,096.62	3,780.11	3,513.06
五	累计现金流量	97,751.03	101,094.77	104,559.16	108,145.44	111,854.90	115,691.22	119,655.78	123,752.40	127,532.51	131,045.57

（续）

序号	项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	87,894.23	89,356.63	90,839.55	92,379.48	93,941.06	95,525.25	96,922.10	97,761.60	98,601.10	99,440.60
2	经营活动现金流出	81,477.96	82,833.60	84,208.27	85,635.77	87,083.36	88,551.91	89,846.79	90,625.00	91,403.22	92,181.44
	经营活动产生的现金净额	6,416.27	6,523.03	6,631.28	6,743.71	6,857.70	6,973.34	7,075.31	7,136.60	7,197.88	7,259.16
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年
	投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	中央预算内资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	偿还债券本金	1,950.00	1,950.00	1,950.00	2,700.00	3,400.00	3,900.00	3,900.00	3,900.00	2,400.00	1,000.00
7	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	支付运营期债券利息	1,082.00	1,004.00	926.00	848.00	740.00	604.00	448.00	292.00	136.00	40.00
9	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	筹资活动产生的现金净额	-3,032.00	-2,954.00	-2,876.00	-3,548.00	-4,140.00	-4,504.00	-4,348.00	-4,192.00	-2,536.00	-1,040.00
四	净现金流量	3,384.27	3,569.03	3,755.28	3,195.71	2,717.70	2,469.34	2,727.31	2,944.60	4,661.88	6,219.16
五	累计现金流量	134,429.84	137,998.87	141,754.15	144,949.86	147,667.56	150,136.90	152,864.21	155,808.81	160,470.69	166,689.85

（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	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	270.40	270.40	5,210.06
第 2 年	-	270.40	270.40	2,564.28
第 3 年	-	1,079.90	1,079.90	2,603.02
第 4 年	-	1,296.90	1,296.90	4,368.84
第 5 年	-	1,296.90	1,296.90	4,437.04
第 6 年	-	1,896.90	1,896.90	4,506.16
第 7 年	-	2,456.90	2,456.90	4,576.80
第 8 年	1,250.00	2,856.90	4,106.90	4,648.40
第 9 年	1,600.00	2,816.43	4,416.43	4,721.01
第 10 年	9,600.00	2,765.10	12,365.10	4,794.64
第 11 年	1,750.00	2,443.38	4,193.38	4,871.41
第 12 年	1,890.00	2,386.05	4,276.05	4,949.27
第 13 年	4,490.00	2,323.13	6,813.13	5,028.22
第 14 年	5,190.00	2,175.25	7,365.25	5,110.46
第 15 年	5,190.00	2,005.68	7,195.68	5,193.85
第 16 年	5,340.00	1,836.10	7,176.10	5,278.42
第 17 年	5,480.00	1,660.53	7,140.53	5,364.17
第 18 年	1,830.00	1,479.35	3,309.35	5,451.15
第 19 年	780.00	1,415.60	2,195.60	5,539.34
第 20 年	780.00	1,384.40	2,164.40	5,628.79
第 21 年	780.00	1,353.20	2,133.20	5,719.48
第 22 年	780.00	1,322.00	2,102.00	5,811.46
第 23 年	780.00	1,290.80	2,070.80	5,907.12
第 24 年	780.00	1,259.60	2,039.60	6,004.16

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	780.00	1,228.40	2,008.40	6,105.02
第 26 年	1,230.00	1,197.20	2,427.20	6,207.31
第 27 年	1,650.00	1,148.00	2,798.00	6,311.06
第 28 年	1,950.00	1,082.00	3,032.00	6,416.27
第 29 年	1,950.00	1,004.00	2,954.00	6,523.03
第 30 年	1,950.00	926.00	2,876.00	6,631.28
第 31 年	2,700.00	848.00	3,548.00	6,743.71
第 32 年	3,400.00	740.00	4,140.00	6,857.70
第 33 年	3,900.00	604.00	4,504.00	6,973.34
第 34 年	3,900.00	448.00	4,348.00	7,075.31
第 35 年	3,900.00	292.00	4,192.00	7,136.60
第 36 年	2,400.00	136.00	2,536.00	7,197.88
第 37 年	1,000.00	40.00	1,040.00	7,259.16
合计	79,000.00	51,035.38	130,035.38	205,725.22
本息覆盖倍数				1.58

注：本项目建设期内债券利息由自有资金进行支付。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为开封市中医院国家中医药传承创新工程暨自贸区医院建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年六月三日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

本附件仅供收益与融资自求平衡专项评价报告使用　复印无效

登记机关　郑州市市场监督管理局　4101055411208

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

本所仅供收益与融资估值或评价报告使用 复印无效

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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：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

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 /y 12 月 /m 03 日 /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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

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

姓　　名 Full name 刘方微

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410329198511234088x

证书编号：110102050522
No. of Certificate

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

发证日期：2023 年/y 09 月/m 22 日/d
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

高雨杰 110102050522

年/y 月/m 日/d

本附件仅供报送与查阅使用，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.

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

中兴财光华会计师事务所河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年/y 1月/m 9日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年/y 1月/m 9日/d

2

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

姓名 Full name 高雨杰
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-10-07
工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410224199310070346

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益与融资自求平衡专项债

财务评估报告

北京厚德(豫)咨字[2025]003 号

北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年五月

目 录

一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目基本情况.....3
四、债券应付本息情况.....10
五、评估依据和假设.....10
六、评估过程.....11
七、评估分析.....12
八、对投资者的保护措施.....21
九、项目风险及控制措施.....22
十、中介机构资质审核.....24
十一、总体评价结论.....24

财务评估报告

我们接受委托，对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）（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，了解平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山市新华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。我们的责任是根据平顶山市新华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平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）建设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。

总结审计结果如下：

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2025年5月出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指北京厚德会计师事务所（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平顶山市新华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、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）

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

二、方法与限制

1、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。

2、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）所有对我们作出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是

书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

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

（6）除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目基本情况

1、项目名称

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）（以下简称“本项目”）。

2、实施主体及运作模式

本项目债券资金申请单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目资产登记单位：平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目建设单位：平顶山市兴华城市建设发展有限公司。

本项目运作模式：作为政府投资项目，通过相关采购流程，确定由平顶山市兴华城市建设发展有限公司作为建设单位负责全过程监督管理工作。平顶山市新华区住房和城乡建设局应根据项目建设进度向平顶山市新华区财政局申请拨付项目建设资金。在收到平顶山市新华区财政局拨付的建设资金后，平顶山市新华区住房和城乡建设局应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目债券资金申请单位、资产登记单位均为平顶山市新华区住房和城乡建设局，性质为机关单位，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

本项目建设周期为36个月。

4、项目建设地点及建设内容

本项目安置区位于为平安大道以北、建设路南两个安置片区。平安大道以北安置片区：位于新华区武庄沟以西，东穿团结路、西穿稻香路、北邻规划一路、南邻平安大道（控规区位01-2、05-1地块）；建设路南安置片区：位于稻香路以东、凌云路以西、建设路以南、湛北路以北（控规区位A-04、A-06、A-10-1、A-11四个地块）。

总用地面积125622.78 平方米（合188.43亩），总建筑面积628031.81 平方米，安置住宅面积428971.58平方米。征收安置4923户，采用货币直补的货币化安置和新建安置房的实物安置相结合的方式实施，其中货币化安置1451套，新建安置房 3472套。其中，平安大道以北安置片区：规划用地面积30570.42 平方米（合45.85亩），项目总建筑面积164057.43平方米，安置住宅面积124052.09 平方米，安置住户1200户；建设路南安置片区：规划用地面积95052.36 平方米（合142.58亩），项目总建筑面积463974.38 平方米，安置住宅面积304919.49平方米，安置住户2272户。

5、项目总投资及资金来源

项目估算总投资267885.78万元，其中，工程费172690.72万元，工程建设其他费70817.52万元（含拆迁费58325.24万元）；基本预备费12175.41万元；建设期利息12202.13万元。

项目总投资构成如下表：

单位：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（万元）	单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用								
1	A-04 地块	26795.68	5451.71	852.30		33099.69			
1.1	地上工程					22846.85			
1.1.1	住宅建筑面积	17214.58	3037.87			20252.45	㎡	81009.80	2500.00
1.1.2	商业用房面积	1890.19	333.56			2223.75	㎡	8895.00	2500.00
1.1.3	物业管理用房	139.54	24.62			164.16	㎡	684.00	2400.00
1.1.4	社区文化活动站	35.90	6.34			42.24	㎡	176.00	2400.00
1.1.5	菜市场	95.20	16.80			112.00	㎡	700.00	1600.00
1.1.6	其他配套用房	44.41	7.84			52.25	㎡	275.00	1900.00
1.2	地下工程					8136.00			
1.2.1	地下建筑面积	6915.60	1220.40			8136.00	㎡	33900.00	2400.00
1.3	设备购置					1065.38			
1.3.1	电梯		100.00	400.00		500.00	部	20.00	250000.00
1.3.2	变电设备		113.08	452.30		565.38	㎡	125639.80	45.00
1.4	配套基础设施工程					1051.46			
1.4.1	绿地	165.16				165.16	㎡	9175.40	180
1.4.2	道路、广场	241.18				241.18	㎡	10486.09	230
1.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00
1.4.4	围墙	53.92				53.92	m	674.00	800.00
1.4.5	室外基础设施		511.20			511.20	㎡	19661.49	260
2	A-06 地块	52234.41	10409.26	1468.28		64111.95			
2.1	地上工程					39219.85	㎡		
2.1.1	住宅建筑面积	30929.21	5458.10			36387.31	㎡	145549.22	2500.00
2.1.2	商业用房面积	1974.13	348.38			2322.51	㎡	9290.00	2500.00
2.1.3	社区服务用房	154.63	27.29			181.92	㎡	758.00	2400.00
2.1.4	居家养老用房	148.92	26.28			175.2	㎡	730.00	2400.00
2.1.5	社区卫生服务站	66.30	11.70			78.00	㎡	325.00	2400.00
2.1.6	社区文化活动站	23.46	4.14			27.60	㎡	115.00	2400.00
2.1.7	其他配套用房	40.21	7.10			47.31	㎡	249.00	1900.00
2.2	地下工程					21362.58			

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（万元）	单位	数量	单价（元）
2.2.1	地下建筑面积	12637.80	2230.20			14868.00	㎡	61950.00	2400.00
2.2.2	地下人防建筑面积	5520.39	974.19			6494.58	㎡	22788.00	2850.00
2.3	设备购置					1835.35			
2.3.1	电梯		170.00	680.00		850.00	部	34.00	250000.00
2.3.2	变电设备		197.07	788.28		985.35	㎡	218966.22	45.00
2.4	配套基础设施工程					1694.17			
2.4.1	绿地	282.63				282.63	㎡	15701.70	180
2.4.2	道路、广场	412.73				412.73	㎡	17944.92	230
2.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00
2.4.4	围墙	44.00				44.00	m	550.00	800.00
2.4.5	室外基础设施		874.81			874.81	㎡	33646.62	260
3	A-10-1 地块	12866.97	2648.64	416.63		15932.24			
3.1	地上工程					10513.62			
3.1.1	住宅建筑面积	8596.45	1517.02			10113.47	㎡	40453.90	2500.00
3.1.2	商业用房面积	326.40	57.60			384.00	㎡	1536.00	2500.00
3.1.3	其他配套用房	13.73	2.42			16.15	㎡	85.00	1900.00
3.2	地下工程					4344.00			
3.2.1	地下建筑面积	3692.40	651.60			4344.00	㎡	18100.00	2400.00
3.3	设备购置					520.79			
3.3.1	电梯		50.00	200.00		250.00	部	10.00	250000.00
3.3.2	变电设备		54.16	216.63		270.79	㎡	60174.90	45.00
3.4	配套基础设施工程					553.83			
3.4.1	绿地	75.74				75.74	㎡	4207.70	180
3.4.2	道路、广场	111.85				111.85	㎡	4863.23	230
3.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00
3.4.4	围墙	50.40				50.40	m	630.00	800.00
3.4.5	室外基础设施		235.84			235.84	㎡	9070.93	260
4	A-11 地块	12631.73	2614.12	413.10		15658.95			
4.1	地上工程					10441.42			
4.1.1	住宅建筑面积	8411.27	1484.34			9895.61	㎡	39582.46	2500.00
4.1.2	商业用房面积	179.78	31.73			211.51	㎡	846.00	2500.00
4.1.3	村委会	257.65	45.47			303.12	㎡	1263.00	2400.00

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（万元）	单位	数量	单价（元）
4.1.4	公共厕所	13.26	2.34			15.60	㎡	60.00	2600.00
4.1.5	其他配套用房	13.24	2.34			15.58	㎡	82.00	1900.00
4.2	地下工程					4166.40			
4.2.1	地下建筑面积	3541.44	624.96			4166.40	㎡	17360.00	2400.00
4.3	设备购置					516.37			
4.3.1	电梯		50.00	200.00		250.00	部	10.00	250000.00
4.3.2	变电设备		53.27	213.10		266.37	㎡	59193.46	45.00
4.4	配套基础设施工程					534.76			
4.4.1	绿地	75.30				75.30	㎡	4183.60	180
4.4.2	道路、广场	115.79				115.79	㎡	5034.42	230
4.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00
4.4.4	围墙	24.00				24.00	m	300.00	800.00
4.4.5	室外基础设施		239.67			239.67	㎡	9218.02	260
5	05-1 地块	9515.62	1625.49	156.67		11297.78			
5.1	地上工程					7541.86			
5.1.1	住宅	6331.37	1117.30			7448.67	㎡	29794.66	2500.00
5.1.2	社区服务用房	18.17	3.21			21.38	㎡	85.50	2500.00
5.1.3	物业管理用房	33.42	5.90			39.32	㎡	163.84	2400.00
5.1.4	便民店	27.62	4.87			32.49	㎡	171.00	1900.00
5.2	地下工程					11258.91			
5.2.1	地下建筑	1822.15	321.56			2143.71	㎡	8932.10	2400.00
5.2.2	地下人防建筑面积	439.18	77.50			9115.20	㎡	1812.90	2850.00
5.3	设备购置					634.32			
5.3.1	电梯	382.50	67.50			450.00	部	18.00	250000.00
5.3.2	变配电设备		27.65	156.67		184.32	㎡	40960.00	45.00
5.4	配套基础设施工程					461.21			
5.4.1	道路及硬化铺装	106.00				106.00	㎡	4608.86	230
5.4.2	绿化景观	63.56				63.56	㎡	3531.36	180
5.4.3	大门及围墙	80.00				80.00	项	1	800000
5.4.4	室外基础设施	211.65				211.65	㎡	8140.22	260
6	01-2 地块	27356.32	4762.94	470.85		32590.11			
6.1	地上工程					23522.90			

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（万元）	单位	数量	单价（元）
6.1.1	住宅	19673.58	3471.81			23145.39	㎡	92581.54	2500.00
6.1.2	社区服务用房	58.33	10.29			68.62	㎡	274.50	2500.00
6.1.3	物业管理用房	100.45	17.73			118.18	㎡	492.39	2400.00
6.1.4	社区养老服务	73.44	12.96			86.40	㎡	360.00	2400.00
6.1.5	便民店	88.66	15.65			104.31	㎡	549.00	1900.00
6.2	地下工程					14679.49			
6.2.1	地下建筑	4729.65	834.64			5564.29	㎡	23184.55	2400.00
6.2.2	地下人防建筑面积	1370.03	241.77			9115.20	㎡	5655.45	2850.00
6.3	设备购置					1053.94			
6.3.1	电梯	425.00	75.00			500.00	部	20.00	250000.00
6.3.2	变配电设备		83.09	470.85		553.94	㎡	123097.43	45.00
6.4	配套基础设施工程					837.18			
6.4.1	道路及硬化铺装	207.18				207.18	㎡	9007.64	230
6.4.2	绿化景观	129.19				129.19	㎡	7177.42	180
6.4.3	大门及围墙	80.00				80.00	项	1	800000
6.4.4	室外基础设施	420.81				420.81	㎡	16185.06	260
	第一部分费用小计	141400.73	27512.16	3777.83		172690.72			
二	第二部分其他费用								
1	项目建设管理费	项目总投资（不含建设管理费本身）			537.07	537.07		242829.03	
2	工程勘察费	第一部分费用			345.38	345.38		172690.72	0.20%
3	地质灾害危险性评估	用地面积			62.81	62.81		125622.78	5.00
4	工程设计费	总建筑面积			1884.10	1884.10		628031.81	30
5	工程造价咨询服务费	建安工程费			675.65	675.65		168912.89	0.40%
6	项目前期工作咨询费	项目总投资			142.14	142.14		242829.03	
7	场地准备及临时设施费	第一部分费用			863.45	863.45		172690.72	0.50%
8	环境影响咨询服务费	第一部分工程费用			52.81	52.81		172690.72	
9	工程担保费	第一部分费用			518.07	518.07		172690.72	0.30%
10	工程监理费	第一部分费用			1726.91	1726.91		172690.72	1.00%

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（万元）	单位	数量	单价（元）
11	招标代理服务费	第一部分工程费用			87.36	87.36		172690.72	0.030%
12	劳动安全卫生评价费	第一部分费用			172.69	172.69		172690.72	0.10%
13	节能评估费	第一部分费用			155.42	155.42		172690.72	0.09%
14	土地费用	亩			3768.68	3768.68		188.43	200000.00
15	城市基础配套费	总建筑面积			1004.83	1004.83		地上建筑面积 120/㎡；地下建筑面积 30/㎡	
16	消防设施及电气安全检测费	总建筑面积			109.91	109.91		628031.81	2.50
17	检测费				385.00	385.00			包含环保等
18	拆迁安置费用				58325.24	58325.24			583252392.00
	第二部分费用小计					70817.52			
	第一、二部分费用合计					243508.24			
三	基本预备费	第一、二部分费用之和			12175.41	12175.41		243508.24	5.0%
四	建设期利息				12202.13	12202.13			4.5%
五	项目总投资					267885.78			

项目估算总投资 267885.78 万元，其中财政资金 87885.78 万元，占项目总投资的 32.81%；申请债券资金 180000.00 万元，占项目总投资的 67.19%。

本项目建设期三年，总投资 189685.10 万元，资金筹措计划如下：

表 3.2　投资计划表

单位：万元

年度	专项债资金	财政资金安排	总投资
第 1 年	1600.00	40000.00	41600.00
第 2 年	89200.00	47885.78	137085.78
第 3 年	89200.00		89200.00
合计	180000.00	87885.78	267885.78

6、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，平顶山市新华区住房和城乡建设局计划缴纳资本金87885.78万元，资本金全部为政府出资，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，平顶山市新华区住房和城乡建设局将设立专门账户使用财政资金和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

7、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的新建项目，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，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息，不存在用于PPP项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

四、债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金总额180000.00万元，其中：2019年已发行1600.00万元（其中，600.00万元已发行利率为3.33%，1000.00万元已发行利率为3.34%，发行期限均为5年），剩余部分178400.00万元计划分两年申请专项债券资金各89200.00万元；本次

申请 89200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

五、评估依据和假设

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完成、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。

六、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位就本次债券申报计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

七、评估分析

（一）现金流入

1、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完成、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。

2、收入预测

（1）项目收入的可行性

平顶山市新华区平安大道西环路区域交通相对便利，周边配套设施也在不断发展和完善中，为后续的土地开发和利用提供了良好的交通条件，这种较好的地理位置条件能够吸引开发商的关注，为土地出让创造有利条件，从而增加土地出让的可行性和收入潜力。

棚户区改造前，该区域的土地利用效率较低，环境和基础设施较差。通过棚户区改造，对土地进行重新规划和整理，改善区域的基础设施、居住环境和商业氛围等，能够显著提升土地的价值。

随着城市的扩张和人口的增长，对住房、商业等用地的需求也在不断增加。该区域经过棚户区改造后，整理出的土地能够满足市场的需求，无论是用于住宅开发还是商业建设，都有较大的市场空间，这为土地出让提供了稳定的市场基础。

通过本项目的实施，可提高人们的生活质量、消除老旧隐患、创造优美环境、完善功能达到适宜人民居住的目的。对提升该地区城市规划管理水平，改善人居环境，促进社会和谐具有显著的社会效益。因此，项目建设是必要的。

（2）项目收益来源

该项目预期收益来源主要是土地出让收益。本项目征收范围涉及余沟村、谢庄村、杨官营村、西果店村、新庄村、褚庄村6个行政村，涉及征收4923户，涉及人口12059人。项目征收区域占地面积19138.45亩，其中：宅基地738.45亩，其它用地18400亩，拟采用货币直补的货币化安置方式和新建安置房的实物安置方式相结合的方式实施。目前阶段，项目腾出可用于出让土地为3370.18亩。可用于出让的腾出地块面积具体如下表所示：

表5.1　可用于出让的腾出地块面积

序号	用地性质	面积（亩）
1	一类居住工地	11.93
2	二类居住工地	2212.88
3	商业用地	89.15
4	三类工业工地	1056.22
合计		3370.18

（3）项目收入预测基础及假设条件

本项目土地出让价格参考2018-2019年平顶山市新华国土资源局公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。经查询近期公布的成交情况如下：

表5.2　周边住宅用地土地交易价格表

序号	竞得人(单位或个人)	位置	批准文号	用途	出让地块面积（亩）	出让总价（万 元）	单价（万元/亩）
1	平顶山市明骏房地产开发有限公司	稻香路中段东侧	平政土〔2018〕228 号	住宅商服	6.19	1535.17	248.00
2	平顶山市兴华城市建设发展有限公司	新华区焦店沟西侧（谢庄村）	平政土〔2019〕2号	住宅商服	20.27	3862.51	190.53
3	河南霞蓝投资管理有限责任公司	新华区曙光街西段南侧	平政土〔2019〕59 号	住宅商服	16.47	4941.05	300.00
4	平顶山市明骏房地产开发有限公司	稻香路北段西侧	平政土〔2018〕219 号	商服	5.12	794.20	155.00
5	河南金建中晟构件混凝土有限公司	中兴路与曙光街交叉口西北角	平政土〔2019〕176 号	住宅商服	2.10	514.79	245.00
6	平顶山市长生房地产开发有限公司	新华区凌云路北段西侧	平政土〔2019〕87 号	住宅商服	1.63	592.04	364.00
7	平顶山市新高投置业有限公司	平郏路与创新路交叉口西北角	平政土〔2019〕188 号	工业用地	77.36	2088.66	27.00
8	河南省乾石实业有限公司	西吴庄村、果店村（东、西果店）	平政土〔2017〕96 号	工业用地	93.05	2140.05	23.00

商住用地、商业用地、工业用地近期出让土地的平均单价分别为240.81万元/亩、214.77万元/亩、24.82万元/亩。基于谨慎性原则，本项目一类居住用地、二类居住用地、商业用地、三类工业用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。一类居住用地土地价格以240.00万元/亩进行测算；二类居住用地土地价格以210.00万元/亩进行测算；商业用地土地价格基期以210.00万元/亩进行测算；三类工业用地土地价格基期以24.00万元/亩进行测算；基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

（4）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

①上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让总价的3%计提。

②国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

③农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（59元/平方米）的30%提取。

④保障安居工程资金

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

⑤新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按48元/平方米计提。

⑥土地征拆成本其他费用

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

⑦教育资金

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

⑧农田水利建设资金

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

（4）债券存续期内项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

表 7.3　债券存续期内项目经营收入表

单位：万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	腾出土地出让收入	万元	511638.78						255819.39	255819.39
1.1	一类居住用地出让收入	万元	2863.20						1431.6	1431.6
1.1.1	出让价格	万元/亩	240						240	240
1.1.2	出让亩数	亩	11.93						5.965	5.965
1.1.3	出让比例		100%						50%	50%
1.2	二类居住用地出让收入	万元	464704.80						232352.40	232352.40
1.2.1	出让价格	万元/亩	210						210	210
1.2.2	出让亩数	亩	2212.88						1106.44	1106.44
1.2.3	出让比例		100%						50%	50%
1.3	商业用地出让收入	万元	18721.50						9360.75	9360.75
1.3.1	出让价格	万元/亩	210						210	210
1.3.2	出让亩数	亩	89.15						44.58	44.58
1.3.3	出让比例		100%						50%	50%
1.4	三类工业用地用地出让收入	万元	25349.28						12674.64	12674.64
1.4.1	出让价格	万元/亩	24.00						24	24
1.4.2	出让亩数	亩	1056.22						528.11	528.11
1.4.3	出让比例		100.00%						50%	50%
2	土地拆迁成本		38015.64						19007.82	19,007.82
2.1	征地补偿安置费	4 万元/亩	13480.72						6,740.36	6,740.36
2.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	10110.54						5,055.27	5,055.27
2.3	“三通一平”费用	2,000.00 元/亩	674.04						337.02	337.02
2.4	社会保障费	8,800.00 元/亩	2965.76						1482.88	1482.88
2.5	新增建设用地使用费	48 元/㎡；	10784.58						5,392.29	5,392.29

序号	项目	单位/取费标准	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
		32,000.16 元/亩								
3	土地出让基金及费用	万元	55140.72						27570.36	27570.36
3.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	15349.16						7674.58	7674.58
3.2	农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	3976.84						1988.42	1988.42
3.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	10232.78						5116.39	5116.39
3.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	15349.16						7674.58	7674.58
3.5	土地开发费用	土地出让收入的 2%	10232.78						5116.39	5116.39
4	土地收益提取各类资金	万元	83696.48						41848.24	41848.24
4.1	农田水利建设资金	土地出让收益 10%	41848.24						20924.12	20924.12
4.2	教育资金	土地出让收益 10%	41848.24						20924.12	20924.12
5	土地出让净收入（1-2-3-4）	万元	334785.94						167392.97	167392.97

（二）现金流出

1、专项债券还本付息

本项目拟申请专项债券资金总额180000.00万元，其中：2019年已发行用1600.00万元（其中，600.00万元已发行利率为3.33%，1000.00万元已发行利率为3.34%，发行期限均为5年），剩余部分178400.00万元计划分两年申请专项债券资金各89200.00万元；本次申请89200.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。则项目应还本付息情况如下：

表7.9　还本付息计算表

	项目	合计	计算期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	已发行地方政府专项债券								
2.1	期初债券余额	1600.00	1600.00						
2.2	当期申请额度								
2.3	当期还本付息		53.38	53.38	53.38	53.38	1653.38		
	其中：还本						1600.00		
	付息		53.38	53.38	53.38	53.38	53.38		
2.4	期末债券余额		1600.00	1600.00	1600.00	1600.00			
三	新申请地方政府专项债券								
1.1	期初债券余额								
1.2	当期申请额度	178400.00		89200.00	89200.00				
1.3	建设期利息								
1.4	当期还本付息	218540.00		4014.00	8028.00	8028.00	8028.00	97228.00	93214.00
	其中：还本	178400.00						89200.00	89200.00
	付息	40140.00		4014.00	8028.00	8028.00	8028.00	8028.00	4014.00
1.5	期末债券余额			89200.00	178400.00	178400.00	178400.00	89200.00	0.00
四	当期需还本付息合计	220406.88	53.38	4067.38	8081.38	8081.38	9681.38	97228.00	93214.00
4.1	其中：还本						1600.00	89200.00	89200.00
4.2	付息	40406.88	53.38	4067.38	8081.38	8081.38	8081.38	8028.00	4014.00

（三）预期收益融资平衡分析

经测算，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除土地出让基金及费用和土地收益提取资金后可用于偿还债券本息的专项净收入为334785.94万元，偿还债券本息为220406.88万元，本息覆盖倍数为1.52倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

表5.9 债券存续期内项目收益融资平衡表

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	利息支付	本息合计	
第 1 年		53.38	53.38	
第 2 年		44067.38	4067.38	
第 3 年		8081.38	8081.38	
第 4 年		8081.38	8081.38	
第 5 年	1,600.00	8081.38	9681.38	
第 6 年	89200.00	8081.38	97228.00	167,392.97
第 7 年	89200.00	4014.00	93214.00	167,392.97
合计	180000.00	40406.88	220406.88	334,785.94
本息覆盖倍数	1.52			

（四）结论

经测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为1.52，项目预期收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的自求平衡。

本项目专项债券对应项目收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

八、对投资者的保护措施

1、应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

4、项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会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。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央、国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34 号文的要求，将专项债券资金的使用纳入项目主管单位的绩效评价范围之

内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

九、项目风险及控制措施

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

（二）影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目

运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目单位的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可

行性分析不能及时纠偏,项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

十、中介机构资质审核

《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）财务评估报告》由北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所依法出具。北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市金水区市场监督管理局于2024年10月09日核发的统一社会信用代码为91410105MAE1MM6L3N的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)”。北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

十一、总体评价结论

经测算，在平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益预测及其依据的各项假设前提下，

债券存续期内本项目累计净收益能够合理保障偿还所使用的地方专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目受益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文，仅为《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页）

北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所　中国注册会计师：

中国　郑州

中国注册会计师：

二〇二五年五月二十七日

统一社会信用代码
91410105MAE1MM6L3N

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　北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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

负 责 人　王瑞

成立日期　2024年10月09日

经营场所　河南省郑州市金水区文化路街道经七路15号中亨大厦9层901

登记机关

2024 年 10 月 09 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：北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负 责 人：王瑞

经营场所：河南省郑州市金水区文化路街道经七路15号中亨大厦9层901

分所执业证书编号：110104084101

批准执业文号：豫财审批〔2025〕1号

批准执业日期：2025年2月28日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 2 月 28 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓 名 贾天荣
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1950-05-11
Date of birth
工作单位 河南豫泰会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 410204500511202
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
证书编号：410000110033
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 05 月 14 日
Date of Issuance
姓名：贾天荣
最后年检时间：2022年09月

王瑞2021年度年检通过
151500020004
证书编号:
No. of Certificate
内蒙古自治区注册会计师协
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
发证日期:
Date of Issuance
二〇〇五 十 二十七
年 月 日
/y /m /d
姓名 Full name 王瑞
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1976-10-06
工作单位 Working unit 内蒙古智正会计师事务所有限责
身份证号码 Identity card No. 150104197610061572
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
内蒙古自治区注册会计师协会
转会专用章
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023 01 09
同意调入
Agree the holder to be transferred to
厚德
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023-10-16
2022年度年检通过
王瑞2022年07月年检通过
王瑞2020年度年检通过
2011 3 14

殷墟遗址博物馆建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0314 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年三月十八日

殷墟遗址博物馆建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0314 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对殷墟遗址博物馆建设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殷墟遗址博物馆建设项目的具体情况，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

项目申请债券资金总额 67,000.00 万元。期限 30 年，测算利率 4.50%。2020、2021 年度债券在债券存续期每年付息一次，到期一次还本。2022 年及以后年度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。债券使用情况如下：

债券全称	发行日期	到期日期	发行利率	发行金额	还本方式
2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-2020 年河南省政府专项债券二十六期	2020 年 5 月	2050 年 5 月	3.76	2,100.00	到期一次还本
2020 年河南省社会事业专项债券十二期-2020 年河南省政府专项债券三十期	2020 年 8 月	2050 年 8 月	3.99	31,900.00	到期一次还本
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）	2021 年 11 月	2051 年 11 月	3.68	1,000.00	到期一次还本
2022 年河南省社会事业专项债券（十六期）--2022 年河南省政府专项债券（四十六期）	2022 年 6 月	2052 年 6 月	3.37	1,000.00	半年付息一次
2023 年河南省社会事业专项债券（三期）--2023 年河南省政府专项债券（七期）	2023 年 1 月	2053 年 1 月	3.3	4,000.00	半年付息一次
2023 年河南省社会事业专项债券（六期）--2023 年河南省政府专项债券（十七期）	2023 年 4 月	2053 年 4 月	3.34	10,000.00	半年付息

债券全称	发行日期	到期日期	发行利率	发行金额	还本方式
					一次
2023 年河南省社会事业专项债券（十一期）--2023 年河南省政府专项债券（四十期）	2023 年 8 月	2053 年 8 月	3.00	10,000.00	半年付息一次
2024 年河南省社会事业专项债券（二期）——2024 年河南省政府专项债券（八期）	2024 年 2 月	2054 年 2 月	2.75	7,000.00	半年付息一次
合计				67,000.00	

1.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
2020 年		34,000.00		34,000.00	4.50%	1,530.00	1,530.00
2021 年	34,000.00	1,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2022 年	35,000.00	1,000.00		36,000.00	4.50%	1,620.00	1,620.00
2023 年	36,000.00	24,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2024 年	60,000.00	7,000.00		67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
2025 年	67,000.00			67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
2026 年	67,000.00			67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
2027 年	67,000.00		10.00	66,990.00	4.50%	3,015.00	3,025.00
2028 年	66,990.00		250.00	66,740.00	4.50%	3,014.55	3,264.55
2029 年	66,740.00		320.00	66,420.00	4.50%	3,003.30	3,323.30
2030 年	66,420.00		320.00	66,100.00	4.50%	2,988.90	3,308.90
2031 年	66,100.00		320.00	65,780.00	4.50%	2,974.50	3,294.50
2032 年	65,780.00		330.00	65,450.00	4.50%	2,960.10	3,290.10
2033 年	65,450.00		570.00	64,880.00	4.50%	2,945.25	3,515.25
2034 年	64,880.00		640.00	64,240.00	4.50%	2,919.60	3,559.60
2035 年	64,240.00		640.00	63,600.00	4.50%	2,890.80	3,530.80
2036 年	63,600.00		640.00	62,960.00	4.50%	2,862.00	3,502.00
2037 年	62,960.00		640.00	62,320.00	4.50%	2,833.20	3,473.20
2038 年	62,320.00		640.00	61,680.00	4.50%	2,804.40	3,444.40
2039 年	61,680.00		640.00	61,040.00	4.50%	2,775.60	3,415.60
2040 年	61,040.00		640.00	60,400.00	4.50%	2,746.80	3,386.80
2041 年	60,400.00		640.00	59,760.00	4.50%	2,718.00	3,358.00
2042 年	59,760.00		670.00	59,090.00	4.50%	2,689.20	3,359.20
2043 年	59,090.00		1,390.00	57,700.00	4.50%	2,659.05	4,049.05

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
2044 年	57,700.00		1,600.00	56,100.00	4.50%	2,596.50	4,196.50
2045 年	56,100.00		1,600.00	54,500.00	4.50%	2,524.50	4,124.50
2046 年	54,500.00		1,600.00	52,900.00	4.50%	2,452.50	4,052.50
2047 年	52,900.00		1,650.00	51,250.00	4.50%	2,380.50	4,030.50
2048 年	51,250.00		2,850.00	48,400.00	4.50%	2,306.25	5,156.25
2049 年	48,400.00		37,200.00	11,200.00	4.50%	2,178.00	39,378.00
2050 年	11,200.00		4,200.00	7,000.00	4.50%	504.00	4,704.00
2051 年	7,000.00		3,200.00	3,800.00	4.50%	315.00	3,515.00
2052 年	3,800.00		3,100.00	700.00	4.50%	171.00	3,271.00
2053 年	700.00		700.00		4.50%	31.50	731.50
合计		**67,000.00**	**67,000.00**			**80,730.00**	**147,730.00**

2.市场化融资应付本息情况表：

银行贷款金额为 15,900.00 万元，借款期限为 30 年，期限为 2025 年至 2054 年，借款利率按照最新 5 年期 LPR 利率 3.60%。借款第二年等额本金方式还款。

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
2025 年		15,900.00		15,900.00	3.60%	572.40	572.40
2026 年	15,900.00		548.28	15,351.72	3.60%	572.40	1,120.68
2027 年	15,351.72		548.28	14,803.45	3.60%	552.66	1,100.94
2028 年	14,803.45		548.28	14,255.17	3.60%	532.92	1,081.20
2029 年	14,255.17		548.28	13,706.90	3.60%	513.19	1,061.47
2030 年	13,706.90		548.28	13,158.62	3.60%	493.45	1,041.73
2031 年	13,158.62		548.28	12,610.34	3.60%	473.71	1,021.99
2032 年	12,610.34		548.28	12,062.07	3.60%	453.97	1,002.25
2033 年	12,062.07		548.28	11,513.79	3.60%	434.23	982.51
2034 年	11,513.79		548.28	10,965.52	3.60%	414.50	962.78
2035 年	10,965.52		548.28	10,417.24	3.60%	394.76	943.04
2036 年	10,417.24		548.28	9,868.97	3.60%	375.02	923.30
2037 年	9,868.97		548.28	9,320.69	3.60%	355.28	903.56
2038 年	9,320.69		548.28	8,772.41	3.60%	335.54	883.82
2039 年	8,772.41		548.28	8,224.14	3.60%	315.81	864.09

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
2040 年	8,224.14		548.28	7,675.86	3.60%	296.07	844.35
2041 年	7,675.86		548.28	7,127.59	3.60%	276.33	824.61
2042 年	7,127.59		548.28	6,579.31	3.60%	256.59	804.87
2043 年	6,579.31		548.28	6,031.03	3.60%	236.86	785.14
2044 年	6,031.03		548.28	5,482.76	3.60%	217.12	765.40
2045 年	5,482.76		548.28	4,934.48	3.60%	197.38	745.66
2046 年	4,934.48		548.28	4,386.21	3.60%	177.64	725.92
2047 年	4,386.21		548.28	3,837.93	3.60%	157.90	706.18
2048 年	3,837.93		548.28	3,289.66	3.60%	138.17	686.45
2049 年	3,289.66		548.28	2,741.38	3.60%	118.43	666.71
2050 年	2,741.38		548.28	2,193.10	3.60%	98.69	646.97
2051 年	2,193.10		548.28	1,644.83	3.60%	78.95	627.23
2052 年	1,644.83		548.28	1,096.55	3.60%	59.21	607.49
2053 年	1,096.55		548.28	548.28	3.60%	39.48	587.76
2054 年	548.28		548.28	0.00	3.60%	19.74	568.02
合计		**15,900.00**	**15,900.00**			**9,158.40**	**25,058.52**

3.还本付息合计表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2020 年		34,000.00		34,000.00	1,530.00	1,530.00
2021 年	34,000.00	1,000.00		35,000.00	1,575.00	1,575.00
2022 年	35,000.00	1,000.00		36,000.00	1,620.00	1,620.00
2023 年	36,000.00	24,000.00		60,000.00	2,700.00	2,700.00
2024 年	60,000.00	7,000.00		67,000.00	3,015.00	3,015.00
2025 年	67,000.00	15,900.00		3,587.40	3,587.40	3,587.40
2026 年	82,900.00		548.28	3,587.40	3,587.40	4,135.68
2027 年	82,351.72		558.28	3,567.66	3,567.66	4,125.94
2028 年	81,793.45		798.28	3,547.47	3,547.47	4,345.75
2029 年	80,995.17		868.28	3,516.49	3,516.49	4,384.77
2030 年	80,126.90		868.28	3,482.35	3,482.35	4,350.63
2031 年	79,258.62		868.28	3,448.21	3,448.21	4,316.49
2032 年	78,390.34		878.28	3,414.07	3,414.07	4,292.35
2033 年	77,512.07		1,118.28	3,379.48	3,379.48	4,497.76

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2034 年	76,393.79		1,188.28	3,334.10	3,334.10	4,522.38
2035 年	75,205.52		1,188.28	3,285.56	3,285.56	4,473.84
2036 年	74,017.24		1,188.28	3,237.02	3,237.02	4,425.30
2037 年	72,828.97		1,188.28	3,188.48	3,188.48	4,376.76
2038 年	71,640.69		1,188.28	3,139.94	3,139.94	4,328.22
2039 年	70,452.41		1,188.28	3,091.41	3,091.41	4,279.69
2040 年	69,264.14		1,188.28	3,042.87	3,042.87	4,231.15
2041 年	68,075.86		1,188.28	2,994.33	2,994.33	4,182.61
2042 年	66,887.59		1,218.28	2,945.79	2,945.79	4,164.07
2043 年	65,669.31		1,938.28	2,895.91	2,895.91	4,834.19
2044 年	63,731.03		2,148.28	2,813.62	2,813.62	4,961.90
2045 年	61,582.76		2,148.28	2,721.88	2,721.88	4,870.16
2046 年	59,434.48		2,148.28	2,630.14	2,630.14	4,778.42
2047 年	57,286.21		2,198.28	2,538.40	2,538.40	4,736.68
2048 年	55,087.93		3,398.28	2,444.42	2,444.42	5,842.70
2049 年	51,689.66		37,748.28	2,296.43	2,296.43	40,044.71
2050 年	13,941.38		4,748.28	602.69	602.69	5,350.97
2051 年	9,193.10		3,748.28	393.95	393.95	4,142.23
2052 年	5,444.83		3,648.28	230.21	230.21	3,878.49
2053 年	1,796.55		1,248.28	70.98	70.98	1,319.26
2054 年	548.28		548.28	19.74	19.74	568.02
合计		**82,900.00**	**82,900.00**	**311,448.40**	**89,888.40**	**172,788.52**

二、现金净流入

1.基本假设条件及依据

根据安阳市文化旅游发展集团有限责任公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为门票收入、停车位收入、巡展收入、研学收入和文物修复收入。

2.净现金流入

以殷墟遗址博物馆建设项目建成后以门票收入、停车位收入、巡展收入、研学收入和文物修复收入为基础，考虑人员成本、经费支出、基础运营成本、税费支出、其他费用等，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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目净收益	229,690.68	2,301.47	2,833.41	3,399.78	3,794.10	4,161.71	4,578.75

（续上表）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目净收益	5,051.51	5,586.23	6,191.11	6,874.26	7,645.76	8,515.67	9,496.54

（续上表）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
项目净收益	10,601.60	10,556.67	10,475.89	10,392.68	10,306.98	10,218.70

（续上表）

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
项目净收益	10,127.78	10,034.13	9,937.66	9,838.30	9,735.97	9,630.56

（续上表）

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
项目净收益	9,521.99	9,410.16	9,294.97	9,176.34

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为殷墟遗址博物馆建设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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.33 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.37 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 1.32 倍。

金额单位：人民币万元

类型	项目净收益	本金及利息	现金结余	覆盖倍数
专项债券	195,237.08	147,730.00	47,507.08	1.32
银行贷款	34,453.60	25,058.52	9,395.08	1.37
合计	**229,690.68**	**172,788.52**	**56,902.16**	1.33

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 386,096.24 万元、运营成本合计为 156,405.56 万元，偿债净收益合计为 229,690.68 万元。85.00%的专项收益用于

专项债券的偿还，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为195,237.08 万元，专项债券融资本息 147,730.00 万元；计算的本息覆盖倍数为1.32。15.00%的专项收益用于偿还市场化融资，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 34,453.60 万元，市场化融资本息 25,058.52 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.37。本次评价的殷墟遗址博物馆建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1.本专项评价报告仅供殷墟遗址博物馆建设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，为殷墟遗址博物馆建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南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：

二〇二五年三月十八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

殷墟，古称“北蒙”，是中国商朝晚期都城遗址，位于河南省安阳市，是中国历史上第一个有文献可考、并为考古学和甲骨文所证实的都城遗址，在中华文明史和世界文明史上具有举足轻重的地位，由殷墟王陵遗址、殷墟宫殿宗庙遗址、洹北商城遗址等构成。

殷墟自 1928 年开始科学发掘以来，出土了大量都城建筑遗址和以甲骨文、青铜器为代表的丰富的文化遗存，系统展现了中国商代晚期辉煌灿烂的青铜文明，确立了殷商社会作为信史的科学地位。被评为 20 世纪中国“100 项重大考古发现”之首。其所揭示的设施完备的都城遗址，其气势恢宏的宫殿群、规模庞大的王陵区、高度发达的青铜器、系统成熟的古文字等丰富灿烂的文明成就代表了中国古代青铜文明的最高水平，堪与古埃及、古巴比伦、古印度文明相媲美。1961 年 3 月，国务院将殷墟列入首批全国重点文物保护单位。2006 年 7 月，殷墟被联合国教科文组织列入世界文化遗产名录。

殷墟集中国现代田野考古学的摇篮和圣地于一身，殷墟发掘造就了一大批考古学泰斗，使他们成为近代中国考古工作的奠基者。90 余年的科学发掘使殷墟成为我国持续考古时间最长的古遗址，出土的珍贵文物数量之巨，居国内各大遗址之首。殷墟是人类文明的宝库，也是中华民族文化自信的重要源泉。

由于殷墟现有的文物陈展面积不足，使得出土的大量文物无法展示利用。与国内外其他同类、同级别博物馆相比，殷墟文物遗址保护与展示存在场馆规模严重不足，展示设备陈旧，陈展内容单调，展示手法单一等问题。建设与殷墟世界文化遗产地位相称的世界级的殷墟遗址博物馆，对于树立我国文明古国和文化大国形象、增强民族文化自信将发挥重要的、不可替代的作用。为此，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河南省安阳市洹河北岸、纱厂西侧与原殷商文化城之

间，北至大司空村居民区，南侧、西侧至洹河，东至纱厂生活区围墙。

（二）建设规模及内容

本项目一期工程总建筑面积 50,991.54 ㎡，其中，覆土以上两层 19,329.96 平方米，覆土以下两层 31,661.58 ㎡。主要建设展厅、教育用房、设备用房、游客服务用房、常规库房、地下车库及人防设施、业务研究用房、管理用房、布展、智能化工程、场区道路广场、绿化景观、雕塑、小品以及配套工程等；

二期场区道路广场 12,317.00 ㎡，绿化景观 12,527.00 ㎡，雕塑小品 1 项，户外配套工程 1 项，机动车停车位 341 个（其中充电桩 162 个），非机动车车位 1,001 个；市政道路面积 20,819.88 ㎡；室外消防、室外水电、室外景观绿化、道路铺装、室外标识、室外充电桩、室外景观照明等室外配套工程。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月，已于开工日期 2020 年 4 月，因环境因素影响，完工时间 2025 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.资金估算

项目总投资 106,682.43 万元。其中：

一期工程概算总投资 91,450.32 万元，其中：建安费 65,942.22 万元，工程建设其他费 15,557.68 万元（含土地征收费 7,383.15 万元），基本预备费 4,074.99 万元，建设期利息 5,875.43 万元；

二期工程概算总投资 15,232.11 万元，其中：建安费 2,767.02 万元，工程建设其他费 11,506.83 万元（含土地征收费 11,242.87 万元），基本预备费 713.69 万元，建设期利息 244.57 万元。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

一期投资估算表如下：

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
一	工程费用				65,942.22	㎡	50,991.54	12,931.99	72.11%	
1	±0 以上工程	27,000.72	5,898.08		32,898.81	㎡	41,711.27	7,887.27	35.97%	
1.1	建筑装饰工程	27,000.72			27,000.72	㎡	41,711.27	6,473.24	29.53%	
1.1.1	主体结构工程	9,548.29			9,548.29	㎡	41,711.27	2,289.14	10.44%	
1.1.2	堆土护坡工程	1,064.65			1,064.65	㎡	41,711.27	255.24	1.16%	
1.1.3	屋面装饰工程	1,615.25			1,615.25	㎡	12,378.97	1,304.83	1.77%	
1.1.4	外立面工程	7,830.15			7,830.15	㎡	17,013.82	4,602.23	8.56%	
1.1.5	玻璃幕墙工程	335.19			335.19	㎡	1,483.51	2,259.41	0.37%	
1.1.7	普装装饰工程	1,302.23			1,302.23	㎡	12,486.48	1,042.91	1.42%	
1.1.8	精装装饰工程	5,280.27			5,280.27	㎡	14,724.79	3,585.97	5.77%	
1.1.9	首层顶板覆土工程	24.71			24.71	㎡	11,031.51	22.40	0.03%	
1.2	给排水工程		376.76		376.76	㎡	41,711.27	90.32	0.41%	
1.3	电气照明工程		1,266.86		1,266.86	㎡	41,711.27	303.72	1.39%	
1.4	消防工程		782.93		782.93	㎡	41,711.27	187.70	0.86%	

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
1.5	通风空调工程		2,203.14		2,203.14	㎡	41,711.27	528.19	2.41%	
1.6	电梯工程		140.00		140.00	台	4	350,000.00	0.15%	单价按可研
1.7	手扶梯工程		400.00		400.00	台	8	500,000.00	0.44%	单价按可研
1.8	外立面泛光工程		500.00		500.00	项	1	5,000,000.00	0.55%	按可研
1.9	抗震支架工程		228.39		228.39	㎡	41,711.27	54.76	0.25%	
2	地下室	3,842.41	3,370.46		7,212.86	㎡	9,280.28	7,772.25	7.89%	
2.1	土建工程	2,922.06			2,922.06	㎡	9,280.28	3,148.67	3.20%	
2.2	支护工程	76.09			76.09	㎡	9,280.28	81.99	0.08%	
2.3	降水工程	60.00			60.00	㎡	1.00	600,000.00	0.07%	按可研
2.4	人防工程	148.55			148.55	㎡	3,045.00	487.84	0.16%	
2.5	人防车库装饰工程	168.58			168.58	㎡	3,045.00	553.61	0.18%	
2.6	一般库房装饰工程	467.14			467.14	㎡	6,210.89	752.12	0.51%	
2.7	给排水工程		234.91		234.91	㎡	9,280.28	253.13	0.26%	
2.8	电气工程		210.70		210.70	㎡	9,280.28	227.04	0.23%	
2.9	通风空调工程		1,128.00		1,128.00	㎡	9,280.28	1,215.48	1.23%	
2.10	消防工程		432.80		432.80	㎡	9,280.28	466.37	0.47%	
2.11	高低压变配电工程		1,131.16		1,131.16	kVa	8,200.00	1,379.47	1.24%	
2.12	发电机工程		174.34		174.34	台	1	1,743,365.00	0.19%	

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
2.13	抗震支架工程		58.54		58.54	㎡	9,255.89	63.24	0.06%	
3	室内智能化工程		4,307.02		4,307.02	㎡	50,888.75	846.36	4.71%	
3.1	综合布线系统		251.76		251.76	㎡	50,888.75	49.47	0.28%	
3.2	访客管理系统		60.02		60.02	㎡	50,888.75	11.79	0.07%	
3.3	计算机网络系统		375.52		375.52	㎡	50,888.75	73.79	0.41%	
3.4	视频安防监控系统		480.93		480.93	㎡	50,888.75	94.51	0.53%	
3.5	有线电视系统		9.66		9.66	㎡	50,888.75	1.90	0.01%	
3.6	无线对讲系统		79.59		79.59	㎡	50,888.75	15.64	0.09%	
3.7	会议音视频系统		493.05		493.05	㎡	50,888.75	96.89	0.54%	
3.8	建筑设备监控系统		375.52		375.52	㎡	50,888.75	73.79	0.41%	
3.9	建筑能效监管系统		199.14		199.14	㎡	50,888.75	39.13	0.22%	
3.10	公共及应急广播系统		95.98		95.98	㎡	50,888.75	18.86	0.10%	
3.11	售检票系统		30.15		30.15	㎡	50,888.75	5.92	0.03%	
3.12	出入口控制系统		150.35		150.35	㎡	50,888.75	29.55	0.16%	
3.13	入侵报警系统		75.10		75.10	㎡	50,888.75	14.76	0.08%	
3.14	停车场管理系统		39.79		39.79	㎡	50,888.75	7.82	0.04%	
3.15	信息引导及发布系统		89.81		89.81	㎡	50,888.75	17.65	0.10%	
3.16	一卡通管理系统		49.71		49.71	㎡	50,888.75	9.77	0.05%	

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
3.17	安全防范综合管理系统		29.82		29.82	㎡	50,888.75	5.86	0.03%	
3.18	智能化系统集成系统		246.45		246.45	㎡	50,888.75	48.43	0.27%	
3.19	机房及 UPS 配电系统工程		279.08		279.08	㎡	50,888.75	54.84	0.31%	
3.20	人员定位系统		60.22		60.22	㎡	50,888.75	11.83	0.07%	
3.21	客流统计系统		79.29		79.29	㎡	50,888.75	15.58	0.09%	
3.22	面部识别系统		37.54		37.54	㎡	50,888.75	7.38	0.04%	
3.23	智慧设施管理系统（IFMS）		120.90		120.90	㎡	50,888.75	23.76	0.13%	
3.24	电子巡查系统		12.07		12.07	㎡	50,888.75	2.37	0.01%	
3.25	安防对讲系统		24.92		24.92	㎡	50,888.75	4.90	0.03%	
3.26	导览系统		60.85		60.85	㎡	50,888.75	11.96	0.07%	
3.27	其他（文物虚拟数字展示、安检、网站制作等）		499.80		499.80	㎡	50,888.75	98.22	0.55%	
4	布展	15,950.00			15,950.00	㎡	19,187.00	8,312.92	17.44%	
5	总图工程	3,170.59	2,402.94	-	5,573.53	㎡	99,387.91	560.79	6.09%	
5.1	绿化景观工程	1,815.94			1,815.94	㎡	72,079.00	251.94	1.99%	绿化景观工程综合考虑以下内容 1.整理绿化用地 2.草坡挡土墙（车位旁）3.入口水景

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
										4.景墙 5.主体部分坡面绿化防护 6.建筑草坡 7.景观草坡 8.常规绿地 9.下沉绿地 10.园林小道 11.园林绿化工程未开项部分 12.绿化景观工程按251.94 元/㎡计算
5.2	道路铺装工程	1,238.61			1,238.61	㎡	25,510.00	485.54	1.35%	道路铺装工程综合考虑以下内容 1.沥青路 2.广场、园路铺装 3.广场、园路铺装
5.3	室外水电工程		2,080.51		2,080.51	㎡	99,387.91	209.33	2.28%	
5.4	室外弱电工程		322.43		322.43	㎡	99,387.91	35.00	0.35%	
5.5	标识系统	61.79			61.79	㎡	99,387.91	6.22	0.07%	
5.6	雕塑、小品	47.36			47.36	项	1	473,621.00	0.05%	
5.7	户外配套工程（户外座椅及垃圾桶等）	6.89			6.89	项	1	68,882.67	0.01%	
二	工程建设其它费用				15,557.68	㎡	50,991.54	3,051.03	17.01%	
1	建设征地			3,720.00	3,720.00	㎡	50,991.54	729.53	4.07%	按拆迁费用测算资料

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
1.2	其他地块			3,720.00	3,720.00	亩	186.00	200,000.00	4.07%	按拆迁费用测算资料
2	建设征地迁拆补偿			3,663.15	3,663.15	项	1	3,663.15	4.01%	按拆迁费用测算资料
3	垃圾清运费			51.12	51.12	项	1	511,200.00	0.06%	暂按可研
4	建设单位管理费	总概算-50,000.00）×0.8%+（50,000.00-10,000.00）×1%+（10,000.00-5,000.00）×1.2%+（5,000.00-1,000.00）×1.5%+（1,000.00-0.00）×2.00%（差额定率分档累进制计算）		953.57	953.57	㎡	50,991.54	187.01	1.04%	财建〔2016〕504号
5	项目前期工作咨询费			56.00	56.00	㎡	50,991.54	10.98	0.06%	〔2000〕湘价房字第 95 号
5.1	编制项目建议书			18.00	18.00	㎡	51,000.00	3.53	0.02%	合同金额
5.2	编制可行性研究报告			38.00	38.00	㎡	51,000.00	7.45	0.04%	合同金额
6	地质勘测费			44.01	44.01	㎡	22,004.38	20.00	0.05%	按占地面积以 20 元/㎡计算
7	文物影响评价及文物发掘费			310.00	310.00	项	1	3,100,000.00	0.34%	按可研
8	施工图技术审查费	建筑面积*2 元/平方米		10.20	10.20	㎡	50,991.54	2.00	0.01%	发改价格〔2011〕543 号
9	工程设计费			2,195.00	2,195.00	㎡	50,991.54	430.46	2.40%	按中标价
10	招标代理服务费			51.85	51.85	㎡	50,991.54	10.17	0.06%	计价格〔2002〕1980 号

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
10.1	工程招标	（建安费-50000）×0.035%+（50000-10000）×0.05%+（10000-5000）×0.2%+（5000-1000）×0.35%+（1000-500）×0.55%+（500-100）×0.7%+（100-0）×1%		31.73	31.73	㎡	50,991.54	6.22	0.03%	计价格〔2002〕1980 号
10.2	监理招标	（监理费-1000）×0.25%+（1000-500）×0.45%+（500-100）×0.8%+（100-0）×1.5%		6.16	6.16	㎡	50,991.54	1.21	0.01%	计价格〔2002〕1980 号
10.3	设计招标	（设计费-1000）×0.25%+（1000-500）×0.45%+（500-100）×0.8%+（100-0）×1.5%		9.94	9.94	㎡	50,991.54	1.95	0.01%	计价格〔2002〕1980 号
10.4	全过程咨询招标	（全过程咨询费-100）×0.8%+（100-0）×1.5%		4.43	4.43	㎡	50,991.54	0.87	0.00%	计价格〔2002〕1980 号
11	地震安全评价费			6.59	6.59	㎡	50,991.54	1.29	0.01%	按工程费用的 0.01%计算
12	城市基础设施配套费			611.90	611.90	㎡	50,991.54	120.00	0.67%	按建筑面积以 120 元/㎡计算，安政〔2018〕16 号
13	工程监理费	建安费×（（0.016-0.017）/（80000-60000）×（70757-60000）+0.017）*0.69		753.74	753.74	㎡	50,991.54	147.82	0.82%	豫建监协〔2015〕19 号
14	全过程工程造价咨询费	（（（（建安费-50000）*0.08%+（50000-10000）*0.1%+（10000-5000）*0.15%+（5000-1000）*0.2%+（1000-500）*0.25%+（500-0）*0.3%）+（建安费		469.32	469.32	㎡	50,991.54	92.04	0.51%	参照豫发改收费〔2008〕2510 号文，结合豫政〔2008〕52 号文进行调整并根据市场行情调整

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
		*1.5/1000）+（（建安费-50000）*0.1%+（50000-10000）*0.15%+（10000-5000）*0.2%+（5000-1000）*0.25%+（1000-500）*0.3%+（500-0）*0.4%）+（建安费*0.8/1000）+（（建安费-50000）*0.2%+（50000-10000）*0.25%+（10000-5000）*0.28%+（5000-1000）*0.3%+（1000-500）*0.4%+（500-0）*0.45%）+（（建安费-50000）*0.2%+（50000-10000）*0.28%+（10000-5000）*0.4%+（5000-1000）*0.5%+（1000-500）*0.65%+（500-0）*0.95%））*0.7							
15	临时设施费			989.13	989.13	㎡	50,991.54	193.98	1.08%	（1）按工程费用的 1.5%计入（2）包含三通一平、临时围墙和清表等
16	海绵城市方案编制专项咨询费			12.35	12.35	㎡	50,991.54	2.42	0.01%	暂定金额
17	环境影响评价费			19.31	19.31	㎡	50,991.54	3.79	0.02%	计价格〔2002〕125 号
17.1	编制环境影响报告书（含大纲）	（（35-15）×（总投资-2）/（10-2）+15）0.6（行业调整		13.04	13.04	㎡	51,000.00	2.56	0.01%	计价格〔2002〕125 号

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
		系数）×0.8（敏感系数）								
17.2	编制环境影响报告表	（（7-4）×（总投资-2）/（10-2）+4）×0.6（行业调整系数）×0.8（敏感系数）		2.80	2.80	㎡	51,000.00	0.55	0.00%	计价格〔2002〕125 号
17.3	评估环境影响报告书（含大纲）	（（7-3）*（总投资-2）/（10-2）+3）×0.6（行业调整系数）×0.8（敏感系数）		2.61	2.61	㎡	51,000.00	0.51	0.00%	计价格〔2002〕125 号
17.4	评估环境影响报告表	（（2-1.5）×（总投资-2）/（10-2）+1.5）×0.6（行业调整系数）×0.8（敏感系数）		0.87	0.87	㎡	51,000.00	0.17	0.00%	计价格〔2002〕125 号
18	工程保险费	建安费×0.3%		206.06	206.06	㎡	50,991.54	40.41	0.23%	建标〔2011〕1 号
19	特种设备安全监督检验费			10.00	10.00	㎡	50,991.54	1.96	0.01%	暂估
20	高可靠性供电费			180.40	180.40	KVA	8,200.00	220.00	0.20%	暂定
21	地质灾害危险性评估收费			10.00	10.00	㎡	50,991.54	1.96	0.01%	发改办价格〔2006〕745 号、财建〔2007〕52 号、国务院令第 394 号、国土资发〔2004〕69 号
22	防雷检测费	40 元/平米		203.97	203.97	㎡	50,991.54	40.00	0.22%	豫发改收费〔2016〕1128 号
23	节能评估及审查费			20.00	20.00	㎡	50,991.54	3.92	0.02%	暂估
24	建设项目土壤氡进行污染源			10.00	10.00	㎡	50,991.54	1.96	0.01%	暂估

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用（万元）	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						单位	计量指标	单位投资（元）		
	常规检测费									
25	文物勘探费			1,000.00	1,000.00	㎡	50,991.54	196.11	1.09%	暂估
三	预备费			4,075.00	4,075.00	㎡	50,991.54	799.15	4.46%	
1	基本预备费	（一+二）	5.00%	4,075.00	4,075.00	㎡	50,991.54	799.15	4.46%	（一+二）×5%
四	建设期利息			-	5,875.43	项	1	0	6.42%	
1	发债				5,875.43	项	1		6.42%	利率 4.5%，按建设期三年
	合计			4,075.00	91,450.32	㎡	50,991.54	17,934.41	100.00%	

二期投资估算表如下：

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						位单	计量指标	单位投资（元）		
一	工程费用	2,056.99	710.03		2,767.02	㎡	50,991.54	542.64	18.17%	
1	总图工程	900.81	710.03		1,610.84	㎡	31,381.65	513.31	10.58%	
1.1	绿化景观工程	283.38			283.38	㎡	12,527.00	226.22	1.86%	
1.2	道路铺装工程	436.22			436.22	㎡	12,317.00	354.16	2.86%	
1.3	室外水电工程		588.14		588.14	㎡	24,844.00	236.73	3.86%	
1.4	标识系统	8.10			8.10	㎡	24,845.00	3.26	0.05%	

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						位单	计量指标	单位投资（元）		
1.5	充电桩工程		121.89		121.89	个	162.00	7,523.88	0.80%	充电桩工程仅为充电桩本体安装，管线在室外水电工程计算
1.6	户外配套工程	6.92			6.92	项	1.00	69,230.72	0.05%	
1.7	停车场	166.19			166.19	㎡	6,537.65	254.20	1.09%	
2	市政道路工程（纺织路（大司空南头-纱厂路））	1,156.18			1,156.18	㎡	20,819.88	555.33	7.59%	按安阳市殷墟遗址博物馆建设专班会议纪要（2020）2 号增开此项，费用暂估，包含道路工程、雨水工程、污水工程、照明工程、交通工程、绿化工程
二	工程建设其它费用			11,506.83	11,506.83	㎡	50,991.54	2,256.62	75.54%	
1	建设征地			2,010.00	2,010.00	㎡	50,992.00	394.18	13.20%	按拆迁费用测算资料
1.1	纱厂烂尾楼地块			880.00	880.00	亩	22.00	400,000.00	5.78%	按拆迁费用测算资料
1.2	其他地块			1,130.00	1,130.00	亩	57.00	198,245.61	7.42%	按拆迁费用测算资料
2	建设征地迁拆补偿			9,232.87	9,232.87	项	1.00	9,232.87	60.61%	按拆迁费用测算资料
3	垃圾清运费			128.88	128.88	项	1.00	1,288,800.00	0.85%	暂估
4	建设单位管理费			39.89	39.89	㎡	50,992.00	7.82	0.26%	财建〔2016〕504 号
5	招标代理服务费			2.16	2.16	㎡	50,992.00	0.42	0.01%	计价格〔2002〕1980 号
5.1	工程招标			1.32	1.32	㎡	50,992.00	0.26	0.01%	计价格〔2002〕1980 号

序号	工程项目或费用各称	建筑工程	设备购置、安装工程	其它费用	合计	技术经济指标			占总投资%	备注
						位单	计量指标	单位投资（元）		
5.2	监理招标			0.25	0.25	㎡	50,992.00	0.05	0.00%	计价格〔2002〕1980 号
5.3	全过程咨询招标			0.18	0.18	㎡	50,992.00	0.04	0.00%	计价格〔2002〕1980 号
6	地震安全评价费			0.28	0.28	㎡	50,992.00	0.06	0.00%	按工程费用的 0.01%计算
7	工程监理费			31.57	31.57	㎡	50,992.00	6.19	0.21%	豫建监协〔2015〕19 号，并根据市场行情调整
8	全过程工程造价咨询费			19.66	19.66	㎡	50,992.00	3.86	0.13%	参照豫发改收费〔2008〕2510 号文，结合豫政〔2008〕52 号文进行调整并根据市场行情调整
9	临时设施费			41.51	41.51	㎡	50,992.00	8.14	0.27%	（1）按工程费用的 1.5%计入（2）包含三通一平、临时围墙和清表等
三	预备费			713.69	713.69	㎡	50,992.00	139.96	4.69%	
1	基本预备费	（一+二）	0.05	713.69	713.69	㎡	50,992.00	139.96	4.69%	（一+二）×5%
四	建设期利息			244.57	244.57	项	1.00	2,445,700.00	1.61%	
1				244.57	244.57	项	1.00	2,445,700.00	1.61%	
	合计	2,056.99	710.03	12465.08	15,232.11	㎡	50,992.00	2,987.18	100.00%	

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	财政预算资金	23,782.43	22.29%
	小计	23,782.43	
2.债务资金	专项债券资金	67,000.00	62.80%
	银行贷款	15,900.00	14.91%
	小计	82,900.00	
合计		**106,682.43**	
占比		**100.00%**	**100.00%**

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 22.29%，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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	金额	占比
1.资本金	财政预算资金	23,782.43						23,782.43	22.29%
	小计	23,782.43						23,782.43	
2.债务资金	专项债券资金	34,000.00	1,000.00	1,000.00	24,000.00	7,000.00		67,000.00	62.80%
	银行贷款						15,900.00	15,900.00	14.91%
	小计	34,000.00	1,000.00	1,000.00	24,000.00	7,000.00	15,900.00	82,900.00	
合计		**57,782.43**	**1,000.00**	**1,000.00**	**24,000.00**	**7,000.00**	**15,900.00**	**106,682.43**	
占比		**54.16%**	**0.94%**	**0.94%**	**22.50%**	**6.56%**	**14.90%**	**100.00%**	**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

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用

于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；不得用于完全无收益的项目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

专项债券资金形成的资产不用于抵质押，不存在同一资产重复性融资等影响本项目权益的风险操作。

（五）项目参与主体基本情况

安阳市文物局为本项目主管部门，安阳市文化旅游发展集团有限责任公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	安阳市文化旅游发展集团有限责任公司		
法定代表人	高红亮	**成立日期**	2009-06-03
注册资本	30,500.00 万人民币		
统一社会信用代码	914105006897380123		
注册地址	安阳市文峰区文峰大道东段市财政大楼六楼		
经营范围	一般项目：旅游开发项目策划咨询；名胜风景区管理；游览景区管理；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文艺创作；会议及展览服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；数字内容制作服务（不含出版发行）；企业管理；企业管理咨询；工程管理服务；商业综合体管理服务；园区管理服务；销售代理；供应链管理服务；网络技术服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；电影摄制服务；建筑材料销售（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）许可项目：旅游业务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；住宿服务；演出经纪；林木种子生产经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		

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

殷墟遗址博物馆建设项目预期收入主要为门票收入、停车位收入、巡展收入、研学收入和文物修复收入。

（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安阳市文化旅游发展集团有限责任公司，项目主管部门为安阳市文物局。项目资产登记单位以及资金使用单位为安阳市文化旅游发展集团有限责任公司，安阳市文化旅游发展集团有限责任公司负责项目的建设与运营。

关于项目债券资金使用，由安阳市文化旅游发展集团有限责任公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为安阳市文化旅游发展集团有限责任公司。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。

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，85.00%的专项收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；15.00%的专项收入用于偿还市场化融资，由安阳市文化旅游发展集团有限责任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，由安阳市文化旅游发展集团有限责任公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由安阳市文化旅游发展集团有限责任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

本项目收入均为专项收入，将总收益的 85.00%、195,237.08 万元用于偿还专项债券本息，将总收益的 15.00%、34,453.60 万元用于偿还市场化融资的本息。经测算，本项目预计可实现总收益为 229,690.68 万元。

本项目收入来源为门票收入、停车位收入、巡展收入、研学收入和文物修复收入。具体测算依据如下：

（1）门票收入

通过网站查询同类或相似的成功案例，清明上河园和秦始皇帝陵博物院从开馆到 2019 年客流量增长情况。清明上河园在开馆的 21 年中，前 10 年游客量年均增长 10%，后 11 年年均增长率 29%，从开馆的第二年 1999 年至 2019 年客流量增长率为 778.75%。秦始皇帝陵博物院在开馆的 41 年中，第一个 10 年年均增长 21%；第二个 10 年，由于 1997 年-1998 年爆发了亚洲金融危机，导致秦始皇帝陵博物院游客量从 1988 年的 210 万人下降到 1998 年的 120 万人，故不考虑 1998 年的数据；第三个 10 年年均增长 12.5%；第四个 10（11）年均增长 21.3%；秦始皇帝陵博物院从 1988 年至 2019 年 31 年间的游客量增长率为 329.96%，具体游客数量变化情况如下：

游客数量：万人

名称	开馆时间	1988 年	1998 年	1999 年	2008 年	2019 年	增长率（%）
清明上河园	1998 年 10 月开馆			40.00	100.00	351.50	778.75
年均增长率					21%	29%	
秦始皇帝陵博物	1978 年 10 月开馆	210.00	120.00		270	902.91	329.96
年均增长率					12.5%	21.30%	

由上表可知，历史文化底蕴较深的博物馆游客数量存在较大的增长潜力，殷墟作为世界文化遗产同样具备游客增长的潜力；殷墟景区 2019 年客流量约

42 万人次，结合安阳市实际情况，本项目建成后预测年均游客最高能够增长到175 万人次。

根据安阳历史旅游人数和河南省旅游人数的增长率合理预测本项目建成后旅游人数近三年的增长率，即 12%；

安阳历史旅游人数和河南省历史旅游人数的增长率如下：

年份	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	平均增长率	本项目增长率取值
安阳市旅游人数（万人）	3,431.00	4,025.00	4,743.04	5,338.90		
增长率		17.31%	17.84%	12.56%	15.91%	
河南省旅游人数（万人）	51,900.00	58,306.95	66,511.00	78,582.95		
增长率		12.34%	14.07%	18.15%	14.86%	12.00%

项目运营第一年及以后年度在上年旅游人数的基础上按照增长率（即12%）增长，增长到年均 175 万人次不再增长；项目建成后，预计门票收费按照 80 元/张进行测算，以后年度不再增长。

（2）停车位收入

本项目考虑 308 个停车位收费，项目建成后第一年运营负荷率达到50.00%，第二年运营负荷率达到 70.00%，第三年运营负荷率达到 90%.00，第四年及以后年度运营负荷率达到 95.00%；每次每个停车位费 10 元，一天周转 2 次，一年运营 300 天。

（3）巡展收入

项目建成后，预计每年重要文物巡展 100 件，每次预计 3 个月，每件 5 万元；项目运营第一年文物巡展件数达到预计件数的 50.00%，第二年文物巡展件数达到预计件数的 70.00%，第三年文物巡展件数达到预计件数的 90.00%，第四年及以后年度文物巡展件数达到预计件数的 95.00%。

（4）研学收入

本项目可开展研学游课程，各高校、社会团体均可参加考古发掘实习；预计每年可招收 3000 人，每人学费 3,000.00 元；项目运营第一年招收学生达到可招生人数的 50.00%，第二年招收学生达到可招生人数的 70.00%，第三年招收学生达到可招生人数的 90.00%，第四年及以后年度招收学生达到可招生人数的95.00%。

（5）文物修复收入

本项目建成后可提供文物修复服务；预计每年可修复文物 200 件，每件10,000.00 元；项目运营第一年修复文物数量达到可修复文物数量的 50.00%，第二年修复文物数量达到可修复文物数量的 70.00%，第三年修复文物数量达到可修复文物数量的 90.00%，第四年及以后年度修复文物数量达到可修复文物数量的 95.00%。

（6）财政补助收入

本项目建成后，在运营期间每年可获得 850.00 万元财政补助。

（7）项目收入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	门票收入	停车位收入	巡展收入	研学游收入	文物修复收入	财政补助收入	合计
2025 年	3,198.40	92.40	250.00	450.00	100.00	850.00	4,940.80
2026 年	3,582.40	129.36	350.00	630.00	140.00	850.00	5,681.76
2027 年	4,012.00	166.32	450.00	810.00	180.00	850.00	6,468.32
2028 年	4,493.60	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	7,039.16
2029 年	5,032.80	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	7,578.36
2030 年	5,636.80	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	8,182.36
2031 年	6,313.60	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	8,859.16
2032 年	7,071.20	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	9,616.76
2033 年	7,920.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	10,465.56
2034 年	8,870.40	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	11,415.96
2035 年	9,935.20	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	12,480.76
2036 年	11,127.20	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	13,672.76
2037 年	12,462.40	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	15,007.96
2038 年	13,957.60	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,503.16
2039 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2040 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2041 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2042 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2043 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2044 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2045 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2046 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56

年度	门票收入	停车位收入	巡展收入	研学游收入	文物修复收入	财政补助收入	合计
2047 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2048 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2049 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2050 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2051 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2052 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
2053 年	14,000.00	175.56	475.00	855.00	190.00	850.00	16,545.56
合计	**313,613.60**	**4,952.64**	**13,400.00**	**24,120.00**	**5,360.00**	**24,650.00**	**386,096.24**

2.运营成本预测

本项目运营期间的成本主要支出有人员成本、经费支出、基础运营成本、税费支出、其他费用等，具体测算如下所示：

（1）人员成本

预计设置人员均年工资为 3.50 万元，设置 310 人，年工资总额共 1,085.00 万元，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%。基于谨慎性原则，项目运营后每年人员成本费用支出按照上年 3.00%的增长率进行预测。

（2）经费支出

本项目经费支出主要包括门票制作支出、日常产品的采购、文物日常的维护支出等，按照总收入的 15.00%测算。

（3）基础运营成本

基础运营成本主要包括电费、水费及修理费（不包括文物的修复）等费用，其中电费预计年消耗量 252.68 万 kWh，单价 0.56 元/千瓦时；水费预计年消耗量 4.62 万吨，单价 4.15 元/吨；修理费按照总投资 106,918.16 万元的 0.50%进行测算；考虑居民消费价格上涨因素，基于谨慎性原则，项目运营后每年电费、水费及修理费支出按照上年 3.00%的增长率进行预测。

（4）税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3 营业税改征增值税试点过渡政策的规定：纪念馆、博物馆、文化馆、文物保护单位管理机构、美术馆、展览馆、书画院、图书馆在自己的场所提供文化体育服务取得的第一道门票收入免征增值税，因此，本项目门票收入免税，其他四项收入根据增值税规定，按照现代服务业 6.00%的税率测算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照增值税的 7.00%、3.00%、2.00%计算；所得税：考虑相关折旧及利息支付等费用后按照 25.00%的比例测算；考虑到该项目的成本费用支出，按照总收入的 4.00%的比例来综合测算相关税费。

（5）其他费用

其他费用包括不可预知的费用支出，每年按照总收入的 2.00%进行测算。

（6）项目运营成本列示如下：

金额单位：人民币万元

年度	人员成本	经费支出	基础运营支出	其他费用	税费支出	合计
2025 年	1,085.00	613.62	695.26	81.82	163.63	1,789.33
2026 年	1,117.55	724.76	716.13	96.64	193.27	1,998.35
2027 年	1,151.08	842.75	737.61	112.37	224.73	2,218.54
2028 年	1,185.61	928.37	759.73	123.78	247.57	2,395.06
2029 年	1,221.18	1,009.25	782.52	134.57	269.13	2,566.65
2030 年	1,257.82	1,099.85	806.00	146.65	293.29	2,753.61
2031 年	1,295.55	1,201.37	830.18	160.18	320.37	2,957.65
2032 年	1,334.42	1,315.01	855.09	175.34	350.67	3,180.53
2033 年	1,374.45	1,442.33	880.74	192.31	384.62	3,424.45
2034 年	1,415.68	1,584.89	907.17	211.32	422.64	3,691.70
2035 年	1,458.15	1,744.61	934.39	232.62	465.23	3,985.00
2036 年	1,501.89	1,923.41	962.42	256.46	512.91	4,307.09
2037 年	1,546.95	2,123.69	991.30	283.16	566.32	4,661.42
2038 年	1,593.36	2,347.97	1,021.04	313.06	626.13	5,051.56
2039 年	1,641.16	2,354.33	1,051.67	313.91	627.82	5,138.89
2040 年	1,690.39	2,354.33	1,083.22	313.91	627.82	5,219.67
2041 年	1,741.10	2,354.33	1,115.72	313.91	627.82	5,302.88
2042 年	1,793.33	2,354.33	1,149.19	313.91	627.82	5,388.58
2043 年	1,847.13	2,354.33	1,183.67	313.91	627.82	5,476.86
2044 年	1,902.54	2,354.33	1,219.18	313.91	627.82	5,567.78
2045 年	1,959.62	2,354.33	1,255.75	313.91	627.82	5,661.43
2046 年	2,018.41	2,354.33	1,293.43	313.91	627.82	5,757.90
2047 年	2,078.96	2,354.33	1,332.24	313.91	627.82	5,857.26
2048 年	2,141.33	2,354.33	1,372.20	313.91	627.82	5,959.59
2049 年	2,205.57	2,354.33	1,413.37	313.91	627.82	6,065.00
2050 年	2,271.74	2,354.33	1,455.77	313.91	627.82	6,173.57
2051 年	2,339.89	2,354.33	1,499.45	313.91	627.82	6,285.40
2052 年	2,410.09	2,354.33	1,544.44	313.91	627.82	6,400.59
2053 年	2,482.39	2,354.33	1,590.77	313.91	627.82	6,519.22
2054 年	2,556.86	2,354.33	1,638.49	313.91	627.82	6,641.41

年度	人员成本	经费支出	基础运营支出	其他费用	税费支出	合计
合计	**49,062.34**	**54,216.83**	**31,439.65**	**7,228.93**	**14,457.81**	**156,405.56**

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 6 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 229,690.68 万元。

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
2025 年	4,940.80	2,639.33	2,301.47
2026 年	5,681.76	2,848.35	2,833.41
2027 年	6,468.32	3,068.54	3,399.78
2028 年	7,039.16	3,245.06	3,794.10
2029 年	7,578.36	3,416.65	4,161.71
2030 年	8,182.36	3,603.61	4,578.75
2031 年	8,859.16	3,807.65	5,051.51
2032 年	9,616.76	4,030.53	5,586.23
2033 年	10,465.56	4,274.45	6,191.11
2034 年	11,415.96	4,541.70	6,874.26
2035 年	12,480.76	4,835.00	7,645.76
2036 年	13,672.76	5,157.09	8,515.67
2037 年	15,007.96	5,511.42	9,496.54
2038 年	16,503.16	5,901.56	10,601.60
2039 年	16,545.56	5,988.89	10,556.67
2040 年	16,545.56	6,069.67	10,475.89
2041 年	16,545.56	6,152.88	10,392.68
2042 年	16,545.56	6,238.58	10,306.98
2043 年	16,545.56	6,326.86	10,218.70
2044 年	16,545.56	6,417.78	10,127.78
2045 年	16,545.56	6,511.43	10,034.13
2046 年	16,545.56	6,607.90	9,937.66
2047 年	16,545.56	6,707.26	9,838.30
2048 年	16,545.56	6,809.59	9,735.97
2049 年	16,545.56	6,915.00	9,630.56
2050 年	16,545.56	7,023.57	9,521.99
2051 年	16,545.56	7,135.40	9,410.16
2052 年	16,545.56	7,250.59	9,294.97

年度	收入合计	支出合计	收支结余
2053 年	16,545.56	7,369.22	9,176.34
合计	**386,096.24**	**156,405.56**	**229,690.68**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在殷墟遗址博物馆建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 229,690.68 万元。

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现。85.00%的专项收益用于专项债券的偿还，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 195,237.08 万元，专项债券融资本息 147,730.00 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目专项债券还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		1,530.00	1,530.00	
2021 年		1,575.00	1,575.00	
2022 年		1,620.00	1,620.00	
2023 年		2,700.00	2,700.00	
2024 年		3,015.00	3,015.00	
2025 年		3,015.00	3,015.00	1,956.25
2026 年		3,015.00	3,015.00	2,408.40
2027 年	10.00	3,015.00	3,025.00	2,889.81
2028 年	250.00	3,014.55	3,264.55	3,224.99
2029 年	320.00	3,003.30	3,323.30	3,537.45
2030 年	320.00	2,988.90	3,308.90	3,891.94
2031 年	320.00	2,974.50	3,294.50	4,293.78
2032 年	330.00	2,960.10	3,290.10	4,748.30
2033 年	570.00	2,945.25	3,515.25	5,262.44
2034 年	640.00	2,919.60	3,559.60	5,843.12
2035 年	640.00	2,890.80	3,530.80	6,498.90
2036 年	640.00	2,862.00	3,502.00	7,238.32
2037 年	640.00	2,833.20	3,473.20	8,072.06

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2038 年	640.00	2,804.40	3,444.40	9,011.36
2039 年	640.00	2,775.60	3,415.60	8,973.17
2040 年	640.00	2,746.80	3,386.80	8,904.51
2041 年	640.00	2,718.00	3,358.00	8,833.78
2042 年	670.00	2,689.20	3,359.20	8,760.93
2043 年	1,390.00	2,659.05	4,049.05	8,685.90
2044 年	1,600.00	2,596.50	4,196.50	8,608.61
2045 年	1,600.00	2,524.50	4,124.50	8,529.01
2046 年	1,600.00	2,452.50	4,052.50	8,447.01
2047 年	1,650.00	2,380.50	4,030.50	8,362.56
2048 年	2,850.00	2,306.25	5,156.25	8,275.57
2049 年	37,200.00	2,178.00	39,378.00	8,185.98
2050 年	4,200.00	504.00	4,704.00	8,093.69
2051 年	3,200.00	315.00	3,515.00	7,998.64
2052 年	3,100.00	171.00	3,271.00	7,900.72
2053 年	700.00	31.50	731.50	7,799.89
合计	**67,000.00**	**80,730.00**	**147,730.00**	**195,237.08**
本息覆盖倍数	**1.32**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现。15.00%的专项收益用于偿还市场化融资，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 34,453.60 万元，市场化融资本息 25,058.52 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.37。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

市场化融资还本付息计算表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2025 年		572.40	572.40	345.22

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2026 年	548.28	572.40	1,120.68	425.01
2027 年	548.28	552.66	1,100.94	509.97
2028 年	548.28	532.92	1,081.20	569.12
2029 年	548.28	513.19	1,061.47	624.26
2030 年	548.28	493.45	1,041.73	686.81
2031 年	548.28	473.71	1,021.99	757.73
2032 年	548.28	453.97	1,002.25	837.93
2033 年	548.28	434.23	982.51	928.67
2034 年	548.28	414.50	962.78	1031.14
2035 年	548.28	394.76	943.04	1146.86
2036 年	548.28	375.02	923.30	1277.35
2037 年	548.28	355.28	903.56	1424.48
2038 年	548.28	335.54	883.82	1590.24
2039 年	548.28	315.81	864.09	1583.50
2040 年	548.28	296.07	844.35	1571.38
2041 年	548.28	276.33	824.61	1558.90
2042 年	548.28	256.59	804.87	1546.05
2043 年	548.28	236.86	785.14	1532.81
2044 年	548.28	217.12	765.40	1519.17
2045 年	548.28	197.38	745.66	1505.12
2046 年	548.28	177.64	725.92	1490.65
2047 年	548.28	157.90	706.18	1475.75
2048 年	548.28	138.17	686.45	1460.40
2049 年	548.28	118.43	666.71	1444.58
2050 年	548.28	98.69	646.97	1428.30
2051 年	548.28	78.95	627.23	1411.52
2052 年	548.28	59.21	607.49	1394.25
2053 年	548.28	39.48	587.76	1376.45
2054 年	548.28	19.74	568.02	0.00
合计	**15,900.00**	**9,158.40**	**25,058.52**	**34,453.60**
本息覆盖倍数	**1.37**			

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全

部融资本息的覆盖倍数为 1.33 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 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 1.37 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

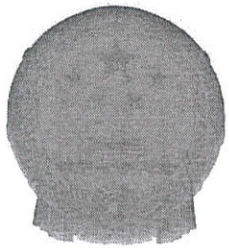
登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

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/y 月/m 日/d

9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

证书编号：410001140008
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 12 月 01 日
Date of Issuance

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

验证码：s1h55h895o4to662

安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2022〕第 015 号

河南兴华会计师事务所有限公司

HeNanXingHuaCertifiedPublicAccountantsLtd

安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2022〕第 015 号

安阳中原高新技术产业开发区管理委员会：

我们接受委托，对安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目（以下简称“本项目”）的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》。委托人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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告供安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及融资本息平衡情况说明

（本页无正文，为《安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南兴华会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年二月十一日

附件：

项目收益及融资本息平衡情况说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

1、安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目的收入主要为财政补贴收入及项目经营收入，其中项目经营收入包含厂房及仓库房出租收入、行政办公及生活配套用房出租收入、物业收入、停车场收入。根据项目周边同类型项目市场价格的预测分析，最终估算本项目的收入。

2、安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目成本费用主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费、管理及其他费用、各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及房产税）。本项目外购燃料及动力费主要为电力和水力费用，采用定额测算；工资福利费采用定员定额测算，修理费按照固定资产原值的 1.5%计入，运营管理费取人员工资及福利费的 10%。

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、经济状况及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、对本项目有影响的法律法规无重大变化。

4、本项目运营收费价格在正常范围内变动。

5、本项目运营计划能够顺利执行。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及融资本息平衡情况说明

（一）项目概况

1、项目实施单位

项目实施单位为安阳中原高新技术产业开发区管理委员会。

2、项目主体及运作模式

（1）债券资金申请单位：安阳中原高新技术产业开发区管理委员会；

（2）项目资产登记单位：安阳中原高新技术产业开发区管理委员会；

（3）项目建设模式：项目单位为安阳中原高新技术产业开发区管理委员会，项目单位采取自建模式，项目单位通过招标选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建造；

（4）项目运营模式：项目单位成立项目运营公司，并且授权其对安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园进行运营管理，项目运营期获取收益由项目运营公司代收缴，项目单位定期支付给项目运营公司一定的管理费用，偿债资金由项目单位缴纳。偿债资金缴纳符合政企分开的政策要求。

3、建设资金来源情况

本项目总投资 80,002.36 万元，其中：工程费用 58,330.59 万元，工程建设其他费用 15,119.28 万元，预备费 3,672.49 万元，建设期利息 2,880.00 万元。项目总投资估算明细详见表 2。

本项目资金来源为专项债券资金及财政资金，其中拟申请专项债券资金 33,000.00 万元，占总投资的 41.25%，分三年申请，本期拟申请专项债券资金 11,000.00 万元；剩余 47,002.36 万元资金由财政筹措解决，占总投资的 58.75%。项目建设资金投资计划详见表 1。

本项目计划缴纳资本金 47,002.36 万元，占总投资的 58.75%，资本金来源为财政资金，不涉及使用专项债券用作项目资本金的情况。

表 1 项目建设资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	财政资金	15,667.45	15,667.45	15,667.46	47,002.36
2	专项债券资金	11,000.00	11,000.00	11,000.00	33,000.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		26,667.45	26,667.45	26,667.46	80,002.36

表 2 项目总投资估算明细详见表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	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	第一部分工程费用	57,048.59	0.00	1,282.00	0.00	58,330.59			
(一)	地块 1	13,817.92	0.00	300.00	0.00	14,117.92			
1	主体工程	12,422.30	0.00	0.00	0.00	12,422.30			
1.1	厂房及生产配套用房	9,354.84				9,354.84	㎡	49,236.00	1,900.00
1.2	库房	1,675.00				1,675.00	㎡	6,700.00	2,500.00
1.3	生活配套用房	312.46				312.46	㎡	1,358.50	2,300.00
1.4	办公用房	1,080.00				1,080.00	㎡	4,320.00	2,500.00
1.5	地下建筑面积	0.00				0.00	㎡	0.00	2,800.00
2	室外工程	1,395.63	0.00	0.00	0.00	1,395.63			
2.1	道路广场	351.04				351.04	㎡	11,701.46	300.00
2.2	景观绿化	60.37				60.37	㎡	4,024.54	150.00
2.3	围墙、大门	60.00	0.00			60.00	项	1	600,000.00
2.4	室外综合管网	924.22				924.22	㎡	61,614.50	150.00
3	设备			300.00	0.00	300.00			
3.1	变配电			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
3.2	充电桩			100.00		100.00	个	25	40,000.00
(二)	地块 2	20,047.73	0.00	440.00	0.00	20,487.73			
1	主体工程	15,782.75	0.00	0.00	0.00	15,782.75			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	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）
1.1	厂房及生产配套用房	15,782.75				15,782.75	㎡	83,067.08	1,900.00
1.2	库房	0.00				0.00	㎡	0.00	2,500.00
1.3	生活配套用房	0.00				0.00	㎡	0.00	2,300.00
1.4	办公用房	0.00				0.00	㎡	0.00	2,500.00
1.5	地下建筑面积	0.00				0.00	㎡	0.00	2,800.00
2	室外工程	4,264.98	0.00	0.00	0.00	4,264.98			
2.1	道路广场	2,492.89				2,492.89	㎡	83,096.20	300.00
2.2	景观绿化	466.09				466.09	㎡	31,072.80	150.00
2.3	围墙、大门	60.00	0.00			60.00	项	1	600,000.00
2.4	室外综合管网	1,246.01				1,246.01	㎡	83,067.08	150.00
3	设备			440.00	0.00	440.00			
3.1	变配电			300.00		300.00	项	1	3,000,000.00
3.2	充电桩			140.00		140.00	个	35	40,000.00
(三）	地块 3	23,182.93	0.00	542.00	0.00	23,724.93			
1	主体工程	21,093.64	0.00	0.00	0.00	21,093.64			
1.1	厂房及生产配套用房	17,485.23				17,485.23	㎡	92,027.52	1,900.00
1.2	库房	0.00				0.00	㎡	0	2,500.00
1.3	生活配套用房	0.00				0.00	㎡	0	2,300.00
1.4	办公用房	0.00				0.00	㎡	0	2,500.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	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）
1.5	地下建筑面积	3,608.42				3,608.42	㎡	12,887.20	2,800.00
2	室外工程	2,089.29	0.00	0.00	0.00	2,089.29			
2.1	道路广场	318.48				318.48	㎡	10,616.06	300.00
2.2	景观绿化	137.09				137.09	㎡	9,139.00	150.00
2.3	围墙、大门	60.00	0.00			60.00	项	1	600,000.00
2.4	室外综合管网	1,573.72				1,573.72	㎡	104,914.72	150.00
3	设备			542.00	0.00	542.00			
3.1	变配电			350.00		350.00	项	1	3,500,000.00
3.2	充电桩			192.00		192.00	个	48	40,000.00
二	工程建设其他费用								
1	项目建设管理费				159.37	159.37	项目总投资（不含建设管理费本身）	15,701.35	1.01%
2	工程勘察费				349.98	349.98	第一部分工程费用	58,330.59	0.60%
3	工程设计费				624.74	624.74	第一部分工程费用	58,330.59	1.07%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	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）
4	工程造价咨询服务费				186.66	186.66	第一部分工程费用	58,330.59	0.32%
5	项目前期工作咨询费				40.42	40.42	第一部分工程费用	58,330.59	0.07%
6	招标代理服务费				49.24	49.24	第一部分工程费用	58,330.59	0.08%
7	环境影响咨询服务费				7.99	7.99	第一部分工程费用	58,330.59	0.01%
8	工程监理费				624.98	624.98	第一部分工程费用	58,330.59	1.07%
9	场地准备及临时设施费				174.99	174.99	第一部分工程费用	58,330.59	0.30%
10	工程保险费				174.99	174.99	第一部分工程费用	58,330.59	0.30%
11	人防建设异地费				960.00	960.00	㎡	16,000.00	600
12	图纸审查费				6.25	6.25	设计费	6,247,433.12	1.00%
13	土地费				8,764.51	8,764.51	亩	503.71	174000

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	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）
14	城市基础设施配套费				2,995.16	2,995.16	㎡	249,596.30	120
	第二部分工程费用合计				15,119.28	15,119.28			
	第一、第二部分费用合计	57,048.59	0.00	1,282.00	15,119.28	73,449.87			
三	基本预备费				3,672.49	3,672.49	一+二部分工程费用	73,449.87	5%
四	建设投资（一+二+三）	57,048.59	0.00	1,282.00	18,791.78	77,122.36			
五	建设期利息					2,880.00	项	1	28,800,000.00
六	总投资（ 四+五）					80,002.36			

4、项目建设内容及规模

本次规划总建设用地面积 335,805.00 ㎡（折合约 503.71 亩），其中工业用地 324,726.00 ㎡（折合约 487.09 亩），城市道路、公园绿地、绿化带用地 11,079.00 ㎡（折合约 16.62 亩）。项目拟建总建筑面积 249,596.30 ㎡；其中，厂房及生产配套用房 224,330.60 ㎡，库房 6,700 ㎡，生活配套用房 1,358.50 ㎡；办公用房 4,320.00 ㎡；地下建筑面积 1,2887.20 ㎡。另外，建设室外工程包括道路广场硬化、消防通道、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

（二）项目现金流收益预测

1、项目收入预测

本项目建成后主要收入来源为财政补贴及项目经营收入，其中项目经营收入包括厂房及仓库房出租收入、行政办公及生活配套用房出租收入、物业收入、停车场收入。本项目预计在债券存续期内的第四年开始对外运营。

（1）财政补贴

根据财政补贴文件，从债券存续期的第四年起，财政每年补贴 1400.00 万元。

（2）项目经营收入

1）出租收入

①厂房及仓库房出租收入

本项目建成后，厂房及生产配套用房可出租面积为 224,330.60 ㎡，库房可出租面积为 6,700.00 ㎡，参考周边同类型项目价格标准（如表 3 所示），保守测算，厂房及库房出租单价按 25.00 元/㎡·月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后该出租单价每三年按 3%的增幅增长；本项目运营期第一年运营负荷预计为 60%，此后每年增长 10%，第四年达到 90%后运营负荷保持不变。

表 3 周边厂房出租单价明细表

序号	名称	地址	租赁价格	来源
1	仓库独院出租	安阳南（汤阴）收费站入口	2.00 元/㎡·天	58 同城
2	仓库出租	开发区平原路与海河大道	1.00 元/㎡·天	58 同城
3	大型仓库出租	安阳市安钢附近	1.00 元/㎡·天	58 同城

4	厂房出租	安阳市汤阴县东酒寺村西南侧 780 米	1.00 元/㎡·天	58 同城

②行政办公及生活配套用房出租收入

本项目建成后，生活配套用房可出租面积为 1,358.50 ㎡，办公用房可出租面积为 4,320.00 ㎡。参考周边同类型项目价格标准（如表 4 所示），保守测算，行政办公及生活配套用房出租单价按 30.00 元/㎡·月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后该出租单价每三年按 3%的增幅增长；本项目运营第一年经营负荷预计为 60%，此后每年增长 10%，第四年达到 90%后运营负荷保持不变。

表 4 周边办公楼及公寓出租单价明细表

序号	名称	地址	租赁价格	来源
1	出租厂房办公室 5 间	安阳市龙安区太行路/安彩大道（路口）	1.00 元/㎡·天	58 同城
2	华强城附近仓库办公室出租	安阳市文峰区朝阳路	1.00 元/㎡·天	58 同城

2）物业服务收入

本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取费用。参考安阳市住宅小区及写字楼物业费价格，本项目物业费暂按 0.80 元/㎡·月收取，同时考虑本地区未来经济增长，此后该物业费单价每三年按 3%的增幅增长。

3）停车场收入

本项目建成后共设置 929 个收费停车位。该项目每车位每次收费标准 5.00 元，周转次数为 1 次，年运营天数 300 天。同时考虑本地区未来经济增长，此后单价每三年按 3%增长。运营期 1-2 年的停车率为 50%、60%，运营期第 3 年及以后的停车率均为 70%。

收入明细详见表 5。

表 5：债券存续期内预测项目经营收入明细表情况

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	运营负荷		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	出租收入（万元）	76,317.69	4,281.21	4,994.74	5,708.27	6,614.46	6,614.46	6,614.46	6,812.30	6,812.30	6,812.30	7,017.73	7,017.73	7,017.73
1.1	厂房及仓库房出租收入（万元）	74,131.17	4,158.55	4,851.64	5,544.73	6,424.96	6,424.96	6,424.96	6,617.09	6,617.09	6,617.09	6,816.70	6,816.70	6,816.70
	可出租面积（㎡）		231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60	231,030.60
	单价（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75	26.52	26.52	26.52	27.32	27.32	27.32
1.2	行政办公及生活配套用房出租收入（万元）	2,186.52	122.66	143.10	163.54	189.50	189.50	189.50	195.21	195.21	195.21	201.03	201.03	201.03
	可出租面积（㎡）		5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50	5,678.50
	单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83	32.78	32.78	32.78
2	物业服务收入（万元）	2,417.54	136.34	159.07	181.79	209.63	209.63	209.63	214.74	214.74	214.74	222.41	222.41	222.41
	可出租面积（㎡）		142,025.46	165,696.37	189,367.28	213,038.19	213,038.19	213,038.19	213,038.19	213,038.19	213,038.19	213,038.19	213,038.19	213,038.19
	单价（元/㎡/月）		0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.84	0.84	0.84	0.87	0.87	0.87
3	停车场收入（万元）	1,182.01	69.68	83.61	97.55	100.47	100.47	100.47	103.40	103.40	103.40	106.52	106.52	106.52
	停车位数量（个）		929	929	929	929	929	929	929	929	929	929	929	929
	停车率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	单价（元/次/个）		5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.46	5.46	5.46
	年运营天数		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	合计	79,917.24	4,487.23	5,237.42	5,987.61	6,924.56	6,924.56	6,924.56	7,130.44	7,130.44	7,130.44	7,346.66	7,346.66	7,346.66

2、项目成本预测

安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目建成后成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费、管理及其他费用、各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及房产税）。

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水费和电费，本项目年用电量为271.23万度，单价按0.80元/度测算，年用水量为63.90万吨，单价按3.50元/吨测算，考虑未来物价上涨因素，水电费单价每三年上涨3%。燃料及动力费明细详见表6。

（2）工资及福利费

项目所需职工人数25人，参照近两年安阳市平均工资，年人均工资为6.00万元/人。福利费按工人工资的14%计算。考虑未来物价上涨因素，每三年上涨3%。工资及福利费明细详见表6。

（3）维修费用

本项目年维修费用取固定资产原值的1.5%计算。考虑未来物价上涨因素，每三年上涨3%。维修费用明细详见表6。

（4）管理及其他费用

本项目管理及其他费用按人员工资及福利费的10%计算。管理及其他费用明细详见表6。

（5）各项税金

本项目收入增值税适用6%、9%，城市维护建设税率适用7%，教育费附加税率适用3%，地方教育费附加税率适用2%，房产税12%。

成本明细详见表6。

表 6：债券存续期内预测成本费用明细表

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	燃料及动力费（万元）	5,519.91	440.63	440.63	440.63	453.09	453.09	453.09	465.54	465.54	465.54	480.71	480.71	480.71
1.1	水费（万元）	2,810.34	223.65	223.65	223.65	230.68	230.68	230.68	237.71	237.71	237.71	244.74	244.74	244.74
	年用水量（万 m^3）		63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90
	单价（元/m^3）		3.50	3.50	3.50	3.61	3.61	3.61	3.72	3.72	3.72	3.83	3.83	3.83
1.2	电费（万元）	2,709.57	216.98	216.98	216.98	222.41	222.41	222.41	227.83	227.83	227.83	235.97	235.97	235.97
	年用电量（万 kW•h）		271.23	271.23	271.23	271.23	271.23	271.23	271.23	271.23	271.23	271.23	271.23	271.23
	单价（元/kW•h）		0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.84	0.84	0.84	0.87	0.87	0.87
2	工资及福利费（万元）	2,067.39	171.00	171.00	171.00	176.13	171.00	171.00	176.13	171.00	171.00	176.13	171.00	171.00
2.1	职工工资（万元）	1,813.50	150.00	150.00	150.00	154.50	150.00	150.00	154.50	150.00	150.00	154.50	150.00	150.00
	职工人数（个）		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	工资（万元/人/年）		6.00	6.00	6.00	6.18	6.00	6.00	6.18	6.00	6.00	6.18	6.00	6.00
2.2	职工福利费（万元/人/年）	253.89	21.00	21.00	21.00	21.63	21.00	21.00	21.63	21.00	21.00	21.63	21.00	21.00
3	维修费（万元）	14,519.43	1,156.84	1,156.84	1,156.84	1,191.55	1,191.55	1,191.55	1,227.30	1,227.30	1,227.30	1,264.12	1,264.12	1,264.12
4	管理及其他费用（万元）	206.73	17.10	17.10	17.10	17.61	17.10	17.10	17.61	17.10	17.10	17.61	17.10	17.10
5	各项税金及附加（万元）	9,158.16	513.75	599.37	684.99	793.74	793.74	793.74	817.48	817.48	817.48	842.13	842.13	842.13
5.1	增值税（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税（万元）	6,505.20	365.16	426.15	487.14	563.70	563.70	563.70	580.49	580.49	580.49	598.06	598.06	598.06
	进项税抵扣（万元）	6,505.20	365.16	426.15	487.14	563.70	563.70	563.70	580.49	580.49	580.49	598.06	598.06	598.06
5.2	城市维护建设税（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	教育费附加（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
5.4	地方教育费附加（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.5	房产税（万元）	9,158.16	513.75	599.37	684.99	793.74	793.74	793.74	817.48	817.48	817.48	842.13	842.13	842.13
	合计	31,471.62	2,299.32	2,384.94	2,470.56	2,632.12	2,626.48	2,626.48	2,704.06	2,698.42	2,698.42	2,780.70	2,775.06	2,775.06

备注：本项目可抵扣的增值税进项税额包含项目建设和运营所产生的可抵扣进项税。

（三）项目收益及融资平衡情况

1、拟申请使用债券成本和利息分析

本项目拟申请专项债券资金 33,000.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限 15 年。每半年支付一次利息，本金从第 6 年开始偿还，其中第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

表 7：安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目还本付息情况表（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	应付利息	应付本金利息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	11,000.00		22,000.00	990.00	990.00
第 3 年	22,000.00	11,000.00		33,000.00	1,485.00	1,485.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	1,485.00	1,485.00
第 5 年	33,000.00			33,000.00	1,485.00	1,485.00
第 6 年	33,000.00		550.00	32,450.00	1,485.00	2,035.00
第 7 年	32,450.00		1,100.00	31,350.00	1,460.25	2,560.25
第 8 年	31,350.00		1,650.00	29,700.00	1,410.75	3,060.75
第 9 年	29,700.00		1,650.00	28,050.00	1,336.50	2,986.50
第 10 年	28,050.00		1,650.00	26,400.00	1,262.25	2,912.25
第 11 年	26,400.00		2,750.00	23,650.00	1,188.00	3,938.00
第 12 年	23,650.00		3,850.00	19,800.00	1,064.25	4,914.25
第 13 年	19,800.00		4,950.00	14,850.00	891.00	5,841.00
第 14 年	14,850.00		4,950.00	9,900.00	668.25	5,618.25
第 15 年	9,900.00		4,950.00	4,950.00	445.50	5,395.50
第 16 年	4,950.00		3,300.00	1,650.00	222.75	3,522.75
第 17 年	1,650.00		1,650.00	-	74.25	1,724.25
合计		33,000.00	33,000.00		17,448.75	50,448.75

2、融资平衡情况

债券存续期内，安阳市纺织产业集聚区智能制造一区四园项目预计总收入 65,245.62 万元，其中财政补贴收入 16,800.00 万元，项目经营收入 79,917.24 万元，项目成本 31,471.62 万元，项目经营收益 48,445.62 万元；本项目应付债券本息为 50,448.75 万元，项目收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，能够合理保障偿还本期债券本

金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

单位：万元

年度	项目经营收入	项目成本	项目经营收益	财政补贴	补贴后收益	债券本息	覆盖倍数
第 1 年						50,448.75	1.29
第 2 年							
第 3 年							
第 4 年	4,487.23	2,299.32	2,187.91	1,400.00	3,587.91		
第 5 年	5,237.42	2,384.94	2,852.48	1,400.00	4,252.48		
第 6 年	5,987.61	2,470.56	3,517.05	1,400.00	4,917.05		
第 7 年	6,924.56	2,632.12	4,292.44	1,400.00	5,692.44		
第 8 年	6,924.56	2,626.48	4,298.08	1,400.00	5,698.08		
第 9 年	6,924.56	2,626.48	4,298.08	1,400.00	5,698.08		
第 10 年	7,130.44	2,704.06	4,426.38	1,400.00	5,826.38		
第 11 年	7,130.44	2,698.42	4,432.02	1,400.00	5,832.02		
第 12 年	7,130.44	2,698.42	4,432.02	1,400.00	5,832.02		
第 13 年	7,346.66	2,780.70	4,565.96	1,400.00	5,965.96		
第 14 年	7,346.66	2,775.06	4,571.60	1,400.00	5,971.60		
第 15 年	7,346.66	2,775.06	4,571.60	1,400.00	5,971.60		
合计	79,917.24	31,471.62	48,445.62	16,800.00	65,245.62		

（四）债券资金使用合规性

本项目计划使用债券资金和财政自有资金用于建设厂房及生产配套用房 224,330.60 ㎡，库房 6,700.00 ㎡，生活配套用房 1,358.50 ㎡；办公用房 4,320.00 ㎡；地下建筑面积 1,2887.20 ㎡。另外，建设室外工程包括道路广场硬化、消防通道、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

债券资金使用不涉及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，不用于 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。

统一社会信用代码

91410100766230311X1

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　李尽贤

经营范围　审计（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）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

登记机关

2021年 04月 02日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0010063

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

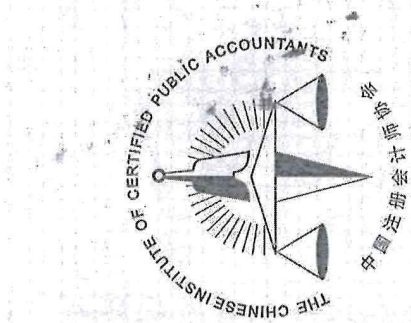
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

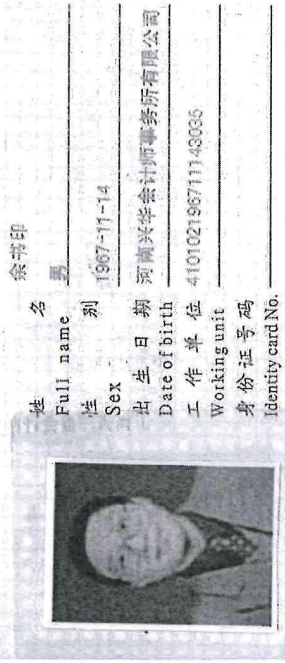
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年五月二十日

中华人民共和国财政部制





年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

年 /y 月 /m 日 /d

证书编号：
No. of Certificate 410000190006

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

发证日期：
Date of Issuance 2009 年 /y 08 月 /m 25 日 /d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 杨凤

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-08-30

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410521199008301542

证书编号：
No. of Certificate 410000790001

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

发证日期：
Date of Issuance 年/y 2018 月/m 05 日/d 18

HENAN XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD. 4101043500809 河南兴华会计师事务所

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年/y 月/m 日/d

7

滑县广播电视传输网络智能化改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

通玖志恒咨字（2025）第00123号

北京通玖志恒会计师事务所（普通合伙）

2025年6月

滑县广播电视传输网络智能化改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

通玖志恒咨字（2025）第00123号

我们接受委托，对滑县广电网络中心的滑县广播电视传输网络智能化改造项 目收益与融资自求平衡进行总体评价。应当指出：提供真实、合法、完整的相 关资料是滑县广电网络中心的责任，我们的责任是对滑县广电网络中心收益与融资 自求平衡进行总体评价意见。现将评价结果如下：

一、项目概述

滑县广电网络中心将在滑县现有网络设备基础上实施IP化、智能化改造，并依托广播电视智能传输网络，推动智慧城市、智慧政务、智慧社区、智慧乡 村、智慧家庭建设，提供更多便民服务措施。未来通过建设智能终端实现安防、无人驾驶、可穿戴设备、智能家居、智能机器人等，开发建设融媒体便民 生活服务类功能（用户自主上传求职招聘、出租转让、二手买卖等）；开发建 设“云上滑州”PC终端；提升雪亮工程、蓝天卫士、数字化城管、社会公共视 频资源联网工程、视频会议系统、视频接访系统、12345公共服务平台等十余 项已有项目服务功能，开发建设智慧交通、智慧水利、智慧旅游等工程。

项目收益主要来源为数字电视服务收入、广告业务收入、政府服务收入 （滑县公共安全视频监控联网暨应用系统、数字化城市管理系统等）。

项目总投资共计约55400.00万元，其中工程费用48960.00万元，工程建 设其他费3304.15万元，预备费3135.86万元。

二、总体评价结果如下：

（一）申报使用债券资金项目应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金总额14,000万元，已于2022年使用债 券资金3000.00万元、本次申请使用11,000万元。期限为15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5%，第 11-15年每年偿 还15%。

假设债券利息为4.5%，本项目应还本付息情况如下：

单位：元

期间	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2022年	-	140,000,000.00	-	140,000,000.00	4.50%	3,150,000.00
2023年	140,000,000.00	-	-	140,000,000.00	4.50%	6,300,000.00
2024年	140,000,000.00	-	-	140,000,000.00	4.50%	6,300,000.00
2025年	140,000,000.00	-	-	140,000,000.00	4.50%	6,300,000.00
2026年	140,000,000.00	-	-	140,000,000.00	4.50%	6,300,000.00
2027年	140,000,000.00	-	-	140,000,000.00	4.50%	6,300,000.00
2028年	140,000,000.00	-	7,000,000.00	133,000,000.00	4.50%	6,142,500.00
2029年	133,000,000.00	-	7,000,000.00	126,000,000.00	4.50%	5,827,500.00
2030年	126,000,000.00	-	7,000,000.00	119,000,000.00	4.50%	5,512,500.00
2031年	119,000,000.00	-	7,000,000.00	112,000,000.00	4.50%	5,197,500.00
2032年	112,000,000.00	-	7,000,000.00	105,000,000.00	4.50%	4,882,500.00
2033年	105,000,000.00	-	21,000,000.00	84,000,000.00	4.50%	4,252,500.00
2034年	84,000,000.00	-	21,000,000.00	63,000,000.00	4.50%	3,307,500.00
2035年	63,000,000.00	-	21,000,000.00	42,000,000.00	4.50%	2,362,500.00
2036年	42,000,000.00	-	21,000,000.00	21,000,000.00	4.50%	1,417,500.00
2037年	21,000,000.00	-	21,000,000.00	-	4.50%	472,500.00

总计	**140,000,000.00**	**/**	**140,000,000.00**	**/**	**/**	**74,025,000.00**

（二）项目收入情况

项目收益主要来源为数字电视服务收入、广告业务收入、政府服务收入（滑县公共安全视频监控联网暨应用系统、数字化城市管理系统等）。

项目收益主要来源为数字电视服务收入、广告业务收入、政府服务收入。

（二）项目收入预测基础及假设条件

1、数字电视服务收入预测基础及假设条件，滑县广电网络中心近三年数据 注册用户数据如下：

滑县广电网络中心数字电视用户数量（户数）				
年份	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**	**平均值**
城区用户	50,363	53,794	33,794	**45,984**
乡镇用户	167,921	186,759	166,759	**173,813**
合计	**218,284**	**240,553**	**200,553**	**219,797**

基于谨慎考虑，假设本项目运营期间滑县数字电视服务用户数量为近三年 最低值的80%，即 160,442户（其中：城区用户27,035户，乡镇用户133,407 户），暂不考虑增长。

根据河南省发展改革委员会（豫发改收费[2015]267 号）文（关于我省有 线数字电视基本收视维护费标准及有关问题的通知），目前滑县县城用户收费 标准为240元/年/户，乡镇用户收费标准为180元/年/户。

2、广告业务收入预测基础及假设条件

滑县广电网络中心服务人口覆盖全县 139.05 万人，可接受广告主投放广告 的时段和频道众多，广告业务收入稳定，据了解，滑县广电网络中心近三年广告 业务收入如下：

滑县广电网络中心广告业务收入（万元）				
年份	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**	**平均值**
金额	1107	1284	989	**1127**

假设项目运营期间年广告业务收入为近三年最低值的80%，即 791.2万元 /年，出于谨慎性考虑，不计算增长率。

3、政府服务收入预测基础及假设条件

滑县广电网络中心政府服务收入（万元）				
年份	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**	**平均值**
金额	1360	1136	1230	**1242**

假设项目运营期间年政府服务收入为近三年最低值的80%，即908.8万元/年，出于谨慎性考虑，不计算增长率。

（三）运营成本预测基础及假设条件

1、职工工资及福利

项目单位运维团队有220人，参照地区平均工资标准，年人均工资为4.8 万元，福利费用按照工资总额的 10%进行测算，同时考虑到通货膨胀，物价水 平上涨的因素，假设运营期间职工工资支出保持3%的年均增长率。

2、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费等日常运营支出。人员工资已在职工工 资及福利部分测算，因此不再计算管理人员工资。我们统计了滑县广电网络中心 近三年的管理费用（不含人员工资），数据如下表：

滑县广电网络中心管理费用（元）				
年度	**2018**	**2019**	**2020**	**平均值**
管理费用	4,862,623.64	5,312,533.80	4,981,102.51	**5,052,086.65**

根据统计数据，滑县广电网络中心近三年管理费用支出最高值为5,312,533.80元，平均值为5,052,086.65元。基于谨慎考虑，假设项目运营 期年管理费用支出与近三年最高值（5,312,533.80元）保持一致。

3、其他费用

其他费用主要包括设备维修费用、培训费等零星支出。本项目其他费用按 照总收入的5%计提。

4、税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，本项目属于公共文化服务，增值 税按照每年运营收入的 6%进行测算。同时考虑附加税（城市维护建设税 5%， 教育费附加3%，地方教育费附加2%）。

企业所得税按照运营收益的25%进行测算。

（四）债券存续期内项目预期收益

由于本项目为在原有设施上的提升工程，项目建设期内不影响现有用户的 正常使用，所以建设期内仍有收益，基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

单位：元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营收入	**47,501,660**	**47,501,660**	**47,501,660**	**47,501,660**	**47,501,660**
1.数字电视服务收入	**30,501,660**	**30,501,660**	**30,501,660**	**30,501,660**	**30,501,660**
县城用户数（户）	27,035	27,035	27,035	27,035	27,035
收费标准（元/年/户）	240	240	240	240	240
乡镇用户数(户）	133,407	133,407	133,407	133,407	133,407
收费标准（元/年/户）	180	180	180	180	180
2.广告业务收入	**7,912,000**	**7,912,000**	**7,912,000**	**7,912,000**	**7,912,000**
3.政府服务收入	**9,088,000**	**9,088,000**	**9,088,000**	**9,088,000**	**9,088,000**
二、经营成本	**22,178,279.21**	**22,526,759.21**	**22,885,693.61**	**23,255,396.04**	**23,636,189.55**
1.职工工资及福利	**11,616,000.00**	**11,964,480.00**	**12,323,414.40**	**12,693,116.83**	**13,073,910.34**
职工人数	220	220	220	220	220
人均工资标准	52,800.00	54,384.00	56,015.52	57,695.99	59,426.87

2.管理费用	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**
3.其他费用	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**
4.增值税及附加	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**
三、经营收益	**25,323,380.79**	**24,974,900.79**	**24,615,966.39**	**24,246,263.96**	**23,865,470.45**
企业所得税	6,330,845.20	6,243,725.20	6,153,991.60	6,061,565.99	5,966,367.61
四、经营利润	**18,992,535.59**	**18,731,175.59**	**18,461,974.79**	**18,184,697.97**	**17,899,102.84**

（续表）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营收入	**47,501,660**	**47,501,660**	**47,501,660**	**47,501,660**
1.数字电视服务收入	**30,501,660**	**30,501,660**	**30,501,660**	**30,501,660**
县城用户数（户）	27,035	27,035	27,035	27,035
收费标准（元/年/户）	240	240	240	240
乡镇用户数(户）	133,407	133,407	133,407	133,407
收费标准（元/年/户）	180	180	180	180
2.广告业务收入	**7,912,000**	**7,912,000**	**7,912,000**	**7,912,000**
3.政府服务收入	**9,088,000**	**9,088,000**	**9,088,000**	**9,088,000**
二、经营成本	**24,028,406.86**	**24,432,390.69**	**24,848,494.03**	**25,277,080.48**
1.职工工资及福利	**13,466,127.65**	**13,870,111.48**	**14,286,214.82**	**14,714,801.27**
职工人数	220	220	220	220
人均工资标准	61,209.67	63,045.96	64,937.34	66,885.46
2.管理费用	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**
3.其他费用	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**
4.增值税及附加	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**
三、经营收益	**23,473,253.14**	**23,069,269.31**	**22,653,165.97**	**22,224,579.52**
企业所得税	5,868,313.29	5,767,317.33	5,663,291.49	5,556,144.88
四、经营利润	**17,604,939.86**	**17,301,951.99**	**16,989,874.48**	**16,668,434.64**

（续表）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营收入	**47,501,660**	**47,501,660**	**47,501,660**	**47,501,660**
1.数字电视服务收入	**30,501,660**	**30,501,660**	**30,501,660**	**30,501,660**
县城用户数（户）	27,035	27,035	27,035	27,035
收费标准（元/年/户）	240	240	240	240
乡镇用户数(户）	133,407	133,407	133,407	133,407
收费标准（元/年/	180	180	180	180

户）				
2.广告业务收入	**7,912,000**	**7,912,000**	**7,912,000**	**7,912,000**
3.政府服务收入	**9,088,000**	**9,088,000**	**9,088,000**	**9,088,000**
二、经营成本	**25,718,524.51**	**26,173,211.87**	**26,641,539.85**	**27,123,917.67**
1.职工工资及福利	**15,156,245.30**	**15,610,932.66**	**16,079,260.64**	**16,561,638.46**
职工人数	220	220	220	220
人均工资标准	68,892.02	70,958.78	73,087.55	75,280.17

2.管理费用	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**
3.其他费用	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**
4.增值税及附加	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**
三、经营收益	**21,783,135.49**	**21,328,448.13**	**20,860,120.15**	**20,377,742.33**
企业所得税	5,445,783.87	5,332,112.03	5,215,030.04	5,094,435.58
四、经营利润	**16,337,351.61**	**15,996,336.10**	**15,645,090.11**	**15,283,306.75**

（续表）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	总计
一、经营收入	**47,501,660**	**47,501,660**	**47,501,660**	**760,026,560.00**
1.数字电视服务收入	**30,501,660**	**30,501,660**	**30,501,660**	**488,026,560.00**
县城用户数（户）	27,035	27,035	27,035	
收费标准（元/年/户）	240	240	240	
乡镇用户数(户）	133,407	133,407	133,407	
收费标准（元/年/户）	180	180	180	
2.广告业务收入	**7,912,000**	**7,912,000**	**7,912,000**	**126,592,000.00**
3.政府服务收入	**9,088,000**	**9,088,000**	**9,088,000**	**145,408,000.00**
二、经营成本	**27,620,766.83**	**28,132,521.45**	**28,659,628.72**	**403,138,800.58**
1.职工工资及福利	**17,058,487.62**	**17,570,242.24**	**18,097,349.51**	**234,142,333.22**
职工人数	220	220	220	
人均工资标准	77,538.58	79,864.74	82,260.68	
2.管理费用	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**5,052,086.65**	**80,833,386.40**
3.其他费用	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**2,375,083.00**	**38,001,328.00**
4.增值税及附加	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**3,135,109.56**	**50,161,752.96**
三、经营收益	**19,880,893.17**	**19,369,138.55**	**18,842,031.28**	**356,887,759.42**
企业所得税	4,970,223.29	4,842,284.64	4,710,507.82	89,221,939.86
四、经营利润	**14,910,669.88**	**14,526,853.91**	**14,131,523.46**	**267,665,819.57**

三、评价要素

（1）资金充足性

本项目采用数字电视服务收入、广告业务收入、政府服务收入为还本付息 基础。通过对滑县广播电视传输网络智能化改造项目的收支数据进行分析，在 项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的滑县广播电视传输网

络智能化改造项目在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.25，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

测算表见附录一：现金流分析

（2）资金稳定性

根据申请计划，本次申请使用债券总金额 14000 万元，期限 15 年，年利 率4.5%。

根据滑县广电网络中心提供的数据，本项目采用数字电视服务收入、广告业 务收入、政府服务收入76,002.66万元,经营费用支出49,236.07元,经营利润 26,766.58 万元。 在债券存续期内，净收入可有效覆盖债券对单位支出成本、 债券利息支出。资金结余可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本 金偿还支出。本项目资金稳定性总体上可以得到保障。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求， 并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为滑县广播电视传输网络智能化改 造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足滑县 广播电视局的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

五、项目主体性质及运作模式

本项目的项目单位、债券资金申请单位和项目资产登记单位均为滑县广播 电视局。项目单位是事业单位，经费由财政安排，因此具备申请地方政府专项 债的主体资格。

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。

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。

由于项目处于前期准备阶段，尚未实施，签署债券资金使用、项目建设、运营管理、 资金归集协议的时机尚不成熟，因此上述关于债券资金在各主体间的拨付流程，以及对 项目未来收益的具体收缴模式和还本付息资金流程也仅仅是设想和计划，项目单位将在 时机成熟时及时完善相关协议，明确各方关系及权利义务。

六、风险因素及应对措施

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等多种因素影响，收益 可能存在一定的影响。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好 事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（本页无正文，为滑县广播电视传输网络智能化改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

北京通玖志恒会计师事务所

（普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025年6月20日

附件一：现金流分析

根据滑县广电网络中心提供资料，发行债券14000万元，分二期，每期期限为15年，其中债券利率暂按4.5%，15年期，债券按年支付利息，到期后分次偿还本金进行了分析测算：

现金流分析测算表　　单位：万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流拟测算表									
现金流入									
资本金流入（自有资金）	20,000.00	20,000.00	1,400.00						
债券还本付息（15年期，年利率4.5%）	14,000.00								
其他融资资金流入（5年长期借款，年利率4.245%）									
经营收入	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17
现金流入总额	38,750.17	24,750.17	6,150.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17
现金流出	3,075.91	3,417.05	3,533.97	3,561.70	3,590.26	3,619.67	4,138.72	4,342.93	4,343.57
期间资金流出	2,850.91	2,877.05	2,903.97	2,931.70	2,960.26	2,989.67	3,019.97	3,051.18	3,083.32
债券还本（15年期，年利率4.5%）							500.00	700.00	700.00
债券付息（15年期，年利率4.5%）	225.00	540.00	630.00	630.00	630.00	630.00	618.75	591.75	560.25
现金流出总额	3,075.91	3,417.05	3,533.97	3,561.70	3,590.26	3,619.67	4,138.72	4,342.93	4,343.57
现金净流量								-	
当年项目现金净流入	31,674.25	25,333.12	2,616.20	1,188.47	1,159.91	1,130.49	611.45	407.24	406.59
期末项目累计现金结存额	31,674.25	57,007.37	59,623.57	60,812.04	61,971.95	63,102.44	63,713.89	64,121.13	64,527.72
平均偿债覆盖率	1.25								

-

根据滑县广电网络中心提供资料，发行债券14000万元，分二期，每期期限为15年，其中债券利率暂按4.5%，15年期，债券按年支付利息，到期后分次偿还本金进行了分析测算：

现金流分析测算表　　单位：万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
现金流拟测算表									
现金流入									-
资本金流入（自有资金）									41,400.00
债券还本付息（15年期，年利率4.5%）									14,000.00
其他融资资金流入（5年长期借款，年利率4.245%）									-
经营收入	4,750.17	4,750.17	4,750.17	7,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17		76,002.66
现金流入总额	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17	4,750.17		131,402.66
现金流出	4,345.18	4,347.78	5,328.91	5,679.59	5,622.35	5,566.23	5,511.26		70,025.07
期间资金流出	3,116.43	3,150.53	3,185.66	3,221.84	3,259.10	3,297.48	3,337.01		49,236.07
债券还本（15年期，年利率4.5%）	700.00	700.00	1,700.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	600.00	14,000.00
债券付息（15年期，年利率4.5%）	528.75	497.25	443.25	357.75	263.25	168.75	74.25	13.50	7,402.50
现金流出总额	4,345.18	4,347.78	5,328.91	5,679.59	5,622.35	5,566.23	5,511.26	-	70,025.07
现金净流量									-
当年项目现金净流入	404.99	402.38	-578.74	-929.42	-872.18	-816.06	-761.10	-	61,377.58
期末项目累计现金结存额	64,932.70	65,335.09	64,756.35	63,826.93	62,954.74	62,138.68	61,377.58	61,377.58	1,033,254.01
平均偿债覆盖率	1.25								

统一社会信用代码

91110112MADQ5DMA9K

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案
许可、监管信息，
更多应用服务。

体验

名　　称　北京通玖志恒会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　黄新芳

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；破产清算服务；工程造价咨询业务；商务代理代办服务。（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）（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。）

出　资　额　50万元

成立日期　2024年07月19日

主要经营场所　北京市通州区砖厂北里141号楼4层2406

登记机关

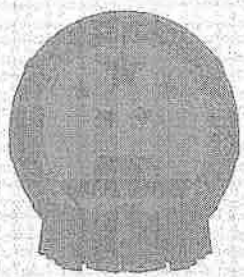
北京市通州区市场监督管理局

2025 年 01 月 09 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：北京通玖志恒会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：黄新芳

主任会计师：

经营场所：北京市通州区砖厂北里141号楼4层2406

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11013328

批准执业文号：京财会许可[2025]0003号

批准执业日期：2025年3月11日

证书序号：0022693

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

2025年 3 月 11 日

中华人民共和国财政部制

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 transferring Institute of CPAs

2020年12月9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs

2019年12月31日

12

一、注册会计师执行业务，应当时须向委托方出示本证书；
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改；
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会；
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，方可补发手续。

NOTES

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

黄新芳 231000130001

证书编号：231000130001
No. of Certificate

批准注册协会：黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：二〇〇九年五月二十五日
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.

2023年3月

2019年注册会计师年检合格专用章

2023年注册会计师年检合格专用章

2022年注册会计师年检合格专用章

2020年2月7日

5

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

姓名 Full name 黄新芳
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1963-04-28
工作单位 Working unit 林口华信会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 231025196304280389

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

黑龙江中齐会计师 事务所 CPAs

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

年 月 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

2024 年 07 月 31 日
y m d

12

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

年 月 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

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.

张红蕾的年检二维码

年 月 日
y m d

10

年度检验
Annual Renewal

本证书经检验
This certificate
this renewal.

张红蕾 230200190004

张红蕾 230200190004

年 月 日
y m d

11

姓 名 Full name 张红蕾

性 别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1968-04-10

工作单位 Working unit 黑龙江中齐会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 230203680410162

滑县新能源汽车服务配套产业园（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（2025）第090452号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年五月三十日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 6
（三）投资估算与资金筹措 6
（四）债券资金使用合规性 13
（五）项目主体及运作模式 13
四、应付债券本息情况 14
五、经营现金流分析 15
（一）基本假设条件及依据 15
（二）项目运营收入分析 15
（三）项目运营成本分析 16
（四）净收益分析 28
（五）现金流分析 28
（六）本息覆盖倍数 35
六、总体评价结果 35
七、使用限制 36

滑县新能源汽车服务配套产业园（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（2025）第 090452 号

我们接受委托，对滑县新能源汽车服务配套产业园（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，了解滑县新能源汽车服务配套产业园（基础设施）建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。滑县先进制造业开发区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据滑县先进制造业开发区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对滑县新能源汽车服务配套产业园（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2025年5月30日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从滑县先进制造业开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件和
“本次发债项目”或“本项目”	指滑县新能源汽车服务配套产业园（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

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

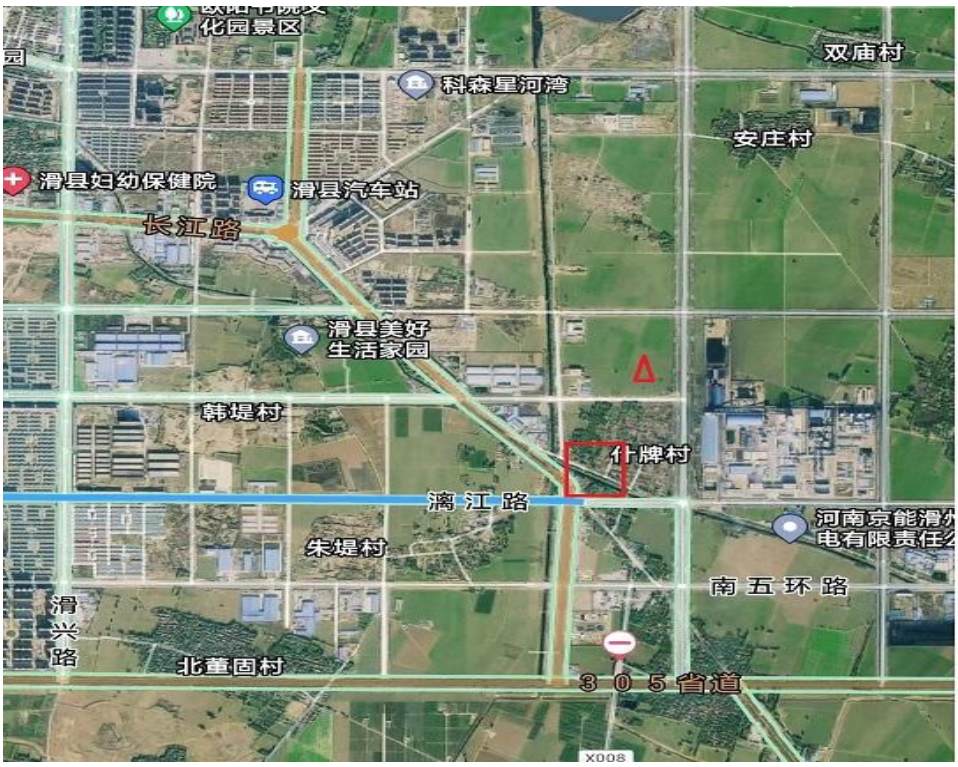
三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

项目原计划建设地点为滑县中州大道与东环路交叉口；因土地规划调整，滑县发展和改革委员会原则同意对滑县新能源汽车服务配套产业园（基础设施）建设项目可行性研究报告的调整（详见变更后批复，“滑发改〔2023〕115号文件”）。

本项目调整后的建设地点位于滑县未来大道与漓江路交叉口东北角。详见下图：



2.项目参与主体

（1）主管部门

本项目主管部门为滑县先进制造业开发区管理委员会。

（2）项目单位

本项目专项债券申请单位为滑县先进制造业开发区管理委员会。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	滑县先进制造业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11410526MB1346871F
机构性质	机关单位
机构地址	河南省滑县新区滑州南路（文明路西侧）
法定代表人	王磊
赋码机关	中共滑县县委机构编制委员会办公室

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

3.建设规模与内容

根据滑县汽车相关产业需求量、《滑县发展和改革委员会关于滑县新能源汽车服务配套产业园（基础设施）建设项目可行性研究报告的批复》滑发改〔2022〕31 号、《滑县发展和改革委员会关于调整滑县新能源汽车服务配套产业园（基础设施）建设项目可行性研究报告的批复》滑发改〔2022〕174 号及《滑县发展和改革委员会关于调整滑县新能源汽车服务配套产业园（基础设施）建设项目可行性研究报告的批复》滑发改〔2023〕115 号文件，确定用地和建设规模，并且根据业主实际使用需求相较于可研批复对厂房层数做出的相应的调整，总建筑面积面积不变。

变更前建设内容：

本项目建设内容主要包括：项目规划总用地面积 63,020.89 平方

米（约合 94.53 亩），总建筑面积 54,105.00 平方米。项目建设内容主要包括标准化厂房、豫北新能源汽车配件电商及信息服务楼、新能源汽车充电桩、新能源汽车换电站等。主要建设内容如下：

1.标准化厂房

建设标准化厂房 6 栋总面积 41,280.00 平方米，钢架结构和框架结构。

2.电商及信息服务中心

建设面积为 12,825.00 平方米的 7 层电商孵化大楼及 2 层裙楼，框架结构。

3.停车场

建设 123 个停车位。

同时建设完善地块内配套的道路、绿化、给排水、供配电等辅助工程。

变更后建设内容：

项目总用地面积约 59,433.00 ㎡（约合 89.15 亩），总建筑面积为 54,105.00 ㎡，本项目分两期进行建设。项目建设内容主要包括标准化厂房、电商信息服务综合楼、仓库、新能源汽车充换电站及其他配套设施等。其中：

1.标准化厂房、仓库、配电房

建设标准化厂房 5 栋、1 栋仓库及 1 栋配电房总面积 41,280.00 平方米。1 号 3 层标准化厂房；2 号、3 号、5 号单层标准化厂房；4 号 4 层标准化厂房；1 号双层仓库；单层配电用房。

2.电商信息服务综合楼及附属仓库

建设总面积为 12,825.00 平方米；一栋 6 层电商信息服务综合楼及 2 栋 3 层仓库，钢筋混凝土框架结构。

3.停车场建设115个停车位。

同时建设完善地块内配套的道路、绿化、给排水、供配电等辅助工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期18个月，预计开工日期2022年6月，2023年12月完工。

（三）投资估算与资金筹措

本项目总投资20,068.87万元，其中工程费用15,968.72万元，工程建设其他费用2,613.57万元，基本预备费1,486.58万元。

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	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	**工程费用**	**13,371.81**	**2,536.91**	**60.00**		**15,968.72**			
1.1	1#标准化厂房	2,021.37	240.64	-		2,262.01	㎡	9,625.57	2,350.00
1.1.1	土建装饰工程	2,021.37				2,021.37	㎡	9,625.57	2,100.00
1.1.2	给排水工程		28.88			28.88	㎡	9,625.57	30.00
1.1.3	电力工程		125.13			125.13	㎡	9,625.57	130.00
1.1.4	弱电工程		19.25			19.25	㎡	9,625.57	20.00
1.1.5	通风工程		38.50			38.50	㎡	9,625.57	40.00
1.1.6	消防工程		28.88			28.88	㎡	9,625.57	30.00
1.2	2#标准化厂房	1,902.85	226.52	-	-	2,129.37	㎡	9,061.17	2,349.99
1.2.1	土建装饰工程	1,902.85				1,902.85	㎡	9,061.17	2,100.00
1.2.2	给排水工程		27.18			27.18	㎡	9,061.17	30.00
1.2.3	电力工程		117.80			117.80	㎡	9,061.17	130.00
1.2.4	弱电工程		18.12			18.12	㎡	9,061.17	20.00
1.2.5	通风工程		36.24			36.24	㎡	9,061.17	40.00
1.2.6	消防工程		27.18			27.18	㎡	9,061.17	30.00

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1.3	3#标准化厂房	1,902.85	226.52			2,129.37	㎡	9,061.17	2,349.99
1.3.1	土建装饰工程	1,902.85				1,902.85	㎡	9,061.17	2,100.00
1.3.2	给排水工程		27.18			27.18	㎡	9,061.17	30.00
1.3.3	电力工程		117.80			117.80	㎡	9,061.17	130.00
1.3.4	弱电工程		18.12			18.12	㎡	9,061.17	20.00
1.3.5	通风工程		36.24			36.24	㎡	9,061.17	40.00
1.3.6	消防工程		27.18			27.18	㎡	9,061.17	30.00
1.4	4#标准化厂房	2,019.15	240.39			2,259.54	㎡	9,615.00	2,350.02
1.4.1	土建装饰工程	2,019.15				2,019.15	㎡	9,615.00	2,100.00
1.4.2	给排水工程		28.85			28.85	㎡	9,615.00	30.00
1.4.3	电力工程		125.00			125.00	㎡	9,615.00	130.00
1.4.4	弱电工程		19.23			19.23	㎡	9,615.00	20.00
1.4.5	通风工程		38.46			38.46	㎡	9,615.00	40.00
1.4.6	消防工程		28.85			28.85	㎡	9,615.00	30.00
1.5	5#标准化厂房	106.24	13.05			119.29	㎡	482.89	2,470.33
1.5.1	土建装饰工程	106.24				106.24	㎡	482.89	2,200.00
1.5.2	给排水工程		1.45			1.45	㎡	482.89	30.00

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1.5.3	电力工程		6.28			6.28	㎡	482.89	130.00
1.5.4	弱电工程		0.97			0.97	㎡	482.89	20.00
1.5.5	通风工程		2.90			2.90	㎡	482.89	60.00
1.5.6	消防工程		1.45			1.45	㎡	482.89	30.00
1.6	1#仓库	611.90	69.04	-	-	680.94	㎡	3,137.93	2,170.03
1.6.1	土建装饰工程	611.90				611.90	㎡	3,137.93	1,950.00
1.6.2	给排水工程		10.98			10.98	㎡	3,137.93	35.00
1.6.3	电力工程		31.38			31.38	㎡	3,137.93	100.00
1.6.4	弱电工程		15.69			15.69	㎡	3,137.93	50.00
1.6.5	通风工程		6.28			6.28	㎡	3,137.93	20.00
1.6.6	消防工程		4.71			4.71	㎡	3,137.93	15.00
1.7	2#/3#仓库	926.45	104.53			1,030.98	㎡	4,751.00	2,170.03
1.7.1	土建装饰工程	926.45				926.45	㎡	4,751.00	1,950.00
1.7.2	给排水工程		16.63			16.63	㎡	4,751.00	35.00
1.7.3	电力工程		47.51			47.51	㎡	4,751.00	100.00
1.7.4	弱电工程		23.76			23.76	㎡	4,751.00	50.00
1.7.5	通风工程		9.50			9.50	㎡	4,751.00	20.00

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1.7.6	消防工程		7.13			7.13	㎡	4,751.00	15.00
1.8	电商信息服务综合楼	2,583.68	484.44			3,068.12	㎡	8,074.00	3,800.00
1.8.1	土建装饰工程	2,583.68				2,583.68	㎡	8,074.00	3,200.00
1.8.2	给排水工程		64.59			64.59	㎡	8,074.00	80.00
1.8.3	电力工程		145.33			145.33	㎡	8,074.00	180.00
1.8.4	弱电工程		72.67			72.67	㎡	8,074.00	90.00
1.8.5	通风工程		121.11			121.11	㎡	8,074.00	150.00
1.8.6	消防工程		80.74			80.74	㎡	8,074.00	100.00
1.9	配电房	88.88	15.56			104.44	㎡	296.27	3,525.16
1.9.1	土建装饰工程	88.88				88.88	㎡	296.27	3,000.00
1.9.2	给排水工程		2.37			2.37	㎡	296.27	80.00
1.9.3	电力工程		4.89			4.89	㎡	296.27	165.00
1.9.4	弱电工程		2.67			2.67	㎡	296.27	90.00
1.9.5	通风工程		2.37			2.37	㎡	296.27	80.00
1.9.6	消防工程		3.26			3.26	㎡	296.27	110.00
1.10	室外堆场	240.31				240.31	㎡	4,806.21	500.00
1.11	厂区工程	968.13	916.22	60.00		1,944.35			

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1.11.1	道路	626.72				626.72	㎡	16,492.71	380.00
1.11.2	地面停车位	98.19				98.19	㎡	2,805.50	350.00
1.11.3	绿地	127.99				127.99	㎡	6,399.30	200.00
1.11.4	新能源汽车充电位			60.00		60.00	个	20	30,000.00
1.11.5	围墙	115.23				115.23	m	1,002.00	1,150.00
1.11.6	外电工程		380.00			380.00			
1.11.7	厂区管线		536.22			536.22	㎡	53,622.11	100.00
二	**工程建设其他费用**				**2,613.57**	**2,613.57**			
1	土地费用				1,069.80	1,069.80	亩	89.15	120,000.00
2	建设单位管理费				199.69	199.69			
3	工程监理费				350.41	350.41			
4	前期工作咨询费				45.75	45.75			
5	工程勘察费				159.69	159.69			
6	工程设计费				507.32	507.32			
7	招标代理服务费				33.53	33.53			
8	环境影响咨询服务费				12.59	12.59			
9	工程造价咨询服务费				81.67	81.67			

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
10	场地准备费及临时设施费				79.84	79.84			
11	工程保险费				47.91	47.91			
12	施工图审查费				25.37	25.37			
三	**预备费**				**1,486.58**	**1,486.58**			
四	**建设投资**	**13,371.81**	**2,536.91**	**60.00**	**4,100.15**	**20,068.87**			

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	合计	占比
财政投入	7,000.00	5,068.87	12,068.87	60.14%
专项债券资金	8,000.00		8,000.00	39.86%
合计	15,000.00	5,068.87	20,068.87	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。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

本项目债券资金申请单位为滑县先进制造业开发区管理委员会，项目资产登记单位为滑县先进制造业开发区管理委员会。项目建设单位为滑县先进制造业开发区管理委员会，项目运营单位为滑县先进制造业开发区管理委员会。

项目债券资金到位后，滑县先进制造业开发区管理委员会根据施

工进度向滑县财政局申请资金使用，审批通过后，由滑县财政局将对应金额的债券资金拨付至滑县先进制造业开发区管理委员会，再由滑县先进制造业开发区管理委员会支付至项目施工单位。

项目运营期内，滑县先进制造业开发区管理委员会将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

四、应付债券本息情况

本项目建设总投资 20,068.87 万元，计划申请使用债券资金总额 8,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，15 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年偿还 15.00%，已兑付本金不再计息：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
合计		8,000.00	8,000.00			4,230.00	12,230.00

注：假设第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 15 年，建设期 18 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年）。

（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	新建标准化厂房、仓库 40983.73 平方米	标准化厂房、仓库租赁	15,964.01	69.66%
2	新建电商信息服务综合楼 12825 平方米	电商信息服务综合楼租赁	5,872.82	25.63%
3	新建停车场 115 个	停车场租赁收入	382.79	1.67%
4	物业费	物业费收入	697.36	3.04%
合计			22,775.70	100.00%

A.行业需求分析

根据中国汽车工业协会的数据显示，2019 年新能源汽车产销分别完成 124.20 万辆和 120.60 万辆，截止至 2020 年全年中国新能源汽车产销量累计分别完成 136.60 万辆和 136.70 万辆，累计分别增长 7.50%和 10.90%，增速较上年实现了由负转正。

2019 年，纯电动汽车生产完成 102 万辆，同比增长 3.40%，销售完成 97.20 万辆，插电式混合动力汽车产销分别完成 22.00 万辆和 23.20 万辆；燃料电池汽车产销分别完成 2,833.00 辆和 2,737.00 辆。

截止至 2020 年纯电动汽车产销分别完成 110.5 万辆和 111.5 万辆，占比分别为 80.89%和 81.57%；插电式混合动力汽车产销分别完成 26 万辆和 25.10 万辆，占比分别为 19.03%和 18.36%；燃料电池汽车产销均完成 0.10 万辆，产销占比均不足 0.10%。

中国新能源汽车行业发展前景预测：2026 年销售量将达到 280 万辆左右,在 2020 年 11 月 2 日，国务院印发了《新能源汽车产业发展规划（2021—2035 年）》;《规划》指出到 2025 年，我国新能源汽车市场竞争力明显增强，在三大电领域取得关键技术重大突破。纯电动乘用车新车平均电耗降至 12.00 千瓦时/百公里，新售新能源汽车达到汽车新车销售总量的 20.00%左右，高度自动驾驶汽车实现限定区域和特定场景商业化应用，充换电服务便利性显著提高。力争到 2035 年我国新能源汽车核心技术达到国际先进水平。纯电动汽车成为新销售车辆

的主流，公共领域用车全面电动化，燃料电池汽车实现商业化应用，高度自动驾驶汽车实现规模化应用，充换电服务网络便捷高效，氢燃料供给体系建设稳步推进。展望 15 年内，新能源汽车产业仍是未来发展的趋势。其中，技术创新是新能源汽车产业必须攻克的难关，像是纯电领域中动力电池、操作系统、充电桩等；氢能领域中以制氢、储氢、运氢为主的低成本氢能体系建设等等。因此，前瞻预测 2026 年中国新能源汽车销售量将达到 280 万辆左右。

B.滑县当地现状及需求

在公共服务领域探索公交车、出租车、公务用车的新能源汽车融资租赁运营模式,在个人使用领域探索分时租赁、车辆共享、整车租赁以及按揭购买新能源汽车等模式。近年来，滑县在新能源汽车政策的指引下，解放思想、与时俱进，大力实施新能源汽车购买相关政策补贴和项目税费减免政策，不断提高新能源汽车在滑县的渗透率。

近年来随着国内经济持续、快速的增长，城乡群众的生活水平提高很快，以前属于生活奢侈品的汽车正进入普通家庭，成为大众消费品，以车代步已经开始成为现实。尤其是近些年国家鼓励购买新能源汽车，新能源汽车销售出现爆发式增长。

近几年，滑县汽车市场快速发展，品牌店从无发展到 7 家。汽车市场专业的服务和多样的品种，也进一步激发了人们汽车消费的热情，引导着人们的消费。

尽管如此，滑县的汽车市场发展远不能令人满意，汽车市场的发展存在着诸多问题，其中主要表现在以下几方面：一是汽车市场的规模普遍偏小，面积不大的汽车专卖店居多；二是由于汽车市场规模较小，因而难以提供多样化的服务，市场功能单一，物流配送等业务发展缓慢；三是汽车市场的档次较低，设施与设备简陋，环境欠佳；四

是专业的新能源汽车销售更少，新能源汽车的配套服务非常稀缺。

随着滑县汽车消费市场呈“井喷”的扩大，滑县汽车市场不能适应现实需要的态势已越发明显。从汽车流通来说，滑县需要有规模大的、能抗衡外地汽车销售商竞争、具有多种功能、提供高质量服务、长距离辐射能力的现代汽车市场。

（1）标准化厂房出租收入

①出租面积

根据可研可知，建设标准化厂房 5 栋、1 栋仓库及 1 栋配电房总面积 41,280.00 ㎡。1 号 3 层标准化厂房；2 号、3 号、5 号单层标准化厂房；4 号 4 层标准化厂房；1 号双层仓库；单层配电用房（单位自用）面积 296.27 平方米；因此本项目可供租赁面积为 40,983.73 平方米。

②出租价格

a.当地签订协议价格

根据河南省内部分县市标准化厂房租赁价格和滑县交通局与河南省大牛新能源科技有限公司、安徽省瓦新能源科技有限公司、滑县宋六汽车维修服务有限公司、滑县新区兄弟之星汽修店、滑县新区车博士汽车维修中心签订的意向入驻协约定可知，本项目标准化厂房租赁价格为 25.00 元/平方米/月。考虑到未来物价上涨因素，假设本项目出租价格每三年增长 2.00 元。

b.周边产业园价格

序号	县/市	文号	价格（元）	物业费（元）/㎡
1	邓州市	关于印发邓州市产业集聚区标准化厂房管理暂行办法的通知邓政办〔2014〕103 号	基准价一层 8.00 元/㎡/月二层 7.00 元/㎡/月三层 6.50 元/㎡/月以后每年按照基准价 10.00%递增	0.60

序号	县/市	文号	价格（元）	物业费（元）/㎡
2	新县	新县产业聚集区标准化厂房管理暂行办法（试行）	基准价一层 8.00 元/㎡/月二层 7.00 元/㎡/月以后每年按照基准价 10.00%递增	0.50
3	方城县	关于印发方城县开发区标准化厂房管理使用暂行办法通知	标准化厂房租金基准价为 8.00/㎡/月	0.40
4	光山县	光山县人民政府关于印发中小企业入驻光山县产业集聚区标准化厂房管理暂行办法的通知光政〔2017〕56 号	标准化厂房租金标准暂定为 9.00 元/㎡/月，以后每年按照基准价 10.00%递增	物业费暂定

根据滑县交通局与河南省大牛新能源科技有限公司、安徽省瓦新能源科技有限公司、滑县宋六汽车维修服务有限公司、滑县新区兄弟之星汽修店、滑县新区车博士汽车维修中心签订的意向入驻协约定可知，项目首年出租率为 70.00%，之后出租率每年新增 10.00%。出租率增加至 90.00%后，出租率保持不变。

（2）电商信息服务综合楼租赁

①出租面积

电商信息服务综合楼为地上 6 层的多层公共建筑，耐火等级为二级，建设总面积为 12,825.00 ㎡；钢筋混凝土框架结构，位于新能源汽车服务配套产业园南部。建筑功能主要为办公，建筑面积均可对外租赁。

②出租价格

滑县交通局与河南省大牛新能源科技有限公司、安徽省瓦新能源科技有限公司、滑县宋六汽车维修服务有限公司、滑县新区兄弟之星汽修店、滑县新区车博士汽车维修中心签订的意向入驻协约定可知，本项目电商信息服务综合楼租赁价格为 30.00 元/平方米/月。考虑到未

来物价上涨因素，假设本项目出租价格每三年增长2.00元。

根据滑县交通局与河南省大牛新能源科技有限公司、安徽省瓦新能源科技有限公司、滑县宋六汽车维修服务有限公司、滑县新区兄弟之星汽修店、滑县新区车博士汽车维修中心签订的意向入驻协约定可知，项目首年出租率为 70.00%，之后出租率每年新增 10.00%。出租率增加至90.00%后，出租率保持不变。

（3）停车位收入

①停车位数量

随着滑县人口增长和汽车保有量的增加，停车位供不应求，本项目建成后带动周边地区发展，同时项目周边暂无停车场，不能满足产业园区停车位需求，为了缓解这一问题，本项目新建115个停车位。

②出租价格

本项目收费标准参考周边停车位收费，具体如下：

序号	停车场位置	收费情况
1	道口古镇	5.00 元（早 8：00—晚 18：00）；10.00 元（晚 18：00—早 8：00）。
2	安阳市万达广场	白天 5.00 元/次，夜间 10.00 元/次。早 7 点至晚 23 点执行白天收费标准，晚 23 点至次日早 7 点执行夜间收费标准。跨 23 点不超过 12 小时的按夜间收费，超过 12 小时的按白天、夜间相加收费。进入停车场时间不足 30 分钟离场的车辆免收停车费。
3	安阳市高铁站	停放时间半小时（含半小时）内免费。2、停放时间超过半小时，每小时收费 3.00 元（不足 1 小时按 1 小时计），24 小时内连续停放收费 30.00 元。3、连续停放超过 24 小时的，超过部分按上述收费标准重新计算。4、军车（含武警车辆）、警车、消防车、救灾抢险车环卫清运车、救护车、市政工程抢修车辆等免收停放服务费。
4	滑县人民医院机动车停车服务收费	1、凡进入滑县人民医院院内的机动车辆停车 4 小时以内免收停车费。2、超过 4 小时的小型车，自天 2 元/次，晚上 3 元/次。3、住院患者停放车辆，凭借当日清单免收一辆车的停车服务费。4、执行公务的军车、警车、消防车、教护车及市政工程抢险车免收停车服务费。

参考上述案例，结合本项目实际情况，本项目停车场每次停车收费暂定 3.00 元/次为基础进行测算，日周转次数为 2 次，按照 365 天计算。

基于谨慎性原则，项目运营期第一年运营比率为 70.00%，之后运营比例每年增长 10.00%，运营比率增长至 90.00%后维持不变。

案例截图如下：

安阳本地宝 > 安阳旅游 > 安阳景点 > 景点攻略 > 安阳道口古镇停车场如何收费？附收费标准

安阳道口古镇停车场如何收费？附收费标准

下载指南

2022-06-17 10:43 作者：转角遇到抢劫的 【我要纠错】

分享至

【导语】：安阳道口古镇停车场收费分为两个时间段:白天五元、晚上十元。具体收费信息可详见正文。

停车场收费标准一览

停车地点	位置	白天停车费用（小车）	晚上停车费用
生态停车场	旅游景区	5元（早8：00-晚18：00）	10元（晚18：00-早8：00）

安阳万达广场 ANYANG WANDA PLAZA

通　知

尊敬的各位顾客：

安阳万达广场地下停车场拟于2019年5月1日调整地下停车场收费标准。调整收费标准如下：

一、根据：安阳市发展和改革委员会，《关于进一步规范我市停车服务收费管理的通知》，结合安阳万达广场实际情况和安阳当地周边停车场收费情况，调整安阳万达广场停车收费方案。

二、停车收费标准由原来白天3元/次，夜间5元/次，调整为白天5元/次，夜间10元/次。早7点至晚23点执行白天收费标准，晚23点至次日早7点执行夜间收费标准。跨23点不超过12小时的按夜间收费，超过12小时的按白天、夜间相加收费。

进入停车场时间不足30分钟离场的车辆免收停车费。

特此通知

安阳万达广场商业管理有限公司

二零一九年四月一日

https://wen.baidu.com/question/1869315672157954707.html

问一问

安阳市高铁站停车一天多少钱

分享　举报

1个回答

春暖花开pHnT 优质答主

应答时长 5分钟

关注

咨询记录 · 回答于2022-07-23

安阳市高铁站停车一天多少钱

你好：1、停放时间半小时（含半小时）内免费。2、停放时间超过半小时，每小时收费3元（不足1小时按1小时计），24小时内连续停放收费30元。3、连续停放超过24小时的，超过部分按上述收费标准重新计算。4、军车（含武警车辆）、警车、消防车、救灾抢险车，环卫清运车、救护车、市政工程抢修车辆等免收停放服务费。

（4）物业费收入

①面积

根据可研报告可知，本项目物业费按建筑面积收取，其中，标准化厂房出租面积 40,983.73 平方米、电商信息服务综合楼租赁出租面积 12,825.00 平方米。根据签订的意向入驻协约定可知，项目首年出租率为 70.00%，之后出租率每年新增 10.00%。出租率增加至 90.00%后，出租率保持不变。

②价格

经网络查询（https://baijiahao.baidu.com/s?id=1683048601010588494&wfr=spider&for=pc），根据 2018 年的《中国开发区审核公告目录》，我国国家级开发区核准面积 55.50 万公顷，省级开发区核准面积 126.50 万公顷，省级以上园区面积共 182.00 万公顷。按照 2019 年产业园区物业收费平均水平 2.96 元/平方米/月，以及自然资源部披露的国家级开发区综合容积率 0.96 测算，我国产业园区物管市场规模已超 6,000.00 亿元，市场空间十分可观。

物业费按照一线城市、二线城市、三、四线城市划分收费便准如下：一线城市平均物业收费为 4.42 元/平方米/月，二线城市平均物业收费为 2.74 元/平方米/月，三线城市平均物业收费为 2.73 元/平方米/

月。

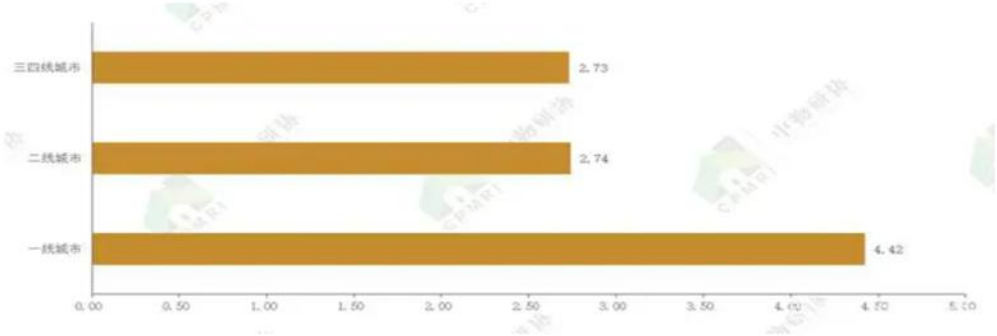
结合上述情况，因本项目为新建项目，周边设施不是特别完善，且滑县属于三、四线城市；根据谨慎性原则结合当地实际情况，本项目物业费单价运营期首年为 0.80 元/平方米/月，考虑到未来物价上涨因素，本项目物业价格每三年增长 2.00%。

基于谨慎性原则，项目运营期第一年运营比率为 60.00%，之后运营比例每年增长 5.00%，运营比率增长至 90.00%后维持不变。

案例查询如下：

图12：500 强企业产业园区物业各城市分级平均物业费水平

单位：元/平方米·月



同时根据河南省内部分县市公布的产业园物业费价格和滑县交通局与河南省大牛新能源科技有限公司、安徽省瓦新能源科技有限公司、滑县宋六汽车维修服务有限公司、滑县新区兄弟之星汽修店、滑县新区车博士汽车维修中心签订的意向入驻协约定可知，本项目物业费收入费 0.60 元/月；考虑到未来物价上涨因素，本项目物业费收入每三年增长 0.20 元。

（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

本项目在实际运营中，产生的水电费主要为项目管理人员日常用电、园区照明、绿化所耗部分，耗电约为 79.57 千瓦时，按照每度电

0.70 元计算；耗水约为 0.16 万吨，按照每吨水 3.86 元计算。

（2）工资及福利费

结合项目情况，拟配备人员 10 人，2 名管理人员和 8 名普通员工，管理人员工资按 45,000.00 元年，普通人员工资 40,000.00 元/年计算。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%，基于谨慎性原则，项目运营后每年职工薪酬按照上年职工薪酬 3.00%的增长率进行测算。

（3）维修费用

经营期各年修理费用按折旧费的 15.00%考虑。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%，基于谨慎性原则，项目运营后维修费用按照 3.00%的增长率进行测算。

（4）其他费用

其他支出指项目运行过程中发生的不可预知的支出及管理费用等，按照收入总额的 6.00%进行预测，随着收入的增长而增长。

（5）税费

销项税：标准化厂房出租收入、电商信息服务综合楼租赁收入、停车位收入税率为 9.00%，物业费收入税率为 6.00%；

进项税：本项目形成进项税额的项目主要为工程费用税率为 9.00%，工程建设其他费用税率为 6.00%；水费税率为 9.00%，电费、修理费用、税率为 13.00%，其他费用为 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 5.00%、3.00%、2.00%计算征收；

房产税：按照标准化厂房租赁收入和电商信息服务综合楼租赁收

入的 12%计征。

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。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
销项税	2,033.00	109.76	125.44	141.12	152.28	152.28	152.28
建设期进项（按负数填列）	-1,748.44	-1,748.44					
运营期进项（按负数填列）	-445.81	-28.93	-30.08	-31.24	-32.25	-32.82	-33.40
留抵税额		-1,667.61	-1,572.25	-1,462.37	-1,342.34	-1,222.88	-1,104.00
房产税	2,620.40	142.06	162.36	182.65	196.60	196.60	196.60
增值税							
附加税							
折旧	11,474.56	882.66	882.66	882.66	882.66	882.66	882.66
摊销							
债券利息	3,510.00	360.00	360.00	360.00	360.00	342.00	324.00
利润总额		-459.56	-320.09	-180.72	-80.02	-67.70	-55.59
所得税	392.59						
税费合计	3,012.99	142.06	162.36	182.65	196.60	196.60	196.60

（续）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
销项税	163.44	163.44	163.44	174.59	174.59	174.59	185.75

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（按负数填列）							
运营期进项（按负数填列）	-34.45	-35.07	-35.71	-36.82	-37.49	-38.19	-39.36
留抵税额	-975.01	-846.64	-718.91	-581.14	-444.04	-307.64	-161.25
房产税	210.54	210.54	210.54	224.49	224.49	224.49	238.44
增值税							
附加税							
折旧	882.66	882.66	882.66	882.66	882.66	882.66	882.66
摊销							
债券利息	306.00	288.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
利润总额	62.60	74.42	86.00	239.68	286.86	333.88	486.86
所得税	15.65	18.61	21.50	59.92	71.72	83.47	121.72
税费合计	226.19	229.15	232.04	284.41	296.21	307.96	360.16

（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	**运营收入**	**22,821.34**	**1,228.60**	**1,404.11**	**1,579.63**	**1,707.48**	**1,707.48**	**1,707.48**
1	标准化厂房、仓库出租收入	15,964.01	860.66	983.61	1,106.56	1,195.09	1,195.09	1,195.09
	面积（平方米）		40,983.73	40,983.73	40,983.73	40,983.73	40,983.73	40,983.73
	单价（元/月）		25.00	25.00	25.00	27.00	27.00	27.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	电商信息服务综合楼租赁收入	5,872.82	323.19	369.36	415.53	443.23	443.23	443.23
	面积（平方米）		12,825.00	12,825.00	12,825.00	12,825.00	12,825.00	12,825.00
	单价（元/月）		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位收入	287.15	17.63	20.15	22.67	22.67	22.67	22.67
	数量（个）		115	115	115	115	115	115
	单价（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转率（次/日）		2	2	2	2	2	2
	天数（天）		365	365	365	365	365	365

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业费收入	697.36	27.12	30.99	34.87	46.49	46.49	46.49
	面积（平方米）		53,808.73	53,808.73	53,808.73	53,808.73	53,808.73	53,808.73
	单价（元/月）		0.60	0.60	0.60	0.80	0.80	0.80
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	**成本支出**	**7,822.73**	**445.50**	**481.54**	**517.69**	**544.84**	**550.52**	**556.41**
1	燃料动力	732.16	56.32	56.32	56.32	56.32	56.32	56.32
1.1	水费		0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
	数量		0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	单价		3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
1.2	电费		55.70	55.70	55.70	55.70	55.70	55.70
	数量		79.57	79.57	79.57	79.57	79.57	79.57
	单价		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
2	工资及福利	640.66	41.00	42.24	43.48	44.80	46.14	47.56
2.1	管理人员		9.00	9.28	9.56	9.84	10.14	10.44
	人数		2	2	2	2	2	2
	年薪		4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22
2.2	普通人员		32.00	32.96	33.92	34.96	36.00	37.12
	人数		8	8	8	8	8	8

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	年薪		4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64
3	维修费用	2,067.63	132.40	136.37	140.46	144.67	149.01	153.48
4	其他费用	1,369.29	73.72	84.25	94.78	102.45	102.45	102.45
5	税费	3,012.99	142.06	162.36	182.65	196.60	196.60	196.60
三	**净收益**	**14,998.61**	**783.10**	**922.57**	**1,061.94**	**1,162.64**	**1,156.96**	**1,151.07**

（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	**运营收入**	**1,835.32**	**1,835.32**	**1,835.32**	**1,963.19**	**1,963.19**	**1,963.19**	**2,091.03**
1	标准化厂房、仓库出租收入	1,283.61	1,283.61	1,283.61	1,372.14	1,372.14	1,372.14	1,460.66
	面积（平方米）	40,983.73	40,983.73	40,983.73	40,983.73	40,983.73	40,983.73	40,983.73
	单价（元/月）	29.00	29.00	29.00	31.00	31.00	31.00	33.00
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	电商信息服务综合楼租赁收入	470.93	470.93	470.93	498.64	498.64	498.64	526.34
	面积（平方米）	12,825.00	12,825.00	12,825.00	12,825.00	12,825.00	12,825.00	12,825.00
	单价（元/月）	34.00	34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位收入	22.67	22.67	22.67	22.67	22.67	22.67	22.67
	数量（个）	115	115	115	115	115	115	115
	单价（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

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
	周转率（次/日）	2	2	2	2	2	2	2
	天数（天）	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业费收入	58.11	58.11	58.11	69.74	69.74	69.74	81.36
	面积（平方米）	53,808.73	53,808.73	53,808.73	53,808.73	53,808.73	53,808.73	53,808.73
	单价（元/月）	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20	1.20	1.40
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	**成本支出**	**599.71**	**608.85**	**618.16**	**684.77**	**703.39**	**722.12**	**789.23**
1	燃料动力	56.32	56.32	56.32	56.32	56.32	56.32	56.32
1.1	水费	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
	数量	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	单价	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
1.2	电费	55.70	55.70	55.70	55.70	55.70	55.70	55.70
	数量	79.57	79.57	79.57	79.57	79.57	79.57	79.57
	单价	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
2	工资及福利	49.00	50.44	51.98	53.52	55.16	56.80	58.54
2.1	管理人员	10.76	11.08	11.42	11.76	12.12	12.48	12.86
	人数	2	2	2	2	2	2	2
	年薪	5.38	5.54	5.71	5.88	6.06	6.24	6.43

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
2.2	普通人员	38.24	39.36	40.56	41.76	43.04	44.32	45.68
	人数	8	8	8	8	8	8	8
	年薪	4.78	4.92	5.07	5.22	5.38	5.54	5.71
3	维修费用	158.08	162.82	167.70	172.73	177.91	183.25	188.75
4	其他费用	110.12	110.12	110.12	117.79	117.79	117.79	125.46
5	税费	226.19	229.15	232.04	284.41	296.21	307.96	360.16
三	**净收益**	**1,235.61**	**1,226.47**	**1,217.16**	**1,278.42**	**1,259.80**	**1,241.07**	**1,301.80**

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	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	22,821.34			1,228.60	1,404.11	1,579.63	1,707.48	1,707.48
经营活动支出（含税费）	7,822.73			445.50	481.54	517.69	544.84	550.52
经营活动产生的现金净额	14,998.61			783.10	922.57	1,061.94	1,162.64	1,156.96
二、投资活动产生的现金								

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
建设成本支出	20,068.87	15,000.00	5,068.87					
投资活动产生的现金净额	-20,068.87	-15,000.00	-5,068.87					
三、融资活动产生的现金								
财政资金	12,068.87	7,000.00	5,068.87					
债券资金	8,000.00	8,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	8,000.00						400.00	400.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	3,510.00			360.00	360.00	360.00	360.00	342.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	8,558.87	15,000.00	5,068.87	-360.00	-360.00	-360.00	-760.00	-742.00
四、净现金流量	3,488.61			423.10	562.57	701.94	402.64	414.96
五、累计现金流量	3,488.61			423.10	985.67	1,687.61	2,090.25	2,505.21

（续）

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	1,707.48	1,835.32	1,835.32	1,835.32	1,963.19	1,963.19	1,963.19	2,091.03
经营活动支出（含税费）	556.41	599.71	608.85	618.16	684.77	703.39	722.12	789.23
经营活动产生的现金净额	1,151.07	1,235.61	1,226.47	1,217.16	1,278.42	1,259.80	1,241.07	1,301.80

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	400.00	400.00	400.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	324.00	306.00	288.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-724.00	-706.00	-688.00	-1,470.00	-1,416.00	-1,362.00	-1,308.00	-1,254.00
四、净现金流量	427.07	529.61	538.47	-252.84	-137.58	-102.20	-66.93	47.80
五、累计现金流量	2,932.28	3,461.89	4,000.36	3,747.52	3,609.94	3,507.74	3,440.81	3,488.61

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		360.00	360.00	
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		360.00	360.00	783.10
第 4 年		360.00	360.00	922.57
第 5 年		360.00	360.00	1,061.94
第 6 年	400.00	360.00	760.00	1,162.64
第 7 年	400.00	342.00	742.00	1,156.96
第 8 年	400.00	324.00	724.00	1,151.07
第 9 年	400.00	306.00	706.00	1,235.61
第 10 年	400.00	288.00	688.00	1,226.47
第 11 年	1,200.00	270.00	1,470.00	1,217.16
第 12 年	1,200.00	216.00	1,416.00	1,278.42
第 13 年	1,200.00	162.00	1,362.00	1,259.80
第 14 年	1,200.00	108.00	1,308.00	1,241.07
第 15 年	1,200.00	54.00	1,254.00	1,301.80
合计	8,000.00	4,230.00	12,230.00	14,998.61
本息覆盖倍数	1.23			

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

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，为滑县新能源汽车服务配套产业园（基础设施）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二五年五月三十日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

本附件仅供收益与融资自求平衡专项评价报告使用　复印无效

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：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

证书编号：
No. of Certificate
110001629949

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

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

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

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

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

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101056431012

2020年3月30日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101056431012

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.

/y /m /d

7

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

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

本附件仅供申报2019年度证券评价报告使用 复印无效

卫辉市化工产业园区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2025）第090455号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年六月十一日

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 5
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 9
（五）项目主体及运作模式 10
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 12
（三）项目运营成本分析 13
（四）净收益分析 24
（五）现金流分析 24
（六）本息覆盖倍数 37
六、总体评价结果 38
七、使用限制 38

卫辉市化工产业园区建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090455 号

我们接受委托，对卫辉市化工产业园区建设项目（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，了解卫辉市化工产业园区建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。卫辉市卫建资本运营有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据卫辉市卫建资本运营有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对卫辉市化工产业园区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 2025 年 6 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卫辉市卫建资本运营有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指卫辉市化工产业园区建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确

认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于卫辉市铁西（化工）专业园区南区，卫辉市翟阳线以东、太行路以南、新星工贸有限公司以北区域。

2.项目参与主体

本项目主管部门为卫辉市铁西（化工）专业园区管理中心。

本项目专项债券申请单位为卫辉市卫建资本运营有限公司。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	卫辉市卫建资本运营有限公司		
法定代表人	索占宇	**成立日期**	2022-03-21
注册资本	5,000.00 万元	**营业期限**	2022-03-21 至 无固定期限
统一社会信用代码	91410781MA9KY3C605		
注册地址	河南省新乡市卫辉市城郊乡建设路中段老粮食局院内二楼 209 号		
经营范围	企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；房屋拆迁服务；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	卫辉市卫发资本运营有限公司持股 100%，股权关系穿透后卫辉市投资发展中心（卫辉市投资服务中心）100%。		

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

3.建设规模与内容

本项目为卫辉市化工产业园区建设项目，规划总用地面积 273,333.42 ㎡（合 410 亩），总建筑面积 494,000.00 ㎡，主要建设标准化厂房、仓库、综合楼、研发楼、设备及辅助用房等，具体包括以下

内容：

1. 建设标准化厂房建筑面积 390500.00 ㎡，3 层，框架结构。

2. 建设仓库建筑面积 73650.00 ㎡，3 层，框架结构。

3.建设综合楼建筑面积 16000.00 ㎡，5 层，框架结构。

4.建设研发楼建筑面积 13000.00 ㎡，5 层，框架结构。

5.建设设备及辅助用房 850.00 ㎡，1 层，砖混结构。

配套建设道路及硬化 72,358.41 ㎡，绿地面积 27,333.34 ㎡，设置机动车停车位 444 个，非机动车停车位 12,350 个，机动车充电桩 58 个，并完善项目区内的给排水、电力、通讯等配套基础设施，同时建设安全风险智能管控平台。

表 3-2　变更前后项目基本情况对照表

内容	变更前	变更后
项目名称	卫辉市化工产业园区建设项目	
债券申请单位	卫辉市卫建资本运营有限公司	
项目建设地点	卫辉市中心城区西部，卫辉市铁西（化工）专业园区南区。东到工业大道，西至香泉路和翟阳路与卫辉市产业集聚区相邻，南到京广大道和康迪粉业南边界，北至天瑞路。	卫辉市铁西（化工）专业园区南区，卫辉市翟阳线以东、太行路以南、新星工贸有限公司以北区域。
建设规模及内容	项目主要包括 2 个地块标准化厂房的建设，规划总用地面积 273,333.42 ㎡（合 410 亩），总建筑面积 494,000.00 ㎡，其中标准化厂房建筑面积 390,500.00 ㎡，仓库建筑面积 73,650.00 ㎡，综合楼 16,000.00m，研发楼 13,000.00 ㎡,设备及辅助用房 850.00 ㎡。	项目主要包括标准化厂房的建设,规划总用地面积 273,333.42 ㎡（合 410 亩），总建筑面积 494,000.00 ㎡，其中标准化厂房建筑面积 390,500.00 ㎡，仓库建筑面积 73,650.00 ㎡，综合楼 16,000.00m，研发楼 13,000.00 ㎡，设备及辅助用房 850.00 ㎡。同时建设安全风险智能管控平台。
总投资	120,000.00 万元	
资金筹措方案	财政资金 25,000.00 万元，专项债券资金 95,000.00 万元	
投资估算	总投资为 120,000.00 万元，其中工程费用 95,863.67 万元，其	总投资为 120,000.00 万元，其中工程费用 96,147.42 万元，其

内容	变更前	变更后
	他费用 10,279.19 万元，基本预备费 5,307.14 万元，建设期利息 8,550.00 万元。	他费用 9,995.45 万元，基本预备费 5,307.14 万元，建设期利息 8,550.00 万元。
项目预期收益	建筑租赁收入、物业费收入、停车位收入、充电桩收入	

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，项目预计开工时间 2024 年 6 月，预计完工时间为 2026 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 120,000.00 万元，其中工程费用 96,147.42 万元，其他费用 9,995.45 万元，基本预备费 5,307.14 万元，建设期利息 8,550.00 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	94,375.02	1,772.40		96,147.42			
1	主体工程	90,651.50			90,651.50	㎡	494,000.00	1,835.00
1.1	标准化厂房	70,290.00			70,290.00	㎡	390,500.00	1,800.00
1.2	仓库	13,257.00			13,257.00	㎡	73,650.00	1,800.00
1.3	综合楼	3,840.00			3,840.00	㎡	16,000.00	2,400.00
1.4	研发楼	3,120.00			3,120.00	㎡	13,000.00	2,400.00
1.5	设备及辅助用房	144.50			144.50	㎡	850.00	1,700.00
2	配套工程	3,723.52	162.40		3,885.92			
2.1	道路广场	2,170.75			2,170.75	㎡	72,358.41	300.00
2.3	绿化	273.33			273.33	㎡	27,333.34	100.00
2.4	围墙	96.00			96.00	m	1,600.00	600.00
2.5	大门	20.00			20.00	座	2	100,000.00
2.6	室外管网	1,093.83			1,093.83			
其中	给水管网（含检查井等）	232.44			232.44	m	4,078.00	570.00
	雨水管网（含检查井、雨水口等）	146.39			146.39	m	2,091.00	700.00
	污水管网（含检查井等）	184.87			184.87	m	2,719.00	680.00

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
	强电线缆	266.63			266.63	m	3,137.00	850.00
	弱电工程	112.93			112.93	m	6,274.00	180.00
	消防工程	150.57			150.57	m	2,510.00	600.00
2.7	充电桩	69.60	162.40		232.00	套	58	40,000.00
3	设施设备		1,610.00		1,610.00			
3.1	变配电设备		600.00		600.00	套	1	6,000,000.00
3.2	消防设备		80.00		80.00	项	1	800,000.00
3.3	电梯		80.00		80.00	部	4	200,000.00
3.4	安全风险智能化管控平台		850.00		850.00	项	1	8,500,000.00
二	工程建设其他费用			9,995.45	9,995.45			
1	土地费用			6,150.00	6,150.00	亩	410.00	150,000.00
2	建设单位管理费			1,029.16	1,029.16			
3	工程设计费			1,035.55	1,035.55			
4	工程勘察费			48.07	48.07			
5	工程监理费			636.78	636.78			
6	工程招标代理服务费			59.31	59.31			
7	地震安全评价费			29.70	29.70			
8	环境影响咨询费			15.00	15.00			
9	工程造价咨询费			96.15	96.15			

序号	工程名称	估算金额			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
10	场地准备及临时设施费			480.74	480.74			
11	节能评估咨询费			25.04	25.04			
12	人防易地建设费			261.00	261.00			
13	工程前期咨询费			48.07	48.07			
14	水土保持费			32.80	32.80			
15	施工图审查费			48.07	48.07			
三	预备费			5,307.14	5,307.14			
四	建设期利息			8,550.00	8,550.00			
五	项目总投资	94,375.02	1,772.40	23,852.59	120,000.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政资金	600.00	24,400.00	25,000.00	20.83%
建设资金	债券资金	5,500.00	89,500.00	95,000.00	79.17%
合计		**6,100.00**	**113,900.00**	**120,000.00**	**100.00%**
占比		**5.08%**	**94.92%**	**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 20.83%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为卫辉市卫建资本运营有限公司，主管部门为卫辉市铁西（化工）专业园区管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为卫辉市卫建资本运营有限公司，项目建设及运营单位均为卫辉市卫建资本运营有限公司。

关于项目债券资金使用，由卫辉市卫建资本运营有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由卫辉市卫建资本运营有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由卫辉市卫建资本运营有限公司根据运营情况及时向淇县财政局上缴项目运营收益，由淇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95,000.00万元。其中：2024年已发行使用5,500.00万元，2025年计划使用89,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限30年，期债券从第6年开始还本，第6~10年每年偿还本金的1.00%，第11~20年每年2.00%，第21~25年每年5.00%，第26~30年每年10.00%。已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50	247.50
第 2 年	5,500.00	89,500.00		95,000.00	4.50%	4,275.00	4,275.00
第 3 年	95,000.00			95,000.00	4.50%	4,275.00	4,275.00
第 4 年	95,000.00			95,000.00	4.50%	4,275.00	4,275.00
第 5 年	95,000.00			95,000.00	4.50%	4,275.00	4,275.00
第 6 年	95,000.00		55.00	94,945.00	4.50%	4,275.00	4,330.00
第 7 年	94,945.00		950.00	93,995.00	4.50%	4,272.53	5,222.53
第 8 年	93,995.00		950.00	93,045.00	4.50%	4,229.78	5,179.78
第 9 年	93,045.00		950.00	92,095.00	4.50%	4,187.03	5,137.03
第 10 年	92,095.00		950.00	91,145.00	4.50%	4,144.28	5,094.28
第 11 年	91,145.00		1,005.00	90,140.00	4.50%	4,101.53	5,106.53
第 12 年	90,140.00		1,900.00	88,240.00	4.50%	4,056.30	5,956.30
第 13 年	88,240.00		1,900.00	86,340.00	4.50%	3,970.80	5,870.80
第 14 年	86,340.00		1,900.00	84,440.00	4.50%	3,885.30	5,785.30
第 15 年	84,440.00		1,900.00	82,540.00	4.50%	3,799.80	5,699.80
第 16 年	82,540.00		1,900.00	80,640.00	4.50%	3,714.30	5,614.30
第 17 年	80,640.00		1,900.00	78,740.00	4.50%	3,628.80	5,528.80
第 18 年	78,740.00		1,900.00	76,840.00	4.50%	3,543.30	5,443.30
第 19 年	76,840.00		1,900.00	74,940.00	4.50%	3,457.80	5,357.80
第 20 年	74,940.00		1,900.00	73,040.00	4.50%	3,372.30	5,272.30
第 21 年	73,040.00		2,065.00	70,975.00	4.50%	3,286.80	5,351.80
第 22 年	70,975.00		4,750.00	66,225.00	4.50%	3,193.88	7,943.88
第 23 年	66,225.00		4,750.00	61,475.00	4.50%	2,980.13	7,730.13
第 24 年	61,475.00		4,750.00	56,725.00	4.50%	2,766.38	7,516.38
第 25 年	56,725.00		4,750.00	51,975.00	4.50%	2,552.63	7,302.63
第 26 年	51,975.00		5,025.00	46,950.00	4.50%	2,338.88	7,363.88
第 27 年	46,950.00		9,500.00	37,450.00	4.50%	2,112.75	11,612.75
第 28 年	37,450.00		9,500.00	27,950.00	4.50%	1,685.25	11,185.25
第 29 年	27,950.00		9,500.00	18,450.00	4.50%	1,257.75	10,757.75
第 30 年	18,450.00		9,500.00	8,950.00	4.50%	830.25	10,330.25

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 31 年	8,950.00		8,950.00		4.50%	402.75	9,352.75
合计		**95,000.00**	**95,000.00**			**99,393.75**	**194,393.75**

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，2022 年、2023、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅约为 0.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 0.80%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，建设期 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	标准化厂房、仓库、综合楼、研发楼	建筑租赁收入	338,131.96	94.32%
2	标准化厂房、仓库、综合楼、研发楼	物业费收入	14,709.29	4.10%
3	机动车停车位	停车位收入	3,329.99	0.93%
4	机动车充电桩	充电桩收入	2,335.04	0.65%
合计			**358,506.28**	**100.00%**

1.需求分析

①园区简介

本项目位于卫辉市铁西（化工）专业园区南区，卫辉市铁西（化工）专业园区成立于2006年，2020年11月被河南省政府认定为第一批河南省化工园区。

规划定位为：：以新型煤化工、精细化工、化工新材料为主导，以医药化工、食品化工、功能性膜材料化工为支撑，成为具有自主创新、具备产业核心竞争力的绿色低碳循环产业园。

总体发展目标为：依托现有产业基础，将卫辉市铁西专业园区建设成为生态环境良好、产业聚集度较高、产业配套完善、主导产业鲜明、综合竞争力较强的具有自主创新、具备产业核心竞争力的创新产业基地，成为新的经济增长极，使之成为产业发展载体，环境优美、设施完善、可持续发展的循环经济园区。

根据《卫辉市铁西（化工）专业园区总体规划（2022-2035）》：规划项目区域位于卫辉市中心城区西部，规划用地总面积222.69公顷，总面积为分南、北两个园区。其中北园具体范围：东至京广大道，西至卫辉化工有限公司和河南熔金高温材料股份有限公司西边界，南到卫辉市化工有限公司南边界，北到河南熔金高温材料股份有限公司北部，规划北区总用地面积25.29公顷；南园具体范围：东到京广大道，西至翟阳路，南到京广大道和康迪粉业南边界，北至卫辉市造纸厂北

边界，规划用地面积 197.10 公顷。

②入驻企业情况

规划区范围内拥有规模以上企业 4 家，分别是：卫辉市豫北化工有限公司、卫辉市化工有限公司、河南熔金高温材料股份有限公司、卫辉市康迪粉业有限公司。形成了以煤化工产业为主导，涉及精细加工、耐火材料、农产品深加工、物流运输等产业门类。

其中：卫辉市豫北化工有限公司始建于 1968 年，1998 年 6 月完成股份制改造，地址位于卫辉市铁西工业区工农路 1 号。公司占地面积约 50 万 m2，总资产 27.427 亿元，固定资产 13.61 亿元。员工 1036 人，其中工程及各种专业中高级技术人员 200 多人，公司主导产品：合成氨、碳酸氢铵、甲醇、LNG、生物质炭基肥料等产品，现已形成 62 万吨/年合成氨联产甲醇的生产能力。

卫辉市化工有限公司成立于 1985 年，公司占地 150 亩，致力于油田化学剂的研发和生产。历经三十余年的发展，现已成为集科研、生产销售、工程技术服务为一体的油田化学剂专业化公司，2010 年被认定为国家“高新技术企业”。公司研发中心为“新乡市钻井与完井液化学剂工程技术研究中心”、“省固井外加剂工程技术研究中心”。2015 年获得新乡市市长质量奖;2016 年被认定为“省创新型试点企业”;公司总部北京奥凯立科技发展股份有限公司位于中关村科技园区，2013 年在“新三板”挂牌上市。公司主要生产固井水泥浆外加剂、钻井液助剂、采油助剂三大类油田化学剂系列产品，品种达 120 多个，是中石油、中石化、中海油一级供应商，产品在全国各大油田广泛应用，并进入苏丹、伊朗、哈萨克斯坦、俄罗斯等海外市场。特别是主导产品固井水泥浆外加剂，国内市场占有率达 20%以上，产销量在国内同行业位居首位。

河南熔金高温材料股份有限公司成立于2003年10月，注册资本8667万元，位于卫辉市铁西工业园区。公司占地80亩，建筑面积3万平方米，有职工290余人。2014年6月18日在全国中小企业股份转让系统挂牌（熔金股份830813），是新乡市第一家新三板挂牌企业，是国家高新技术企业、中国耐火材料百强企业、中国耐火材料协会AAA级信用等级企业、河南省科技创新最具影响力企业、河南省创新龙头企业、河南省优质中小企业行业领军企业、河南省知识产权优势企业，拥有河南省唯一的炼钢连铸用滑动水口工程技术研究中心和河南省炼钢连铸控流技术工程研究中心。作为炼钢连铸用功能耐火材料骨干生产企业，公司在同行业中具有较强的竞争力，拥有宝武钢铁、鞍山钢铁、河北钢铁、本溪钢铁等百余家国内大、中型钢铁企业客户。产品还出口到美国、德国、卢森堡、意大利、俄罗斯、土耳其、印尼等国家。在细分市场中，产品市场占有率国际领先，国内近三年连续排名第一。

卫辉市康迪粉业有限公司成立于1999年,位于卫辉市铁西工业区，是国内知名的粮食深加工企业，占地120余亩，建筑面积100000平方米。公司现有职工540人，其中高级技术管理人员50人。公司以小麦面粉为原料生产淀粉、谷朊粉（植物蛋白）、粉丝及副产品废浆乙醇、饲料，率先在行业通过ISO9001质量管理体系、ISO22000食品安全管理体系、清真认证、国际（kosher）犹太认证等。公司产品畅销全国20多个省市，已经成长为众多知名企业的稳定供货商，年产值4.6亿元，年利税超千万，公司连续多年被评定为省市农业产业化龙头企业、循环经济示范企业、市安全生产企业、市诚信示范企业等。

2.建筑租赁收入

项目发展定位为：以新型煤化工、精细化工、化工新材料为主导，

以医药化工、食品化工、功能性膜材料化工为支撑，成为具有自主创新、具备产业核心竞争力的绿色低碳循环产业园。总体发展目标为：依托现有产业基础，将卫辉市化工产业园区建设成为生态环境良好、产业聚集度较高、产业配套完善、主导产业鲜明、综合竞争力较强的具有自主创新、具备产业核心竞争力的创新产业基地，成为新的经济增长极，使之成为环境优美、设施完善、可持续发展的循环经济园区。

2020 年卫辉市工业转型步伐加快。卫辉市政府实施工业企业“三大改造”23 项，新增国家级企业技术中心 1 个、省级企业技术中心 1 个、发明专利 260 件，高新技术企业、科技型中小企业均发展到 10 家，积极推动传统产业转型升级，卫辉化工有限公司与青岛国际院士港合作建设石油天然气增产新技术项目，化工产业发展取得一定成就。本项目的建设将依托现有产业基础，将卫辉市化工产业园区建设成为生态环境良好、产业聚集度较高、产业配套完善、主导产业鲜明、综合竞争力较强的具有自主创新、具备产业核心竞争力的创新产业基地。

根据项目可行性研究报告，厂房可供出租面积为 390,500.00 ㎡，仓库可供租赁面积为 73,650.00 ㎡，办公用房可供租赁面积为 29,000.00 ㎡。基于谨慎性原则，运营期第一年出租率为 50.00%，之后每年增长 10.00%，增长至 90.00%后不再增长。

本项目租金参考可行性研究报告调研及网络查询数据：

序号	租赁地点	类型	月租金（元/㎡）	数据来源
1	卫辉市产业集聚区 5G 创业园标准化厂房	厂房	21.00	可研报告
2	新乡县大召营镇工业集聚区	厂房	30.00	可研报告
3	卫辉市太公泉祁窑村东北方	厂房	25.00	可研报告
4	卫辉市产业集聚区 5G 创业园配套仓储	仓库	18.00	可研报告
5	卫辉市百威大道与旅游路西南角	仓库	20.00	可研报告
6	靖业-跨境贸易大厦	写字楼	33.90	58 同城
7	红旗-宝龙广场	写字楼	39.00	58 同城

序号	租赁地点	类型	月租金（元/㎡）	数据来源
8	卫滨-国宇大厦	写字楼	36.90	58 同城

参考以上，厂房租金最低为 21.00 元/月/㎡，最高为 30.00 元/月/㎡，基于谨慎性原则，本项目按以上最低价 21.00 元/月/㎡测算。仓库租金最低为 18.00 元/月/㎡，最高为 20.00 元/月/㎡，基于谨慎性原则，本项目按以上最低价 18.00 元/月/㎡测算。项目周边写字楼租金可供参考数据较少，本项目参考新乡其他地市价格，租金最低为 33.90 元/月/㎡，最高为 39.00 元/月/㎡，基于谨慎性原则，本项目办公楼租金参考以上最低价按 25.00 元/月/㎡测算。考虑到物价增长，价格每三年增长 2.00%。

3.物业费收入

物业可供管理面积按租赁面积之和 493,150.00 ㎡测算，参考建筑租赁出租率，物业管理运营期第一年负荷率按 50.00%测算，之后每年增长 10.00%，增长至 90.00%后不再增长。根据项目租赁协议，物业费价格按 0.90 元/㎡/月计算，基于谨慎性原则，价格每三年上涨 2.00%。

4.停车位收入

本项目建设停车位 444 个，按照每年正常运行天数为 300 天计算，价格参考如下：

根据《河南省定价目录》、《新乡市机动车停放服务收费管理实施细则》（新发改收费〔2017〕549 号）有关规定，结合成本监审情况，停车费收入标准如下：机动车停车前 30 分钟免费，4 小时以内（含免费时段）5 元，以后每小时加收 1 元（不足 1 小时的按 1 小时计费），全天 24 小时为一个收费周期，最高收费 20 元。停车超过一个收费周期的，按每小时 1 元加收，累计不得超过 20 元/天。停车超过一个月的，可由双方协商适当减免停车费用。本项目停车位按平均每次收费 4 元/次测算，假设每车位每天周转 2 次，考虑到物价上涨因素，基于谨慎性原则，该价格按照每五年上涨 1.00 元计算，增长至 8.00 元/次不在增长。

项目占地广阔，园区需要建设一定停车位满足客户需求，考虑到项目需要运营一段时间才能成熟，第一年负荷率按照 40%计算，以后年度每年上涨 10%，上涨至 70%不再上涨。

5.充电桩收入

项目配置充电桩58个，功率为30kwh，每年正常运营天数按照300天计算，每天运营时长按照7小时计算。

根据《新乡市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（2019年9月）规定：充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用。文件规定新乡市电动汽车充电服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，纯电动公交车最高标准为0.50元/千瓦时，社会车辆最高标准为0.60元/千瓦时。充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

经调研，卫辉及周边充电桩收费情况如下表：

充电站	地址	快充数量	慢充数量	充电费	服务费（元/度）
红旗区振中路充换电站北院停车场充电站	河南省新乡市红旗区振中路新能电动车出租有限公司	5个	5个	按峰谷电价执行	0.8
京港澳高速原阳服务区（澳门方向）快充站	新乡市京港澳高速原阳服务区（澳门方向）	0个	12个	1.06	0.8
新乡富达广场东站充电站	河南省新乡市红旗区金穗大道与新飞大道交叉口	1个	6个	1.0	0.6
新乡新奥燃气北环充电站	河南省新乡市牧野区北环路辅路北环路辅路	0个	2个	0.85	0.6

电费由用户承担，本项目充电桩收费仅考虑服务费收入。

结合上述价格调研情况，基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费收费标准拟定为0.45元/kw·h，基于谨慎性原则，运营期内不考虑增长。

由于新能源汽车节能环保的特点，新能源汽车在生活中越来越常见，考虑到新能源汽车的充电问题，本项目按照合理比例配建充电桩车位，共建设充电桩58个，本项目充电桩运营期第1年负荷率按30%计算，以后年度每年上涨10%，上涨至50%不再上涨。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1.外购燃料动力费

根据可行性研究报告，燃料及动力费主要为室外照明电费，道路浇洒、绿化灌溉、不可预见水费，本项目标准化厂房年室外照明用电量 3.12 万 kWh，道路浇洒、绿化灌溉年用水量 1.20 万 m^3。

电费按工业用电 0.73 元/kWh，水费按 4.50 元/m^3估算。考虑物价上涨因素，每年增长 0.80%。

2.工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目设置管理人员 5 名，人均工资按 4,000.00 元/月，工勤人员 65 人，人均工资按 3,000.00 元/月。福利费按照工资总额的 14.00%计算。考虑物价上涨因素，每年增长 0.80%。

3.修理费用

根据项目可行性研究报告，修理费用包括设备重置及项目日常修理、维护费用，本项目按折旧的 10.00%测算，运营期第一年为 550.46 万元。考虑到物价增长，该费用每年增长 0.80%。

4.设备重置费

依据可行性研究报告，本项目充电桩、电梯等设备成本投资为 1,772.40 万元，考虑到设备的使用寿命的不同及物价上涨的因素，本项目在债券存续期第 17 年及第 19 年分别计取设备重置费用 600.00 万元，共计 1,800.00 万元。

5.其他费用

项目其他管理费用主要用于日常费用，经营期内按营业收入的 5.00%测算，随营业收入的增加而增加。

6.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《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，收入增值税销项税税率出租收入按 9.00%测算，物业费收入按 6.00%测算。房产税按租金收入的 12.00%测算。进项税外购燃料及动力费按 13.00%，修理费用按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算。附加税税率按 12.00%测算。考虑项目摊销折旧及债券利息，所得税税率按 25.00%测算。测算明细如下：

表 5-2　项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
销项税	31,093.15	570.11	690.12	810.14	932.40	1,039.08	1,040.62	1,059.95	1,059.95	1,059.95
建设期进项	9,908.26	9,908.26								
运营期进项	3,249.72	82.63	86.85	91.08	95.85	100.08	100.66	101.87	102.41	102.95
待抵扣进项税额		9,420.78	8,817.51	8,098.45	7,261.90	6,322.90	5,382.94	4,424.86	3,467.32	2,510.32
增值税	17,935.17									
附加税	2,152.22						-	-	-	-
房产税	37,225.54	677.14	812.57	948.00	1,105.10	1,243.24	1,243.24	1,268.20	1,268.20	1,268.20
折旧	159,633.03	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59
债券利息	94,871.25	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,272.53	4,229.78	4,187.03	4,144.28	4,101.53
利润总额	59,861.70	-4,321.31	-3,075.32	-1,829.38	-381.27	893.48	928.70	1,196.59	1,232.57	1,268.49
所得税	17,367.25					223.37	232.18	299.15	308.14	317.12
税费合计	74,680.18	677.14	812.57	948.00	1,105.10	1,466.61	1,475.42	1,567.35	1,576.34	1,585.32

续表

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
销项税	1,079.65	1,081.19	1,081.19	1,101.33	1,101.33	1,101.33	1,123.10	1,123.10	1,123.10	1,143.77
建设期进项										

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
运营期进项	104.18	104.79	105.35	106.61	107.17	157.28	158.61	159.19	110.23	111.54
待抵扣进项税额	1,534.85	558.45								
增值税			417.39	994.72	994.16	944.05	964.49	963.91	1,012.87	1,032.23
附加税	-	-	50.09	119.37	119.30	113.29	115.74	115.67	121.54	123.87
房产税	1,293.66	1,293.66	1,293.66	1,319.71	1,319.71	1,319.71	1,345.88	1,345.88	1,345.88	1,372.64
折旧	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59
债券利息	4,056.30	3,970.80	3,885.30	3,799.80	3,714.30	3,628.80	3,543.30	3,457.80	3,372.30	3,286.80
利润总额	1,543.12	1,620.81	1,649.23	1,899.92	1,978.39	1,496.71	1,814.26	1,892.57	2,530.92	2,854.53
所得税	385.78	405.20	412.31	474.98	494.60	374.18	453.57	473.14	632.73	713.63
税费合计	1,679.44	1,698.86	2,173.45	2,908.78	2,927.77	2,751.23	2,879.68	2,898.60	3,113.02	3,242.37

续表

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
销项税	1,143.77	1,145.31	1,166.42	1,166.42	1,166.42	1,187.90	1,187.90	1,187.90	1,209.85	1,209.85
建设期进项										
运营期进项	112.13	112.78	114.12	114.73	115.34	116.70	117.32	117.95	119.34	119.98
待抵扣进项税额										
增值税	1,031.64	1,032.53	1,052.30	1,051.69	1,051.08	1,071.20	1,070.58	1,069.95	1,090.51	1,089.87
附加税	123.80	123.90	126.28	126.20	126.13	128.54	128.47	128.39	130.86	130.78
房产税	1,372.64	1,372.64	1,399.98	1,399.98	1,399.98	1,427.82	1,427.82	1,427.82	1,456.29	1,456.29

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
折旧	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59	5,504.59
债券利息	3,193.88	2,980.13	2,766.38	2,552.63	2,338.88	2,112.75	1,685.25	1,257.75	830.25	402.75
利润总额	2,940.08	3,145.36	3,602.21	3,808.42	4,014.56	4,488.00	4,907.76	5,327.49	6,007.61	6,427.20
所得税	735.02	786.34	900.55	952.11	1,003.64	1,122.00	1,226.94	1,331.87	1,501.90	1,606.80
税费合计	3,263.10	3,315.41	3,479.11	3,529.98	3,580.83	3,749.56	3,853.81	3,958.03	4,179.56	4,283.74

（四）净收益分析

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

表 5-3　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	**营业收入**	**358,506.28**	**6,508.97**	**7,819.47**	**9,129.99**	**10,630.34**	**11,939.52**	**11,958.17**	**12,195.58**	**12,195.58**	**12,195.58**
1	**建筑出租收入**	**338,131.96**	**6,150.72**	**7,380.86**	**8,611.01**	**10,037.98**	**11,292.72**	**11,292.72**	**11,519.47**	**11,519.47**	**11,519.47**
1.1	厂房租金收入	270,495.59	4,920.30	5,904.36	6,888.42	8,029.93	9,033.67	9,033.67	9,215.02	9,215.02	9,215.02
	可供出租面积（㎡）		390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00
	出租单价（元/㎡/月）		21.00	21.00	21.00	21.42	21.42	21.42	21.85	21.85	21.85
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	仓库租金收入	43,725.84	795.42	954.50	1,113.59	1,298.13	1,460.39	1,460.39	1,489.82	1,489.82	1,489.82

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
	可供出租面积（㎡）		73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00
	出租单价（元/㎡/月）		18.00	18.00	18.00	18.36	18.36	18.36	18.73	18.73	18.73
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	配套办公楼出租收入	23,910.53	435.00	522.00	609.00	709.92	798.66	798.66	814.63	814.63	814.63
	可供出租面积（㎡）		29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00
	出租单价（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	25.50	25.50	25.50	26.01	26.01	26.01
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	物业费收入	**14,709.29**	**266.30**	**319.56**	**372.82**	**435.55**	**489.99**	**489.99**	**500.65**	**500.65**	**500.65**
	可供出租面积（㎡）		493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00
	出租单价（元/㎡/月）		0.90	0.90	0.90	0.92	0.92	0.92	0.94	0.94	0.94
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**停车位收入**	**3,329.99**	**42.62**	**53.28**	**63.94**	**74.59**	**74.59**	**93.24**	**93.24**	**93.24**	**93.24**
	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	收费标准（元/次/个）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	停车位数量（个）		444	444	444	444	444	444	444	444	444

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
	时间（天）		300	300	300	300	300	300	300	300	300
4	**充电桩充电服务收入**	**2,335.04**	**49.33**	**65.77**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**
	数量（台）		58	58	58	58	58	58	58	58	58
	使用天数		300	300	300	300	300	300	300	300	300
	功率（kwh）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	每天工作时长		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	服务费（元/度）		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率		30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
二	**成本支出**	**122,099.14**	**1,854.85**	**2,062.61**	**2,270.44**	**2,509.48**	**2,943.43**	**2,960.21**	**3,071.10**	**3,087.25**	**3,103.45**
1	燃料及动力费	249.61	7.68	7.74	7.80	7.86	7.92	7.98	8.04	8.11	8.18
1.1	水费	175.37	5.40	5.44	5.48	5.52	5.56	5.60	5.64	5.69	5.74
1.2	电费	74.24	2.28	2.30	2.32	2.34	2.36	2.38	2.40	2.42	2.44
2	工资及福利费	9,557.37	294.12	296.47	298.84	301.23	303.64	306.07	308.52	310.99	313.48
3	修理费	17,886.64	550.46	554.86	559.30	563.77	568.28	572.83	577.41	582.03	586.69
4	设备重置费	1,800.00									
5	其他费用	17,925.34	325.45	390.97	456.50	531.52	596.98	597.91	609.78	609.78	609.78
6	税费	74,680.18	677.14	812.57	948.00	1,105.10	1,466.61	1,475.42	1,567.35	1,576.34	1,585.32
三	**净收益**	**236,407.14**	**4,654.12**	**5,756.86**	**6,859.55**	**8,120.86**	**8,996.09**	**8,997.96**	**9,124.48**	**9,108.33**	**9,092.13**

续表

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**营业收入**	**12,437.51**	**12,456.16**	**12,456.16**	**12,703.43**	**12,703.43**	**12,703.43**	**12,970.44**	**12,970.44**	**12,970.44**	**13,224.14**
1	**建筑出租收入**	**11,750.75**	**11,750.75**	**11,750.75**	**11,987.37**	**11,987.37**	**11,987.37**	**12,225.08**	**12,225.08**	**12,225.08**	**12,468.13**
1.1	厂房租金收入	9,400.58	9,400.58	9,400.58	9,590.37	9,590.37	9,590.37	9,780.15	9,780.15	9,780.15	9,974.15
	可供出租面积（㎡）	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00
	出租单价（元/㎡/月）	22.29	22.29	22.29	22.74	22.74	22.74	23.19	23.19	23.19	23.65
	月数	12	12	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%	90.00%	90.00%
1.2	仓库租金收入	1,519.25	1,519.25	1,519.25	1,549.48	1,549.48	1,549.48	1,580.50	1,580.50	1,580.50	1,612.32
	可供出租面积（㎡）	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00
	出租单价（元/㎡/月）	19.10	19.10	19.10	19.48	19.48	19.48	19.87	19.87	19.87	20.27
	月数	12	12	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%	90.00%	90.00%
1.3	配套办公楼出租收入	830.92	830.92	830.92	847.52	847.52	847.52	864.43	864.43	864.43	881.66
	可供出租面积（㎡）	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	26.53	26.53	26.53	27.06	27.06	27.06	27.60	27.60	27.60	28.15
	月数	12	12	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%	90.00%	90.00%
2	物业费收入	**511.30**	**511.30**	**511.30**	**521.95**	**521.95**	**521.95**	**532.60**	**532.60**	**532.60**	**543.25**
	可供出租面积（㎡）	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	出租单价（元/㎡/月）	0.96	0.96	0.96	0.98	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	1.02
	月数	12	12	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%	90.00%	90.00%
3	**停车位收入**	**93.24**	**111.89**	**111.89**	**111.89**	**111.89**	**111.89**	**130.54**	**130.54**	**130.54**	**130.54**
	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	收费标准（元/次/个）	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	停车位数量（个）	444	444	444	444	444	444	444	444	444	444
	时间（天）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
4	**充电桩充电服务收入**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**
	数量（台）	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
	使用天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	功率（kwh）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	每天工作时长	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	服务费（元/度）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
二	**成本支出**	**3,216.94**	**3,244.62**	**3,726.60**	**4,481.74**	**4,508.24**	**4,939.26**	**5,088.68**	**5,115.28**	**4,737.44**	**4,887.28**
1	燃料及动力费	8.25	8.32	8.39	8.46	8.53	8.60	8.67	8.74	8.81	8.88
1.1	水费	5.79	5.84	5.89	5.94	5.99	6.04	6.09	6.14	6.19	6.24

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1.2	电费	2.46	2.48	2.50	2.52	2.54	2.56	2.58	2.60	2.62	2.64
2	工资及福利费	315.99	318.52	321.07	323.64	326.23	328.84	331.47	334.12	336.79	339.48
3	修理费	591.38	596.11	600.88	605.69	610.54	615.42	620.34	625.30	630.30	635.34
4	设备重置费						600.00	600.00	600.00		
5	其他费用	621.88	622.81	622.81	635.17	635.17	635.17	648.52	648.52	648.52	661.21
6	税费	1,679.44	1,698.86	2,173.45	2,908.78	2,927.77	2,751.23	2,879.68	2,898.60	3,113.02	3,242.37
三	**净收益**	**9,220.57**	**9,211.54**	**8,729.56**	**8,221.69**	**8,195.19**	**7,764.17**	**7,881.76**	**7,855.16**	**8,233.00**	**8,336.86**

续表

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**营业收入**	**13,224.14**	**13,242.78**	**13,501.81**	**13,501.81**	**13,501.81**	**13,765.35**	**13,765.35**	**13,765.35**	**14,034.55**	**14,034.55**
1	**建筑出租收入**	**12,468.13**	**12,468.13**	**12,716.50**	**12,716.50**	**12,716.50**	**12,969.39**	**12,969.39**	**12,969.39**	**13,227.94**	**13,227.94**
1.1	厂房租金收入	9,974.15	9,974.15	10,172.37	10,172.37	10,172.37	10,374.80	10,374.80	10,374.80	10,581.46	10,581.46
	可供出租面积（㎡）	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00	390,500.00
	出租单价（元/㎡/月）	23.65	23.65	24.12	24.12	24.12	24.60	24.60	24.60	25.09	25.09
	月数	12	12	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%	90.00%	90.00%
1.2	仓库租金收入	1,612.32	1,612.32	1,644.93	1,644.93	1,644.93	1,677.54	1,677.54	1,677.54	1,710.95	1,710.95
	可供出租面积（㎡）	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00	73,650.00
	出租单价（元/㎡/月）	20.27	20.27	20.68	20.68	20.68	21.09	21.09	21.09	21.51	21.51

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
	月数	12	12	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%	90.00%	90.00%
1.3	配套办公楼出租收入	881.66	881.66	899.20	899.20	899.20	917.05	917.05	917.05	935.53	935.53
	可供出租面积（㎡）	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	28.15	28.15	28.71	28.71	28.71	29.28	29.28	29.28	29.87	29.87
	月数	12	12	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%	90.00%	90.00%
2	物业费收入	**543.25**	**543.25**	**553.91**	**553.91**	**553.91**	**564.56**	**564.56**	**564.56**	**575.21**	**575.21**
	可供出租面积（㎡）	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00	493,150.00
	出租单价（元/㎡/月）	1.02	1.02	1.04	1.04	1.04	1.06	1.06	1.06	1.08	1.08
	月数	12	12	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%	90.00%	90.00%
3	**停车位收入**	**130.54**	**149.18**	**149.18**	**149.18**	**149.18**	**149.18**	**149.18**	**149.18**	**149.18**	**149.18**
	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	收费标准（元/次/个）	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位数量（个）	444	444	444	444	444	444	444	444	444	444
	时间（天）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
4	**充电桩充电服务收入**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**	**82.22**

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
	数量（台）	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
	使用天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	功率（kwh）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	每天工作时长	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	服务费（元/度）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	使用率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
二	**成本支出**	**4,915.88**	**4,977.05**	**5,161.69**	**5,220.62**	**5,279.59**	**5,469.69**	**5,582.19**	**5,694.72**	**5,938.09**	**6,050.72**
1	燃料及动力费	8.95	9.02	9.09	9.16	9.23	9.30	9.37	9.44	9.51	9.58
1.1	水费	6.29	6.34	6.39	6.44	6.49	6.54	6.59	6.64	6.69	6.74
1.2	电费	2.66	2.68	2.70	2.72	2.74	2.76	2.78	2.80	2.82	2.84
2	工资及福利费	342.20	344.94	347.70	350.48	353.28	356.11	358.96	361.83	364.72	367.64
3	修理费	640.42	645.54	650.70	655.91	661.16	666.45	671.78	677.15	682.57	688.03
4	设备重置费										
5	其他费用	661.21	662.14	675.09	675.09	675.09	688.27	688.27	688.27	701.73	701.73
6	税费	3,263.10	3,315.41	3,479.11	3,529.98	3,580.83	3,749.56	3,853.81	3,958.03	4,179.56	4,283.74
三	**净收益**	**8,308.26**	**8,265.73**	**8,340.12**	**8,281.19**	**8,222.22**	**8,295.66**	**8,183.16**	**8,070.63**	**8,096.46**	**7,983.83**

（五）现金流分析

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

表 5-4　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	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	358,506.28			6,508.97	7,819.47	9,129.99	10,630.34	11,939.52
经营活动支出（含税费）	122,099.14			1,854.85	2,062.61	2,270.44	2,509.48	2,943.43
经营活动产生的现金净额	236,407.14			4,654.12	5,756.86	6,859.55	8,120.86	8,996.09
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出（含建设期利息）	120,000.00	6,100.00	113,900.00					
投资活动产生的现金净额	-120,000.00	-6,100.00	-113,900.00					
三、融资活动产生的现金	-							
财政资金	25,000.00	600.00	24,400.00					
债券资金	95,000.00	5,500.00	89,500.00					
银行借款	-							
偿还债券本金	95,000.00						55.00	950.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	94,871.25			4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,272.53
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-69,871.25	6,100.00	113,900.00	-4,275.00	-4,275.00	-4,275.00	-4,330.00	-5,222.53
四、净现金流量	46,535.89	-	-	379.12	1,481.86	2,584.55	3,790.86	3,773.57

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
五、累计现金流量	46,535.89	-	-	379.12	1,860.98	4,445.53	8,236.39	12,009.96

续表

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	11,958.17	12,195.58	12,195.58	12,195.58	12,437.51	12,456.16	12,456.16	12,703.43
经营活动支出（含税费）	2,960.21	3,071.10	3,087.25	3,103.45	3,216.94	3,244.62	3,726.60	4,481.74
经营活动产生的现金净额	8,997.96	9,124.48	9,108.33	9,092.13	9,220.57	9,211.54	8,729.56	8,221.69
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								
银行借款								
偿还债券本金	950.00	950.00	950.00	1,005.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	4,229.78	4,187.03	4,144.28	4,101.53	4,056.30	3,970.80	3,885.30	3,799.80
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-5,179.78	-5,137.03	-5,094.28	-5,106.53	-5,956.30	-5,870.80	-5,785.30	-5,699.80

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
四、净现金流量	3,818.19	3,987.46	4,014.06	3,985.61	3,264.27	3,340.74	2,944.26	2,521.89
五、累计现金流量	15,828.14	19,815.60	23,829.65	27,815.26	31,079.53	34,420.27	37,364.53	39,886.42

续表

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	12,703.43	12,703.43	12,970.44	12,970.44	12,970.44	13,224.14	13,224.14	13,242.78
经营活动支出（含税费）	4,508.24	4,939.26	5,088.68	5,115.28	4,737.44	4,887.28	4,915.88	4,977.05
经营活动产生的现金净额	8,195.19	7,764.17	7,881.76	7,855.16	8,233.00	8,336.86	8,308.26	8,265.73
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								
银行借款								
偿还债券本金	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	2,065.00	4,750.00	4,750.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	3,714.30	3,628.80	3,543.30	3,457.80	3,372.30	3,286.80	3,193.88	2,980.13
支付银行借款利息								

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
融资活动产生的现金净额	-5,614.30	-5,528.80	-5,443.30	-5,357.80	-5,272.30	-5,351.80	-7,943.88	-7,730.13
四、净现金流量	2,580.89	2,235.37	2,438.46	2,497.36	2,960.70	2,985.06	364.39	535.61
五、累计现金流量	42,467.31	44,702.68	47,141.14	49,638.50	52,599.20	55,584.26	55,948.64	56,484.25

续表

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	13,501.81	13,501.81	13,501.81	13,765.35	13,765.35	13,765.35	14,034.55	14,034.55
经营活动支出（含税费）	5,161.69	5,220.62	5,279.59	5,469.69	5,582.19	5,694.72	5,938.09	6,050.72
经营活动产生的现金净额	8,340.12	8,281.19	8,222.22	8,295.66	8,183.16	8,070.63	8,096.46	7,983.83
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								
银行借款								
偿还债券本金	4,750.00	4,750.00	5,025.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	8,950.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	2,766.38	2,552.63	2,338.88	2,112.75	1,685.25	1,257.75	830.25	402.75

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-7,516.38	-7,302.63	-7,363.88	-11,612.75	-11,185.25	-10,757.75	-10,330.25	-9,352.75
四、净现金流量	823.74	978.56	858.34	-3,317.09	-3,002.09	-2,687.12	-2,233.79	-1,368.92
五、累计现金流量	57,307.99	58,286.56	59,144.90	55,827.81	52,825.72	50,138.60	47,904.81	46,535.89

（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		1,125.00	1,125.00	
第 2 年		4,275.00	4,275.00	
第 3 年		4,275.00	4,275.00	4,654.12
第 4 年		4,275.00	4,275.00	5,756.86
第 5 年		4,275.00	4,275.00	6,859.55
第 6 年	250.00	4,275.00	4,525.00	8,120.86
第 7 年	950.00	4,263.75	5,213.75	8,996.09
第 8 年	950.00	4,221.00	5,171.00	8,997.96
第 9 年	950.00	4,178.25	5,128.25	9,124.48
第 10 年	950.00	4,135.50	5,085.50	9,108.33
第 11 年	1,200.00	4,092.75	5,292.75	9,092.13
第 12 年	1,900.00	4,038.75	5,938.75	9,220.57
第 13 年	1,900.00	3,953.25	5,853.25	9,211.54
第 14 年	1,900.00	3,867.75	5,767.75	8,729.56
第 15 年	1,900.00	3,782.25	5,682.25	8,221.69
第 16 年	1,900.00	3,696.75	5,596.75	8,195.19
第 17 年	1,900.00	3,611.25	5,511.25	7,764.17
第 18 年	1,900.00	3,525.75	5,425.75	7,881.76
第 19 年	1,900.00	3,440.25	5,340.25	7,855.16
第 20 年	1,900.00	3,354.75	5,254.75	8,233.00
第 21 年	2,650.00	3,269.25	5,919.25	8,336.86
第 22 年	4,750.00	3,150.00	7,900.00	8,308.26
第 23 年	4,750.00	2,936.25	7,686.25	8,265.73
第 24 年	4,750.00	2,722.50	7,472.50	8,340.12

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	4,750.00	2,508.75	7,258.75	8,281.19
第 26 年	6,000.00	2,295.00	8,295.00	8,222.22
第 27 年	9,500.00	2,025.00	11,525.00	8,295.66
第 28 年	9,500.00	1,597.50	11,097.50	8,183.16
第 29 年	9,500.00	1,170.00	10,670.00	8,070.63
第 30 年	9,500.00	742.50	10,242.50	8,096.46
第 31 年	7,000.00	315.00	7,315.00	7,983.83
合计	**95,000.00**	**99,393.75**	**194,393.75**	**236,407.14**
本息覆盖倍数	**1.22**			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为卫辉市化工产业园区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年六月十一日

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。

此件与原件一致
再次复印无效

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

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

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
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.

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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

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

此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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

姓　　名 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

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2025】第 0333 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年七月一日

禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2025】第 0333 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，对禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设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禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目的具体情况，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 34,000.00 万元。其中：已于 2024 年使用债券资金 8,000.00 万元，2025 年计划申请使用 26,000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 9,600.00 万元；本次申请使用 16,400.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00	26,000.00		34,000.00	4.50%	1,530.00	1,530.00
第 3 年	34,000.00			34,000.00	4.50%	1,530.00	1,530.00
第 4 年	34,000.00			34,000.00	4.50%	1,530.00	1,530.00
第 5 年	34,000.00			34,000.00	4.50%	1,530.00	1,530.00
第 6 年	34,000.00		80.00	33,920.00	4.50%	1,530.00	1,610.00

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	还本付息合计
第 7 年	33,920.00		340.00	33,580.00	4.50%	1,526.40	1,866.40
第 8 年	33,580.00		340.00	33,240.00	4.50%	1,511.10	1,851.10
第 9 年	33,240.00		340.00	32,900.00	4.50%	1,495.80	1,835.80
第 10 年	32,900.00		340.00	32,560.00	4.50%	1,480.50	1,820.50
第 11 年	32,560.00		420.00	32,140.00	4.50%	1,465.20	1,885.20
第 12 年	32,140.00		680.00	31,460.00	4.50%	1,446.30	2,126.30
第 13 年	31,460.00		680.00	30,780.00	4.50%	1,415.70	2,095.70
第 14 年	30,780.00		680.00	30,100.00	4.50%	1,385.10	2,065.10
第 15 年	30,100.00		680.00	29,420.00	4.50%	1,354.50	2,034.50
第 16 年	29,420.00		680.00	28,740.00	4.50%	1,323.90	2,003.90
第 17 年	28,740.00		680.00	28,060.00	4.50%	1,293.30	1,973.30
第 18 年	28,060.00		680.00	27,380.00	4.50%	1,262.70	1,942.70
第 19 年	27,380.00		680.00	26,700.00	4.50%	1,232.10	1,912.10
第 20 年	26,700.00		680.00	26,020.00	4.50%	1,201.50	1,881.50
第 21 年	26,020.00		920.00	25,100.00	4.50%	1,170.90	2,090.90
第 22 年	25,100.00		1,700.00	23,400.00	4.50%	1,129.50	2,829.50
第 23 年	23,400.00		1,700.00	21,700.00	4.50%	1,053.00	2,753.00
第 24 年	21,700.00		1,700.00	20,000.00	4.50%	976.50	2,676.50
第 25 年	20,000.00		1,700.00	18,300.00	4.50%	900.00	2,600.00
第 26 年	18,300.00		2,100.00	16,200.00	4.50%	823.50	2,923.50
第 27 年	16,200.00		3,400.00	12,800.00	4.50%	729.00	4,129.00
第 28 年	12,800.00		3,400.00	9,400.00	4.50%	576.00	3,976.00
第 29 年	9,400.00		3,400.00	6,000.00	4.50%	423.00	3,823.00
第 30 年	6,000.00		3,400.00	2,600.00	4.50%	270.00	3,670.00
第 31 年	2,600.00		2,600.00		4.50%	117.00	2,717.00
合计		34,000.00	34,000.00			35,572.50	69,572.50

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据禹州市康健实业有限责任公司提供的项目资料和调查结果，本项目收

入主要为工业供热收入、职工公寓出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。

2、净现金流入

以禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目建成后职工公寓出租收入、工业供热收入、停车位收入、充电桩服务收入为基础，考虑外购原材料、水电、工资福利费、修理费、管理费用、充电桩更新成本各项计提及税费等，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	第 10 年	第 11 年
项目净收益	114,326.31	3,601.10	4,008.65	4,204.56	4,256.77	4,249.92	4,329.31	4,378.56	4,369.48	4,360.30

（续上表）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
项目净收益	4,408.54	2,770.10	3,915.35	3,954.62	3,941.61	3,928.49	3,968.49	3,955.14	3,941.66	3,982.45

（续上表）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
项目净收益	3,963.00	3,937.67	2,690.50	3,942.16	3,916.43	3,937.69	3,892.55	3,847.28	3,859.75	3,814.18

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设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，禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目本息覆盖倍数为 1.64。

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
114,326.31	69,572.50	44,753.81	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，30 年期债券存续期运营收入合计为 405,796.16 万元、运营成本合计为 291,469.85 万元，偿债净收益合计为 114,326.31 万元。

本次评价的禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设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，为禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年七月一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

《许昌市加快科技创新推进“智造之都、宜居之城”建设实施方案（2020-2022 年）》提出，根据主导产业技术攻关、优势产业创新研发、新兴产业培育壮大、传统产业转型升级等创新需求，重点组建智能装备制造、硅碳新材料、节能环保装备、振动搅拌应用、检验检测等相关产业技术创新战略联盟，实现资源整合和创新能力协同，提升产业整体创新能力和综合竞争力。到 2022 年，全社会研发投入年均增长速度高于全省平均水平，研究与试验发展（R&D）经费投入强度达到 2.10%以上。

禹州市位于河南省中部，是中原城市群南缘的中心城市，地处伏牛山余脉与豫东平原的过渡地带，颍河自西至东横贯全境。目前，禹州市铸造企业已由原来的近两千家整合到 916 家，已安装环保设施 613 家，监测达标 452 家，关闭淘汰 406 家，完成厂容厂貌整改企业 586 家，三截炉落后熔炼设备 231 座，铸造行业整体水平得到了全面提高，已形成了以柔性铸管行业、汽车及农机配件行业、矿山机械行业、机床配件行业、机电配件行业、模具及机械造型行业和工艺、日用品等几大行业为主，门类齐全，产品多样的格局，是全国最大的建筑铸管及管件产品加工基地之一，全国最大的电瓷法兰生产基地。

《河南省“十四五”人才发展人力资源开发和就业促进规划》提出完善人才住房保障机制，创新货币补贴与实物配置相结合的人才安居保障方式。实施人才安居工程，鼓励各地建设人才公寓。支持高校、科研院所等用人单位通过购买、租赁商品房、利用自有存量建设用地建设人才公寓、给予住房补贴等方式为高层次人才提供住房保障。扩大保障性租赁住房供给，推进共有产权住房。推动市场主体建设租赁型青年人才住房。

本项目是在禹州高新技术产业开发区产业园区发展现状下，由禹州市康健实业有限责任公司提出的禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设，目标是实现禹州高新技术产业开发区产业园区的高质量发展，综合实力、市场竞争力进一步增强和提升，符合上位规划发展目标。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目包括高新技术产业开发区产业园区配套职工公寓及蒸汽管网工程。

配套职工公寓位于桐赵路以东，六号路以西，一号路以北，燕磨线以南区域，规划用地面积 43,255.00 ㎡（约 64.88 亩）。蒸汽管网工程包括陶瓷产业园蒸汽管网和铸造产业园蒸汽管网。陶瓷产业园蒸汽主干线从电厂出来后沿十四号路向北敷设至十号路，再沿十号路向东敷设至方岗路的末端用户；中途在滨水北路引出分支向东敷设至陶瓷园的综合服务中心；铸造产业园蒸汽主干线从电厂出来后沿十四号路向北敷设至十一号路，沿十一号路-四号路-九号路-一号路至铸造园的综合服务中心；中途在十三号路和三号路分别引出分支至末端用户。

（二）建设规模及内容

根据获嘉县发展和改革委员会《关于禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目可行性研究报告变更的批复》（禹发改城市〔2022〕9号）文件以及《禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目可行性研究报告》：本项目包括高新技术产业开发区产业园区配套职工公寓及蒸汽管网工程。

（1）职工公寓

职工公寓规划建设用地面积 43,255.00 ㎡（约 64.88 亩），总建筑面积 150,430.00㎡，其中：地上建筑面积125,430.00㎡，地下建筑面积25,000.00㎡。地上建筑包括职工公寓121,400.00㎡，配套公建3,800.00㎡，配电室200.00㎡，大门30.00㎡。建筑工程包括职工公寓、配套公建、配电室、大门等主体建筑；设备购置包括电力设备、给排水设备、其他设备、电梯、充电桩等设备，以及道路及硬化、绿化、大门、围墙、其他室外配套设施。

（2）蒸汽管网工程

本项目包括陶瓷产业园和铸造产业园蒸汽管网主干线，共计新建蒸汽管网10,590.00m。陶瓷产业园蒸汽主干线从龙岗电厂出来后沿十四号路向北敷设至十号路，再沿十号路向东敷设至方岗路的末端用户；中途在滨水北路引出分支向东敷设至陶瓷园的综合服务中心，蒸汽管网总长度 3,570.00m。铸造产业园蒸

汽主干线从龙岗电厂出来后沿十四号路向北敷设至十一号路，沿十一号路-四号路-九号路-一号路至铸造园的综合服务中心；中途在十三号路和三号路分别引出分支至末端用户，蒸汽管网总长度 7,020.00m。

（三）项目建设期

本项目建设期 2 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 62,750.00 万元，其中，工程费用 47,837.64 万元，建设其他费用 8,139.21 万元，预备费 4,478.15 万元，建设期利息 2,295.00 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（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	31,814.40	10,393.77	5,629.46		47,837.64			
（一）	职工公寓	29,825.35	8,404.72	5,629.46		43,859.53			
1	建筑工程	27,246.72	6,811.68			34,058.40	㎡	150,430.00	
1.1	职工公寓	21,366.40	5,341.60			26,708.00	㎡	121,400.00	2,200.00
1.2	配套公建	547.20	136.80			684.00	㎡	3,800.00	1,800.00
1.3	配电室	28.80	7.20			36.00	㎡	200.00	1,800.00
1.4	大门	4.32	1.08			5.40	㎡	30.00	1,800.00
1.5	地下建筑	5,300.00	1,325.00			6,625.00	㎡	25,000.00	2,650.00
2	设备购置			5,629.46		5,629.46			
2.1	变配电设备			1,805.16		1,805.16	㎡	150,430.00	120.00
2.2	给排水及其他设备			1,504.30		1,504.30	㎡	150,430.00	100.00
2.3	电梯			500.00		500.00	部	20	250,000.00
2.4	机动车充电桩			1,820.00		1,820.00	套	364	50,000.00

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	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）
3	室外配套工程	2,578.63	1,593.04			4,171.67			
3.1	绿化	345.17	18.17			363.34	㎡	15,139.25	240.00
3.2	道路硬化及广场	613.55	68.17			681.73	㎡	19,477.91	350.00
3.3	大门	13.60	2.40			16.00	座	2	80,000.00
3.4	围墙	102.00				102.00	m	1,200.00	850.00
3.5	室外配套设施	1,504.30	1,504.30			3,008.60	㎡	150,430.00	200.00
（二）	蒸汽管网工程	1,989.06	1,989.06			3,978.11			
1	陶瓷产业园配套蒸汽管网	567.58	567.58			1,135.15			
1.1	DN350 无缝钢管	336.00	336.00			672.00	m	1,500.00	4,480.00
1.2	DN300 无缝钢管	9.38	9.38			18.75	m	50.00	3,750.00
1.3	DN200 无缝钢管	120.00	120.00			240.00	m	960.00	2,500.00
1.4	DN150 无缝钢管	86.00	86.00			172.00	m	860.00	2,000.00
1.5	DN100 无缝钢管	16.20	16.20			32.40	m	200.00	1,620.00
2	铸铁产业园配套蒸汽管网	1,221.48	1,221.48			2,442.96			
2.1	DN400 无缝钢管	318.08	318.08			636.16	m	1,280.00	4,970.00
2.2	DN350 无缝钢管	132.16	132.16			264.32	m	590.00	4,480.00
2.3	DN300 无缝钢管	165.00	165.00			330.00	m	880.00	3,750.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
2.4	DN200 无缝钢管	412.50	412.50			825.00	m	3,300.00	2,500.00
2.5	DN150 无缝钢管	61.00	61.00			122.00	m	610.00	2,000.00
2.6	DN400 钢套钢直埋蒸汽管网	76.50	76.50			153.00	m	200.00	7,650.00
2.7	DN350 钢套钢直埋蒸汽管网	56.24	56.24			112.48	m	160.00	7,030.00
3	穿越禹登铁路	150.00	150.00			300.00	处	1	3,000,000.00
4	穿越规划高速	50.00	50.00			100.00	处	1	1,000,000.00
	第一部分工程费用小计	31,814.40	10,393.77	5,629.46		47,837.64			
二	第二部分工程建设其他费用				8,139.21	8,139.21			
1	土地费用				3,427.42	3,427.42			
1.1	土地相关费用				3,244.13	3,244.13	亩	64.88	500,000.00
1.2	契税				129.77	129.77	土地相关费用	3,244.13	4.00%
1.3	印花税				1.62	1.62	土地相关费用	3,244.13	0.05%
1.4	城镇土地使用税				51.91	51.91	㎡	43,255.00	6.00
2	项目建设管理费				586.76	586.76	项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用）	58,414.69	
3	工程勘察费				382.70	382.70	第一部分工程费用	47,837.64	0.80%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
4	工程设计费				985.95	985.95	第一部分工程费用	47,837.64	
5	工程监理费				585.09	585.09	第一部分工程费用	47,837.64	
6	建设项目前期工作咨询费				46.82	46.82	第一部分工程费用	47,837.64	
7	环境影响咨询服务费				25.70	25.70	第一部分工程费用	47,837.64	
8	招标代理服务费				49.47	49.47	第一部分工程费用	47,837.64	
9	工程造价咨询服务费				262.64	262.64	建安工程费用	42,208.18	0.58%
10	劳动安全卫生评审费				47.84	47.84	第一部分工程费用	47,837.64	0.10%
11	场地准备及临时设施费				478.38	478.38	第一部分工程费用	47,837.64	1.00%
12	工程保险费				143.51	143.51	第一部分工程费用	47,837.64	0.30%
14	城市基础设施配套费				1,053.01	1,053.01	新建建筑面积	150,430.00	70.00
15	消防设施及电气安全检测费				63.93	63.93	总建筑面积	150,430.00	4.25
	第二部分工程建设其他费用小计				8,139.21	8,139.21			
	第一、二部分费用合计	31,814.40	10,393.77	5,629.46	8,139.21	55,976.85			
三	基本预备费				4,478.15	4,478.15	第一、二部分费用合计	55,976.85	8.00%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
四	建设期利息				2,295.00	2,295.00	申请专项债券资金	34,000.00	4.50%
五	项目总投资	31,814.40	10,393.77	5,629.46	14,912.36	62,750.00			

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	自有资金	28,750.00	45.82%
建设资金	专项债券资金	34,000.00	54.18%
合计		62,750.00	100.00%

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

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 45.82%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	自有资金	10,000.00	18,750.00	28,750.00	45.82%
建设资金	专项债券资金	8,000.00	26,000.00	34,000.00	54.18%
合计		18,000.00	44,750.00	62,750.00	100.00%
占比		28.69%	71.31%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

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

（五）项目参与主体基本情况

名称	禹州市康健实业有限责任公司		
法定代表人	侯建涛	成立日期	2019-07-19
注册资本	20,000.00 万元	营业期限	2019-07-19 至 2029-07-18
统一社会信用代码	91411081MA474FE96X		
注册地址	禹州市颍川办行政北路投资大厦 21 层		
经营范围	许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：养老服务；物业管理；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；日用百货销售；体育用品及器材零售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；办公设备销售；园区管理服务；对外承包工程；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	禹州市财政局（禹州市国有资产监督管理委员会）持股 100.00%		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的国有独资企业，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

禹州高新技术产业开发区产业园区配套设施服务建设项目预期收益主要为工业供热收入、职工公寓出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。

（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禹州市康健实业有限责任公司，主管部门为禹州市

国有资产监督管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为禹州市康健实业有限责任公司，项目建设及运营单位均为禹州市康健实业有限责任公司。

关于项目债券资金使用，由禹州市康健实业有限责任公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由禹州市康健实业有限责任公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

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

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于工业供热收入、职工公寓出租收入、停车位收入、充电桩服务收入。

1）工业供热收入

①供热量

根据可行性研究报告可知，本项目供热管网年输送供热量 41.88 万吨。

②收费单价

根据相关供热协议，基于谨慎性原则，本项目供热收费单价为 230.00 元/吨，考虑物价上涨因素，每三年按 2.10%的增长率增长。根据谨慎性原则项目首年负荷率为 70.00%，之后负荷率每年新增 10.00%，负荷率增加至 90.00%后，负荷率保持不变。

2）职工公寓出租收入

①租赁面积：

根据可行性研究报告可知，本项目可供出租的职工公寓面积为 121,400.00

㎡。

②租赁价格：

根据可行性研究报告及网络公开查询（https://xc.58.com/yuzhouxc/chuzu/?PGTID=0d3090a7-003d-1205-b782-63b0986aa89d&ClickID=54），项目周边地区住房公寓租赁价格如下：

类别	位置	面积（㎡）	月租金（元/㎡/月）
公寓	禹州恒达熙郡	65.00	23.08
	禹州上东国际	51.00	19.61
	禹州恒达阳光世纪	45.00	22.22
	禹州华夏大道	56.00	24.43

参考以上，不考虑其他因素，本项目同类型租赁平均价格为 22.34 元/㎡/月。基于谨慎性原则，本次测算出租价格拟定为 22.00 元/㎡/月，每年出租 12 个月。考虑物价上涨因素，基于谨慎性原则，本项目出租价格每三年增长 2.10%。

结合本项目地理位置及本项目的定位，假设本项目建成运营后第一年的出租率为 80.00%，以后每年增长 10.00%，直至增长到 90.00%后，出租率不变。

3）停车位收入

①停车位数量：

根据可行性研究报告，项目拟建停车位 1,194 个。

②收费标准：

根据网络公开查询（https://www.icauto.com.cn/tcw/411081/），禹州市部分停车场的收费价格如下所示：

小、中型车 3 小时内（含）收费 5.00 元，3—24 小时白天每增加 1 小时加收 2.00 元。一次停车 24 小时内最高限额 20.00 元；

大型车 3 小时内（含）收费 10.00 元，3-24 小时白天每增加 1 小时加收 4.00 元。一次停车 24 小时内最高限额 40.00 元；

停车 30 分钟内，免收停车费；

超过 24 小时重新按以上规定计收。

参考以上数据，假设本项目小型车停车位收费价格按 5.00 元/次进行预测，考虑物价上涨因素，收费价格每五年增加 1.00 元/次，直至增长至 7.00 元/次不在增长。日周转 3 次，全年按照 365 天计算。

③负荷率：

截至 2021 年 3 月，全国汽车保有量为 2.87 亿辆，其中私家车保有量为 2.29 亿辆，全国人口共 141,178 万人，人均汽车保有量为 0.16 辆。

根据（河南省）许昌市第七次全国人口普查公报-红黑统计公报库（hongheiku.com）显示常住人口为 67.48 万人，居住在城镇的人口 30.46 万人，占 43.72%，保守推算城区汽车保有量约 4.72 万辆，许昌市停车位缺口巨大。

基于合理和谨慎性原则，假设本项目建成运营后第一年停车位的利用率为 70.00%，以后每年增长 10.00%，直至增长到 90.00%。

4）充电桩服务收入

①充电桩数量：

根据可行性研究报告，本项目设置 364 个充电桩，充电桩平均功率为 60.00 千瓦时，日充电时长为 1.60 小时，全年按照 365 天计算。

②收费标准：

根据网络公开查询（https://www.icauto.com.cn/cdz/411000/），周边地区充电桩服务费价格如下所示：

序号	位置	价格（元/千瓦时）
1	河南省许昌市供电公司营业大厅公司营业场所	0.80
2	河南省许昌市东城区建安大道帕拉迪奥小区东门（帕拉迪奥小区）	0.80
3	河南省许昌市东城区八龙路腾飞花园小区（腾飞花园小区）	0.80

参考以上数据，假设本项目充电桩服务费价格为 0.60 元/千瓦时，以后年间不考虑增长。

③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%。

截至 2021 年 9 月，全国新能源汽车保有量达 678.00 万辆，占汽车总量的 2.28%。其中纯电动汽车保有量 552.00 万辆，占新能源汽车总量的 81.53%。从新注册登记情况看，2021 年前三季度，全国新注册登记新能源汽车 187.10 万辆，同比增加 119.90 万辆，增长 178.49%。其中，三季度新注册登记新能源汽车 76.70 万辆，同比增加 46.60 万辆，增长 154.71%。9 月，我国新能源汽车销量首

次突破 35.00 万辆，创历史新高。前 9 个月，新能源汽车产销分别完成 216.60 万辆和 215.70 万辆，我国新能源汽车年产销量首次突破 200.00 万辆。按照目前的发展趋势，在不出现特殊情况或突发问题的情况下，2021 年新能源汽车的产销量很有可能突破 300.00 万辆。

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，市场占有量会快速提升。预计到 2025 年，新能源汽车保有量将超过 2,500 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 万台，销量占比在 30.00%到 40.00%；2035 年保有量会超过 1.6 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。

参考以上数据，基于合理和谨慎性原则，假设本项目建成运营后第一年充电桩的利用率为 70.00%，以后每年增长 10.00%，直至增长到 90.00%。

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

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	运营收入										
1	1.工业供热收入	272,738.09	6,742.68	7,705.92	8,669.16	8,851.21	8,851.21	8,851.21	9,037.09	9,037.09	9,037.09
	供热量（万吨）		41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88
	供热收费单价（元/吨）		230.00	230.00	230.00	234.83	234.83	234.83	239.76	239.76	239.76
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	2.职工公寓出租收入	91,388.35	2,563.97	2,884.46	2,884.46	2,945.04	2,945.04	2,945.04	3,006.88	3,006.88	3,006.88
	出租面积（㎡）		121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00
	出租价格（元/㎡/月）		22.00	22.00	22.00	22.46	22.46	22.46	22.93	22.93	22.93
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	3.停车位收入	21,925.56	457.6	522.97	588.34	588.34	588.34	706.01	706.01	706.01	706.01
	数量（个）		1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194
	价格（元/个/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	日周转次数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365

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
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	4.充电桩服务收入	19,744.16	535.69	612.22	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75
	数量（个）		364	364	364	364	364	364	364	364	364
	价格（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率（千瓦）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日工作时长		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	利用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收入合计	405,796.16	10,299.94	11,725.57	12,830.71	13,073.34	13,073.34	13,191.01	13,438.73	13,438.73	13,438.73

（续）

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	运营收入										
1	1.工业供热收入	9,226.87	9,226.87	9,226.87	9,420.63	9,420.63	9,420.63	9,618.46	9,618.46	9,618.46	9,820.45
	供热量（万吨）	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88
	供热收费单价（元/吨）	244.80	244.80	244.80	249.94	249.94	249.94	255.19	255.19	255.19	260.54
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	2.职工公寓出租收入	3,070.03	3,070.03	3,070.03	3,134.50	3,134.50	3,134.50	3,200.32	3,200.32	3,200.32	3,267.53

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
	出租面积（㎡）	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00
	出租价格（元/㎡/月）	23.42	23.42	23.42	23.91	23.91	23.91	24.41	24.41	24.41	24.92
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	3.停车位收入	706.01	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68
	数量（个）	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194
	价格（元/个/次）	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日周转次数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	4.充电桩服务收入	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75
	数量（个）	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364
	价格（元/千瓦时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率（千瓦）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日工作时长	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	利用率	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 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
	收入合计	13,691.66	13,809.33	13,809.33	14,067.56	14,067.56	14,067.56	14,331.21	14,331.21	14,331.21	14,600.41

（续）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	运营收入										
1	1.工业供热收入	9,820.45	9,820.45	10,026.68	10,026.68	10,026.68	10,237.24	10,237.24	10,237.24	10,452.22	10,452.22
	供热量（万吨）	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88
	供热收费单价（元/吨）	260.54	260.54	266.02	266.02	266.02	271.60	271.60	271.60	277.31	277.31
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	2.职工公寓出租收入	3,267.53	3,267.53	3,336.15	3,336.15	3,336.15	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,477.74	3,477.74
	出租面积（㎡）	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00	121,400.00
	出租价格（元/㎡/月）	24.92	24.92	25.45	25.45	25.45	25.98	25.98	25.98	26.52	26.52
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	3.停车位收入	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68	823.68
	数量（个）	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194	1,194
	价格（元/个/次）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日周转次数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

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
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	4.充电桩服务收入	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75	688.75
	数量（个）	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364
	价格（元/千瓦时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率（千瓦）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日工作时长	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	利用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收入合计	14,600.41	14,600.41	14,875.26	14,875.26	14,875.26	15,155.88	15,155.88	15,155.88	15,442.39	15,442.39

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括为外购原材料、燃料及动力费、职工薪酬、修理费、其他费用、充电桩更新成本各项计提及税费。

（1）外购原材料

本项目外购原材料费主要为供热原辅材料费，根据相关性协议，建设单位购买蒸汽费用为 200.00 元/吨，根据可行性研究报告可知，项目总蒸汽量为 41.88 万吨。基于谨慎性原则，假设价格每三年增长 2.10%，假设本项目建成运营后第一年负荷率为 70.00%，以后每年增长 10.00%，直至增长到 90.00%。

（2）燃料及动力费

燃料及动力的消耗主要是水和电，计算单价均以市场价格为基础。本项目预计年用水量为1.20万吨，用水价格按照4.30元/吨进行测算；年用电量为69.17万千瓦时，单价按照 0.62 元/千瓦时进行测算。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，考虑物价上涨因素，水费电费价格增长标准按照每 3 年价格增长 2.10%测算。

（3）职工薪酬

项目投入运营后，劳动定员 30 人，其中：管理人员 5 人，其他人员 25 人。依据网络公开查询

（https://oss.henan.gov.cn/sbgtwztipt/attachment/hntjj/hntj/lib/tjnj/2021nj/zk/indexce.htm），许昌市 2020 年在岗员工平均工资为 67,237.00 元/人，劳务派遣员工平均工资为 55,179.00 元/人，其他就业人员平均工资为 43,947.00 元/人。

参考以上数据，假设本项目管理人员年均工资及福利费为 6.00 万元/人，其他人员年均工资及福利费为 4.00 万元/人，考虑物价上涨因素，假设本项目费用支出每年增长 2.10%。

（4）修理费用

项目运营期间，需对投入的房屋及配套设备进行一定的维修，假设本项目维修费按照年折旧的 10.00%计算，即运营期第一年的修理费为 151.49 万元。考虑物价上涨因素，假设本项目费用支出每年增长 2.10%。

（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用，假设本项目管理费用按照职工薪酬的 10.00%计算。

（6）充电桩更新成本

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。

参考上述规定，目前机动车充电桩使用寿命一般为 7-15 年，本项目机动车充电桩使用年限按 13 年考虑，充电桩每 10 年更换一次，根据投资估算明细，每次更新花费 1,820.00 万元，考虑物价上涨因素，第十三年花费 1,911.00 万元，第二十四年花费 2,093.00 万元。

（7）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《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。

销项税：职工公寓出租收入、工业供热收入、停车位收入的税率为 9.00%；充电桩服务收入税率 13.00%。

进项税：本项目形成进项税额的项目主要为水费税率为 9.00%，电费、修理费用的税率为 13.00%，工程费用税率为 9.00%，其他费用以及工程建设其他费用税率为 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 5.00%、3.00%、2.00%计算征收；房产税按照不含税收入的 12.00%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。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
二	运营支出										
1	外购原材料	237,163.56	5,863.20	6,700.80	7,538.40	7,696.71	7,696.71	7,696.71	7,858.34	7,858.34	7,858.34
2	燃料及动力费	1,527.60	48.05	48.05	48.05	49.05	49.05	49.05	50.08	50.08	50.08
3	职工薪酬	5,119.72	130.00	132.73	135.52	138.36	141.27	144.24	147.26	150.36	153.51
4	修理费用	5,966.06	151.49	154.67	157.92	161.24	164.62	168.08	171.61	175.21	178.89
5	其他费用	511.98	13.00	13.27	13.55	13.84	14.13	14.42	14.73	15.04	15.35
6	充电桩更新成本	4,004.00									
7	税费	37,176.93	493.10	667.40	732.71	757.37	757.64	789.20	818.15	820.22	822.26
	支出合计	291,469.85	6,698.84	7,716.92	8,626.15	8,816.57	8,823.42	8,861.70	9,060.17	9,069.25	9,078.43

（续）

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
二	运营支出										
1	外购原材料	8,023.36	8,023.36	8,023.36	8,191.85	8,191.85	8,191.85	8,363.88	8,363.88	8,363.88	8,539.52
2	燃料及动力费	51.14	51.14	51.14	52.21	52.21	52.21	53.31	53.31	53.31	54.43
3	职工薪酬	156.74	160.03	163.39	166.82	170.32	173.90	177.55	181.28	185.09	188.98
4	修理费用	182.65	186.48	190.40	194.40	198.48	202.65	206.90	211.25	215.69	220.22

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
5	其他费用	15.67	16.00	16.34	16.68	17.03	17.39	17.76	18.13	18.51	18.90
6	充电桩更新成本		1,911.00								
7	税费	853.56	691.22	1,449.35	1,490.98	1,496.06	1,501.07	1,543.32	1,548.22	1,553.07	1,595.91
	支出合计	9,283.12	11,039.23	9,893.98	10,112.94	10,125.95	10,139.07	10,362.72	10,376.07	10,389.55	10,617.96

（续）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
二	运营支出										
1	外购原材料	8,539.52	8,539.52	8,718.85	8,718.85	8,718.85	8,901.95	8,901.95	8,901.95	9,088.89	9,088.89
2	燃料及动力费	54.43	54.43	55.57	55.57	55.57	56.74	56.74	56.74	57.93	57.93
3	职工薪酬	192.94	197.00	201.13	205.36	209.67	214.07	218.57	223.16	227.84	232.63
4	修理费用	224.84	229.56	234.38	239.30	244.33	249.46	254.70	260.05	265.51	271.08
5	其他费用	19.29	19.70	20.11	20.54	20.97	21.41	21.86	22.32	22.78	23.26
6	充电桩更新成本			2,093.00							
7	税费	1,606.39	1,622.53	861.72	1,693.48	1,709.44	1,774.56	1,809.51	1,844.38	1,919.69	1,954.42
	支出合计	10,637.41	10,662.74	12,184.76	10,933.10	10,958.83	11,218.19	11,263.33	11,308.60	11,582.64	11,628.21

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、补贴收入、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 114,326.31 万元。

年度	主营业务收入	主营运营成本	现金净流入
第 3 年	405,796.16	291,469.85	114,326.31
第 4 年	10,299.94	6,698.84	3,601.10
第 5 年	11,725.57	7,716.92	4,008.65
第 6 年	12,830.71	8,626.15	4,204.56
第 7 年	13,073.34	8,816.57	4,256.77
第 8 年	13,073.34	8,823.42	4,249.92
第 9 年	13,191.01	8,861.70	4,329.31
第 10 年	13,438.73	9,060.17	4,378.56
第 11 年	13,438.73	9,069.25	4,369.48
第 12 年	13,438.73	9,078.43	4,360.30
第 13 年	13,691.66	9,283.12	4,408.54
第 14 年	13,809.33	11,039.23	2,770.10
第 15 年	13,809.33	9,893.98	3,915.35
第 16 年	14,067.56	10,112.94	3,954.62
第 17 年	14,067.56	10,125.95	3,941.61
第 18 年	14,067.56	10,139.07	3,928.49
第 19 年	14,331.21	10,362.72	3,968.49
第 20 年	14,331.21	10,376.07	3,955.14
第 21 年	14,331.21	10,389.55	3,941.66
第 22 年	14,600.41	10,617.96	3,982.45
第 23 年	14,600.41	10,637.41	3,963.00
第 24 年	14,600.41	10,662.74	3,937.67
第 25 年	14,875.26	12,184.76	2,690.50
第 26 年	14,875.26	10,933.10	3,942.16
第 27 年	14,875.26	10,958.83	3,916.43
第 28 年	15,155.88	11,218.19	3,937.69
第 29 年	15,155.88	11,263.33	3,892.55
第 30 年	15,155.88	11,308.60	3,847.28

年度	主营业务收入	主营运营成本	现金净流入
第 31 年	15,442.39	11,582.64	3,859.75
合计	405,796.16	291,469.85	114,326.31

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	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	405,796.16			10,299.94	11,725.57	12,830.71	13,073.34	13,073.34	13,191.01	13,438.73	13,438.73
经营活动支出（含税费）	291,469.85			6,698.84	7,716.92	8,626.15	8,816.57	8,823.42	8,861.70	9,060.17	9,069.25
经营活动产生的现金净额	114,326.31			3,601.10	4,008.65	4,204.56	4,256.77	4,249.92	4,329.31	4,378.56	4,369.48
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	62,750.00	18,000.00	44,750.00								
投资活动产生的现金净额	-62,750.00	-18,000.00	-44,750.00								
三、融资活动产生的现金											
自有资金	28,750.00	10,000.00	18,750.00								
债券资金	34,000.00	8,000.00	26,000.00								
银行借款											
偿还债券本金	34,000.00						80.00	340.00	340.00	340.00	340.00
偿还银行借款本金											

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
支付债券利息	33,682.50			1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,526.40	1,511.10	1,495.80	1,480.50
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-4,932.50	18,000.00	44,750.00	-1,530.00	-1,530.00	-1,530.00	-1,610.00	-1,866.40	-1,851.10	-1,835.80	-1,820.50
四、净现金流量	46,643.81			2,071.10	2,478.65	2,674.56	2,646.77	2,383.52	2,478.21	2,542.76	2,548.98
五、累计现金流量	46,643.81			2,071.10	4,549.75	7,224.31	9,871.08	12,254.60	14,732.81	17,275.57	19,824.55

（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	13,438.73	13,691.66	13,809.33	13,809.33	14,067.56	14,067.56	14,067.56	14,331.21	14,331.21	14,331.21
经营活动支出（含税费）	9,078.43	9,283.12	11,039.23	9,893.98	10,112.94	10,125.95	10,139.07	10,362.72	10,376.07	10,389.55
经营活动产生的现金净额	4,360.30	4,408.54	2,770.10	3,915.35	3,954.62	3,941.61	3,928.49	3,968.49	3,955.14	3,941.66
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
自有资金										
债券资金										
银行借款										

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
偿还债券本金	420.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	1,465.20	1,446.30	1,415.70	1,385.10	1,354.50	1,323.90	1,293.30	1,262.70	1,232.10	1,201.50
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-1,885.20	-2,126.30	-2,095.70	-2,065.10	-2,034.50	-2,003.90	-1,973.30	-1,942.70	-1,912.10	-1,881.50
四、净现金流量	2,475.10	2,282.24	674.40	1,850.25	1,920.12	1,937.71	1,955.19	2,025.79	2,043.04	2,060.16
五、累计现金流量	22,299.65	24,581.89	25,256.29	27,106.54	29,026.66	30,964.37	32,919.56	34,945.35	36,988.39	39,048.55

（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
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	14,600.41	14,600.41	14,600.41	14,875.26	14,875.26	14,875.26	15,155.88	15,155.88	15,155.88	15,442.39	15,442.39
经营活动支出（含税费）	10,617.96	10,637.41	10,662.74	12,184.76	10,933.10	10,958.83	11,218.19	11,263.33	11,308.60	11,582.64	11,628.21
经营活动产生的现金净额	3,982.45	3,963.00	3,937.67	2,690.50	3,942.16	3,916.43	3,937.69	3,892.55	3,847.28	3,859.75	3,814.18
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											

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
自有资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	920.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	2,100.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	2,600.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,170.90	1,129.50	1,053.00	976.50	900.00	823.50	729.00	576.00	423.00	270.00	117.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-2,090.90	-2,829.50	-2,753.00	-2,676.50	-2,600.00	-2,923.50	-4,129.00	-3,976.00	-3,823.00	-3,670.00	-2,717.00
四、净现金流量	1,891.55	1,133.50	1,184.67	14.00	1,342.16	992.93	-191.31	-83.45	24.28	189.75	1,097.18
五、累计现金流量	40,940.11	42,073.61	43,258.27	43,272.27	44,614.43	45,607.36	45,416.05	45,332.60	45,356.88	45,546.63	46,643.81

（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，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		360.00	360.00	
第 2 年		1,530.00	1,530.00	
第 3 年		1,530.00	1,530.00	3,601.10
第 4 年		1,530.00	1,530.00	4,008.65
第 5 年		1,530.00	1,530.00	4,204.56
第 6 年	80.00	1,530.00	1,610.00	4,256.77
第 7 年	340.00	1,526.40	1,866.40	4,249.92
第 8 年	340.00	1,511.10	1,851.10	4,329.31
第 9 年	340.00	1,495.80	1,835.80	4,378.56
第 10 年	340.00	1,480.50	1,820.50	4,369.48
第 11 年	420.00	1,465.20	1,885.20	4,360.30
第 12 年	680.00	1,446.30	2,126.30	4,408.54
第 13 年	680.00	1,415.70	2,095.70	2,770.10
第 14 年	680.00	1,385.10	2,065.10	3,915.35
第 15 年	680.00	1,354.50	2,034.50	3,954.62
第 16 年	680.00	1,323.90	2,003.90	3,941.61
第 17 年	680.00	1,293.30	1,973.30	3,928.49
第 18 年	680.00	1,262.70	1,942.70	3,968.49
第 19 年	680.00	1,232.10	1,912.10	3,955.14
第 20 年	680.00	1,201.50	1,881.50	3,941.66
第 21 年	920.00	1,170.90	2,090.90	3,982.45
第 22 年	1,700.00	1,129.50	2,829.50	3,963.00
第 23 年	1,700.00	1,053.00	2,753.00	3,937.67
第 24 年	1,700.00	976.50	2,676.50	2,690.50
第 25 年	1,700.00	900.00	2,600.00	3,942.16
第 26 年	2,100.00	823.50	2,923.50	3,916.43
第 27 年	3,400.00	729.00	4,129.00	3,937.69

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 28 年	3,400.00	576.00	3,976.00	3,892.55
第 29 年	3,400.00	423.00	3,823.00	3,847.28
第 30 年	3,400.00	270.00	3,670.00	3,859.75
第 31 年	2,600.00	117.00	2,717.00	3,814.18
合计	34,000.00	35,572.50	69,572.50	114,326.31
本息覆盖倍数	**1.64**			

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 1.64，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

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

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。

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》。

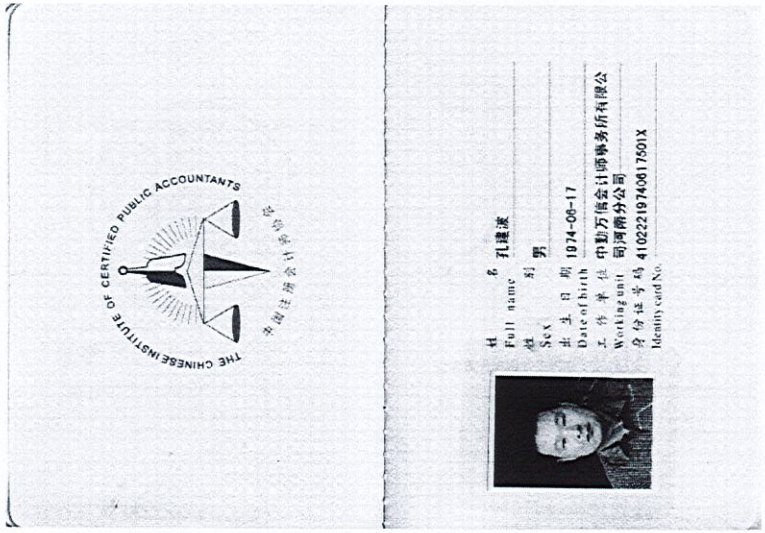
发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
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.
2021年6月30日
证书编号：
No. of Certificate
110001620081
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
河南省注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance
2006 年 12 月 15 日
2013 03 25
4

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
中勤万信河南分
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 3 5
同意转入
Agree the holder to be transferred to
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分
河南省注册会计师协会
2014 5
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
11


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 孔建波
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-06-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No. 410221197406017501X

河南省注册会计师协会
CPA
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.
2019年3月30日
2014 03 28
6
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
2019年3月30日
2015 03 30
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.

2013 年 12 月 10 日
Date of Issuance

注册号码：110001620185
No. of Certificate

跨省转入单位名称：
Authorized 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.

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：秦银丽
证书编号：110001620185

年 月 日
/y /m /d

9

姓名 Full name 秦银丽
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1984-12-24
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No. 412728198412242524

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 3 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 3 月 5 日
/y /m /d

10

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

同意调出
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

年 月 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

年 月 日
/y /m /d

11

许昌市东城区现代服务业创新创业产业园
建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0703 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月九日

许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0703 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设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许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设项目的具体情况，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

本项目计划开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2025 年 12 月。本项目计划申请使用债券资金总额 20,000.00 万元，其中：2023 年已发行 14,750.00 万元，2025 年计划使用 5,250.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6—10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，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。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	测算利率	应付利息	应付本息
2023 年		14,750.00		14,750.00	4.00%	295.00	295.00
2024 年	14,750.00			14,750.00	4.00%	590.00	590.00
2025 年	14,750.00	5,250.00		20,000.00	4.00%	695.00	695.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029 年	20,000.00		147.50	19,852.50	4.00%	797.05	944.55
2030 年	19,852.50		147.50	19,705.00	4.00%	791.15	938.65
2031 年	19,705.00		200.00	19,505.00	4.00%	784.20	984.20

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2032 年	19,505.00		200.00	19,305.00	4.00%	776.20	976.20
2033 年	19,305.00		200.00	19,105.00	4.00%	768.20	968.20
2034 年	19,105.00		347.50	18,757.50	4.00%	757.25	1,104.75
2035 年	18,757.50		347.50	18,410.00	4.00%	743.35	1,090.85
2036 年	18,410.00		400.00	18,010.00	4.00%	728.40	1,128.40
2037 年	18,010.00		400.00	17,610.00	4.00%	712.40	1,112.40
2038 年	17,610.00		400.00	17,210.00	4.00%	696.40	1,096.40
2039 年	17,210.00		400.00	16,810.00	4.00%	680.40	1,080.40
2040 年	16,810.00		400.00	16,410.00	4.00%	664.40	1,064.40
2041 年	16,410.00		400.00	16,010.00	4.00%	648.40	1,048.40
2042 年	16,010.00		400.00	15,610.00	4.00%	632.40	1,032.40
2043 年	15,610.00		400.00	15,210.00	4.00%	616.40	1,016.40
2044 年	15,210.00		842.50	14,367.50	4.00%	591.55	1,434.05
2045 年	14,367.50		842.50	13,525.00	4.00%	557.85	1,400.35
2046 年	13,525.00		1,000.00	12,525.00	4.00%	521.00	1,521.00
2047 年	12,525.00		1,000.00	11,525.00	4.00%	481.00	1,481.00
2048 年	11,525.00		1,000.00	10,525.00	4.00%	441.00	1,441.00
2049 年	10,525.00		1,737.50	8,787.50	4.00%	386.25	2,123.75
2050 年	8,787.50		1,737.50	7,050.00	4.00%	316.75	2,054.25
2051 年	7,050.00		2,000.00	5,050.00	4.00%	242.00	2,242.00
2052 年	5,050.00		2,000.00	3,050.00	4.00%	162.00	2,162.00
2053 年	3,050.00		2,000.00	1,050.00	4.00%	82.00	2,082.00
2054 年	1,050.00		525.00	525.00	4.00%	31.50	556.50
2055 年	525.00		525.00		4.00%	10.50	535.50
合计		20,000.00	20,000.00			17,020.00	37,020.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为车间厂房出租收入、充电桩服务费收入、停车位收入。

2、净现金流入

项目建成后以车间厂房出租收入、充电桩服务费收入、停车位收入为基础，考虑各项成本费用（燃料动力费、工资及福利费、维护维修费、设备重置费、其他费用、税费），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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
净收益	44,883.04	984.99	1,226.38	1,467.75	1,654.15	1,653.07	1,651.99

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
净收益	1,676.00	1,674.90	1,673.79	1,699.03	397.90	396.76	423.27

续表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
净收益	1,722.11	1,720.94	1,748.83	1,747.65	1,746.46	1,738.39

续表

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
净收益	1,737.18	1,735.96	1,727.52	1,726.28	1,725.03	1,716.20

续表

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
净收益	1,525.86	1,500.02	1,497.46	1,494.88	1,492.29

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为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资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设项目本息覆盖倍数为 1.21。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
44,883.04	37,020.00	7,863.04	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，30 年期债券存续期运营收入合计为 65,672.45 万元、运营成本合计为 20,789.41 万元，偿债净收益合计为 44,883.04 万元。

本次评价的许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设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，为许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设项目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：

二〇二五年七月九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

在2025年召开的许昌市两会上，市委作出了“两融五城四跃升”的总体谋划。战略上促进“两融”，要持续深化国家城乡融合发展试验区建设，要主动融入郑州都市圈；产业上打造“五城”，打造智能电力的龙头之城、品质消费的标杆之城、品质消费的标杆之城、绿色发展的示范之城、数字经济的枢纽之城；能级上实现“四跃升”，推动高质量发展实现新跃升、推动高水平开放实现新跃升、推动高品质生活实现新跃升、推动高效能治理实现新跃升。

郑许一体化是河南省继郑汴一体化之后的又一重大战略部署，为提升许昌在中原城市群中的地位提供了难得机遇，是许昌未来发展最大的潜力、最广阔的空间、最强劲的动力。在郑许一体化进程中，尽管许昌已通过“两融”战略积极融入郑州都市圈，在经济发展方面取得了显著成就。

项目所在地点是许昌市东部交通网络的重要节点，是郑许轻轨人流、京港澳高速车辆的重要集散地，经过该部分路段的公交车线路，外加大量的私有轿车从此处通行，出行车流量较大。为满足城市发展需要，增强东城区现代服务业的综合竞争力，拉动投资增长，实现产业集聚发展和产业链的合理延续，因而提出本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于许昌市东城区D30#地块、D25-1#地块，其中D30#地块位于天竹街以南，花都大道以北，忠武路以西，清风路以东；D25-1#地块位于忠武路以东，雪松路以西，金竹街以南，花都大道以北。

（二）建设规模及内容

本项目红线总用地面积102,184.01㎡（约合153.27亩），绿线总用地面积89,142.30㎡（约合133.71亩）拟建设总建筑面积107,800.00㎡，其中生产车间24,000.00㎡、转运车间12,000.00㎡、其他配套用房800.00㎡、地下工程71,000.00㎡（设地下机动车停车位2,098个，新建充电桩停车位630个）。拟

建设室外供水管网总长 31,184.00m、排水管网总长 62,368.00m、供热管网总长 15,592.00m。

D30#地块红线用地面积 54,849.01 ㎡（约合 82.27 亩），绿线用地面积 45,407.30 ㎡（约合 68.11 亩），拟建设总建筑面积 60,926.00 ㎡，其中生产车间 12,000.00 ㎡、转运车间 12,000.00 ㎡、其他配套用房 600.00 ㎡、地下工程 36,326.00 ㎡（设地下机动车停车位 1,068 个，新建充电桩停车位 320 个）。拟建设室外供水管网总长 15,886.00m、排水管网总长 31,771.00m、供热管网总长 7,946.00m。

D25-1#地块红线用地面积 47,335.00 ㎡（约合 71 亩），绿线用地面积 43,735.00 ㎡（约合 65.6 亩），拟建设总建筑面积 12,600.00 ㎡，其中生产车间 12,000.00 ㎡、其他配套用房 600 ㎡、地下工程 34,988.00 ㎡（设地下机动车停车位 1,030 个，新建充电桩停车位 310 个）。拟建设室外供水管网总长 15,298.00m、排水管网总长 30,597.00m、供热管网总长 7,646.00m。

（三）项目建设期

本项目建设期 36 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目总投资为 48,715.00 万元，其中：工程费用 44,949.04 万元，工程建设其他费用 1,487.23 万元，预备费 928.73 万元，建设期利息 1,350.00 万元。投资估算表如下：

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	估算金额					备注
		建设工程费	设备购置费	安装费用	其它费用	合计	
一	工程费用	39,657.04	3,780.00	1,512.00		44,949.04	
1	建筑工程	26,247.92				26,247.92	
1.1	生产车间	4,080.00				4,080.00	24000m×1700 元/m
1.2	转运车间	2,040.00				2,040.00	12000m×1700 元/m
1.3	其他配套用房	160.00				160.00	800m×2000 元/m
1.4	地下工程	19,967.92				19,967.92	71314 ㎡×2800 元/㎡
2	室外工程	13,409.12	3,780.00	1,512.00		18,701.12	
2.1	室外供水管网	1,247.36				1,247.36	31184m×400 元/m
2.2	室外排水管网	11,226.24				11,226.24	62368m×1800 元/m
2.3	室外供热管网	935.52				935.52	15592m×600 元/m
2.5	充电桩		3,780.00	1,512.00		5,292.00	630 个×60000 元/个
二	工程建设其他费				1,487.23	1,487.23	
1	勘察费				53.17	53.17	
2	设计费				531.73	531.73	
3	工程监理费				289.86	289.86	
4	建设单位管理费				195.35	195.35	

序号	费用名称	估算金额					备注
		建设工程费	设备购置费	安装费用	其它费用	合计	
5	建设单位临时设施费				359.58	359.58	
6	前期工作咨询费				9.11	9.11	
7	招标代理费				21.13	21.13	
8	工程造价咨询服务收费				27.30	27.30	
三	预备费				928.73	928.73	
四	建设投资	39,657.04	3,780.00	1,512.00	2,415.96	47,365.00	
五	建设期利息				1,350.00	1,350.00	
六	项目总投资	39,657.04	3,780.00	1,512.00	3,765.96	48,715.00	

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

本项目总投资 48,715.00 万元，其中：财政资金 28,715.00 万元，专项债券资金 20,000.00 万元。

资金来源	合计	占比
财政资金	28,715.00	58.94%
专项债券资金	20,000.00	41.06%
合计	48,715.00	100.00%
投资比例	100.00%	

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	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
财政资金	9,000.00	9,000.00	10,715.00	28,715.00	58.94%
专项债券资金	14,750.00		5,250.00	20,000.00	41.06%
合计	23,750.00	9,000.00	15,965.00	48,715.00	100.00%
占比	48.75%	18.47%	32.77%	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。

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 PPP 项目，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

许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心为本项目主管部门，许昌市

东城区重点项目和现代服务业促进中心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	许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心
统一社会信用代码	12411000MB09732246
机构性质	事业单位
单位负责人	朱勇涛
机构地址	许昌市东城区桃源路数字经济产业园 3 号楼 2 层 2026 室
赋码机关	许昌市事业单位登记管理局

许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

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

许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设项目预期收益主要为充电桩服务费收入、停车位收入。

（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许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心，主管部门为许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心，项目建设为许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心，项目建成后将

会组织运营公司负责项目的运营。

关于项目债券资金使用，由许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心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，由许昌市东城区重点项目和现代服务业促进中心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
	许昌市东城区现代服务业创新创业产业园建设项目	车间厂房出租收入	30,294.00	46.13%
1		停车位收入	20,645.57	31.44%
2		充电桩服务费收入	14,732.88	22.43%
合计			**65,672.45**	**100.00%**

本项目现金流入为车间厂房出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

截止 2022 年末，许昌市常住人口数量为 438.20 万，民用汽车保有量为 81 万辆，许昌市停车难、道路拥堵等问题越来越凸显，为了缓解这些问题，给群众出行创造更为畅通的道路交通环境，许昌市开展了“四改一增”增加停车位的工作，已建设（或挖潜改造）停车场项目 18 个，共设置停车位 3,595 个。其中，2018 年建设停车场 10 个，设置停车位 1,958 个；2019 年建设停车位项目 5 个，设置停车位 1,197 个；2020 年建设停车位项目 3 个，设置停车位 440 个。目前，许昌市区现有机动车停车泊位约 29.05 万个，其中配建静态泊位 21.78 万

个，公共泊位 7.27 万个（含路外 1.60 万，路内 5.67 万）。配建静态泊位占比 74.90%，路内公共停车泊位占比 19.60%，路外公共泊位占比 5.5%。

《许昌市中心城区新能源汽车充电设施布点专项规划（2023—2035）》规划范围为许昌市中心城区，按照“统筹规划、科学布局”，“适度超前、有序建设”，“统一标准、通用开放”，“依托市场、创新机制”的原则，分析许昌市电动汽车和充电基础设施发展现状、存在问题，对充电基础设施发展进行需求预测，明确充电基础设施建设重点任务和发展目标，科学确定建设规模和空间布局，形成较为完善的充电基础设施体系。方案规划期到 2035 年，共规划充电站（桩群）291 座，充电桩 16,499 个。规划公交车充电站 34 座，充电桩 1,240 个；环卫车充电站 8 座，充电桩 195 个；公共充电站（桩群）249 个，充电桩 15,064 个（含路边充电桩 3,372 个）。近期至 2025 年，共规划布局充电站（桩群）126 座，充电桩 5,546 个（含现状公共充电桩）。其中公共充电站（桩群）105 个，建设公共充电桩 4,790 个；公交车充电站 17 个，建设公交车充电桩 650 个；环卫车充电站 4 个，建设环卫车充电桩 106 个。

现代社会城市已经变得十分拥挤，土地不断被占用，空气污染在加剧，生态环境遭到破坏等，这一切都构成了对人类自身生存的威胁。城市地面空间及上空被高层建筑和高架路挤占，给自然环境带来很大的威胁。本项目建设为地下停车场，集约利用有限的城市市政公用建设用地，拓展城市空间，为创造更美好、更有意义的生存环境，通过改善城市空间环境的质量来提高生活质量的建设典范，为解决土地资源稀缺与城市发展的矛盾探索路径，积累经验。随着新能源汽车市场的不断扩大和电池技术的不断进步，换电站行业将继续迎来新的发展机遇。在政策、市场以及技术等多重利好因素的推动下，我国换电设备需求将持续释放，换电设备建设加快。我国公共充电桩保有量地区分布不均，除广东省外，其他省份的公共充电桩保有量均不超过 25 万台，全国充电桩建设空间十分广阔。政策支持力度有望加大，推动行业快速发展。同时，产业链不断完善，上下游企业合作将加强，共同推动换电站行业的可持续发展。未来，换电站将更加智能化、自动化和便捷化，为用户提供更好的服务体验。同时，行业内部的竞争格局也将发生变化，技术创新和合作共赢将成为企业竞争的关键。

（1）车间厂房出租收入

①数量

本项目建设生产车间 24,000.00 ㎡、转运车间 12,000.00 ㎡，共计可出租面积 36,000.00 ㎡。

②价格

通过 58 同城查询项目周边区域车间厂房出租情况如下：

刚腾出来厂房，食品生产

20小时前

魏都-魏都城区

许由西路

1500㎡ 建筑面积

7元/㎡/天 31.5万/月

厂房 仓库 出租 可分租

许昌县 - 许昌城区 | 河南省许昌市建安区长村张乡老寇庄 | 1

胡女士 个人房东

宿舍

3000㎡ 建筑面积

1元/㎡/天 9万/月

出租长葛其他长葛周边

03-09

长葛其他-长葛周边

长葛市增福庙乡卫生和计划生育办公室

1100㎡ 建筑面积

1.97元/㎡/天 6.5万/月

车间带厂院，另可以根据自己需求改造，具体，详细情...

04-01

长葛其他-长葛周边

河南省许昌市长葛市S325

3000㎡ 建筑面积

1元/㎡/天 9万/月

参考上述项目周边地区车间厂房租赁价格，结合本项目实际情况，暂定本项目车间租赁价格按 25.00 元/㎡/月进行测算。运营期内不考虑增长。

③负荷率

考虑到项目需要一定时间才能成熟，因此保守估计本项目的负荷率前四年为 70.00%、80.00%、90.00%、95.00%，增长至 95.00%不再增加。

（2）停车位收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目设置 2,098 个停车位，其中有 630 个为充电桩停车位，扣除充电桩停车位后剩余可收费的车位有 1,468 个。

②价格

经查询，项目周边停车位收费在 360 元/月-500 元/月之间，具体如下：

出租东城区怡景花城翠苑十五车库　05-08

魏都-万达广场

怡景花城

30 ㎡ 建筑面积　0.5元/㎡/天 450元/月

临街仓库 有停车位 交通便利　05-17

魏都-魏都城区

许由路兴华路口

200 ㎡ 建筑面积　0.08元/㎡/天 500元/月

许昌市魏都区东区祥和小区车库　06-16

许昌-魏都

祥和小区

30 ㎡ 建筑面积　0.61元/㎡/天 550元/月

怡景花城颂苑有一车库出租，面积21平方。　1天前

魏都-魏都城区

前进路与魏文路交叉口

21 ㎡ 建筑面积　0.57元/㎡/天 360元/月

参考以上价格案例，因此保守预测每个停车位月收费为 350.00 元，考虑物价上涨，后续每 3 年上涨 5%。

③负荷率

随着园区内企业的不断增加，员工数量和来访人员也会相应增多，停车位需求将大幅上升。停车位能够为企业提供基本的停车保障，减少企业因停车难问题而对入驻园区的顾虑，增强园区的吸引力，有助于引入更多优质企业，促进产业集聚。足够的停车位可以确保员工按时上下班，减少因停车困难导致的迟到早退等现象，提高企业的生产效率。同时，也为企业的物流运输车辆、商务洽谈车辆等提供方便，保障企业各项业务的顺利开展。同时能缓解交通压力，若停车位不足，车辆可能会在园区周边道路随意停放，造成交通拥堵，影响园区的整体形象和交通秩序。停车位可以有效引导车辆有序停放，减少道路临时停车现象，缓解园区周边及内部道路的交通压力，提高道路通行能力。

完善的停车设施是园区高品质配套的重要体现。地下停车场的建设不仅能够满足停车需求，还能通过合理的规划和设计，营造出整洁、有序、舒适的园区环境，提升园区的整体形象和品质，为企业员工和来访者提供更好的体验。

良好的停车条件能够作为园区的一大优势，在与其他园区竞争中吸引更多的人才和企业。对于高端制造业来说，人才的引进和企业的入驻往往对工作环境和配套条件有较高要求，停车位的充足供应有助于园区在人才和企业招商方面更具竞争力。

随着新能源汽车的普及，对充电桩的需求也日益增加。该园区配套的充电桩，建设相应的停车位可以为新能源汽车提供充足的充电空间，满足企业员工和来访者的充电需求，推动新能源汽车在园区的应用和推广。

综上所述，考虑到项目需要一定时间才能成熟，因此保守估计本项目的负荷率前四年为 70.00%、80.00%、90.00%、95.00%，增长至 95.00%不再增加。

（5）充电桩服务费收入

①数量：

本项目结合实际情况共设置 630 个 7kW 的充电桩。

②价格：

根据《河南省发展和改革委员会关于转发〈国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》（豫发改价管（2014）1342 号）可知，充电桩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。《关于许昌市电动汽车用电价格及充电服务费（试行）有关事项的通知》中提出“电动公交车和七座及以下乘用车”充电服务费（试行）基准价格为 0.60 元/千瓦时。

同时参考许昌市当地机动车充电桩服务费收费情况：

序号	充电站名称	服务费
1	许昌市供电公司营业大厅公共充电站	0.80 元/度
2	许昌市帕拉迪奥小区公共充电站	0.80 元/度
3	许昌市腾飞花园小区公共充电站	0.80 元/度
4	许昌市许州公交充电站	0.80 元/度

充电站：河南省许昌市供电公司营业大厅公司营业场所公共充电站	
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	河南省许昌市供电公司营业大厅公司营业场所

充电站：河南省许昌市东城区帕拉迪奥小区公共充电站	
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	河南省许昌市东城区建安大道帕拉迪奥小区东门（帕拉迪奥小区）

充电站：河南省许昌市东城区腾飞花园小区公共充电站	
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	河南省许昌市东城区八龙路腾飞花园小区（腾飞花园小区）

充电站：河南省许昌市东城区许州公交充电站	
电桩数	快充：10个，慢充：6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	河南省许昌市东城区许州路150号

参考以上价格案例，基于谨慎性原则，本项目保守估计 7kW 充电桩服务费为 0.60 元/度。

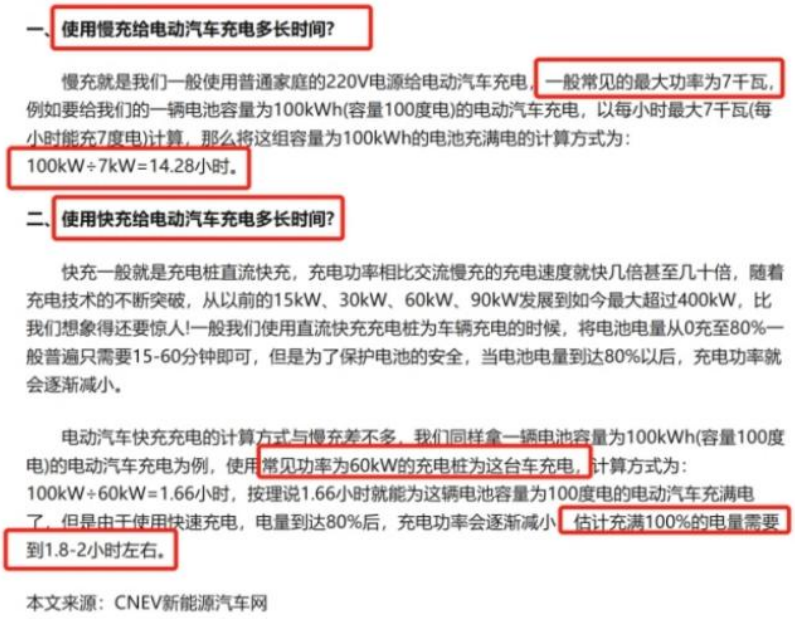
③充电时长

根据网络查询，市面上新能源汽车电池容量约为 90-100kWh，60kW 规格机动车充电桩，则充满一台车约需要 1～2 小时，具体如下：

NEDC续航600公里以上轿车车型电池容量排行榜

制图：《电动汽车用户联盟》；欢迎添加微信yuyu331705进入电动汽车交流群/北京新指标购车群/团购群

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家	电池质保政策
2021款 极氪001 超长续航单电机 WE版	29.90万	712	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程（责任免除条款以官方为准）
2021款 蔚来ET7 100kWh 首发版	52.60万	700	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 蔚来ET7 100kWh	50.60万	700	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 Model S 长续航版	79.99万	652（非NEDC标准）	100	三元锂	松下	8年或24万公里
2021款 Model S Plaid版	106.00万	637（非NEDC标准）	100	三元锂	松下	8年或24万公里
2021款 极氪001 超长续航双电机 YOU版	36.00万	606	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程（责任免除条款以官方为准）
2021款 极狐 阿尔法S 708S+	28.19万	708	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程（责任免除条款以官方为准）
2021款 极狐 阿尔法S 603H	34.49万	603	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程（责任免除条款以官方为准）



一、使用慢充给电动汽车充电多长时间?

慢充就是我们一般使用普通家庭的220V电源给电动汽车充电，一般常见的最大功率为7千瓦，例如要给我们的一辆电池容量为100kWh(容量100度电)的电动汽车充电，以每小时最大7千瓦(每小时能充7度电)计算，那么将这组容量为100kWh的电池充满电的计算方式为：100kW÷7kW=14.28小时。

二、使用快充给电动汽车充电多长时间?

快充一般就是充电桩直流快充，充电功率相比交流慢充的充电速度就快几倍甚至几十倍，随着充电技术的不断突破，从以前的15kW、30kW、60kW、90kW发展到如今最大超过400kW，比我们想象得还要惊人!一般我们使用直流快充充电桩为车辆充电的时候，将电池电量从0充至80%一般普遍只需要15-60分钟即可，但是为了保护电池的安全，当电池电量到达80%以后，充电功率就会逐渐减小。

电动汽车快充充电的计算方式与慢充差不多，我们同样拿一辆电池容量为100kWh(容量100度电)的电动汽车充电为例，使用常见功率为60kW的充电桩为这台车充电，计算方式为：100kW÷60kW=1.66小时，按理说1.66小时就能为这辆电池容量为100度电的电动汽车充满电了，但是由于使用快速充电，电量到达80%后，充电功率会逐渐减小，估计充满100%的电量需要到1.8-2小时左右。

本文来源：CNEV新能源汽车网

假设 7kW 充电桩平均每天使用时长为 10 小时，年运行天数为 320 天。

④负荷率

根据《中国产业经济信息网》未来十年新能源汽车发展的趋势，中小城市与农村将成为新能源汽车新的市场增长点。过去，中小城市和农村消费者的第一辆车往往选择燃油车。进入机动化高速发展阶段，消费者的第一辆车将很有可能是新能源汽车。这将成为未来 3~5 年，继大型城市之后，中国电动化市场的一个爆发点，并成为未来市场增量中一个最重要的领域。近年来，随着石油价格的大幅上涨，以及国家碳达峰政策的指标要求，越来越多的人在选择出行工具的时候首选新能源汽车，这也会对碳减排、改善三、四线城市和农村机动化出行发挥巨大的作用。

随着园区内企业的集聚，员工数量和来访人员增多，新能源汽车保有量也将随之上升，627 个充电桩可满足日益增长的充电需求，为企业员工和业务往来提供便利，同时完善的充电设施能增强园区对新能源汽车用户的吸引力，使园区在人才和企业招商方面更具优势，有助于引进优质企业和高端人才，提升园区的整体竞争力园区面积较大，功能分区明确，具备合理布局 627 个充电桩的条件。可将充电桩分散设置于地面生态停车场、地下停车场、道路沿线及各功能区停车区域，满足不同场景下的充电需求。

基于此，充电桩的需求将大大增加，因此保守估计，运营期内第一年负荷为 30.00%，之后每年上涨 10.00%，使用率达到 60.00%后不再上涨。

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	营业收入	65,672.45	1,441.61	1,695.94	1,950.26	2,149.05	2,149.05
1	车间厂房出租收入	30,294.00	756.00	864.00	972.00	1,026.00	1,026.00
	面积		36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	价格（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份		12	12	12	12	12
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	20,645.57	431.59	493.25	554.90	615.02	615.02
	停车位数量		1,468	1,468	1,468	1,468	1,468
	价格（元/月）		350.00	350.00	350.00	367.50	367.50
	月数		12	12	12	12	12
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务费收入	14,732.88	254.02	338.69	423.36	508.03	508.03
	充电桩数量（个）		630	630	630	630	630
	价格（元/kWh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率（kw/h）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单桩每天充电时间		10	10	10	10	10
	运营天数（天）		320	320	320	320	320
	负荷率		30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%

续表

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	2,149.05	2,179.80	2,179.80	2,179.80	2,212.09
1	车间厂房出租收入	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
	面积（㎡）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	615.02	645.77	645.77	645.77	678.06
	停车位数量	1,468	1,468	1,468	1,468	1,468
	价格（元/月）	367.50	385.88	385.88	385.88	405.17
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务费收入	508.03	508.03	508.03	508.03	508.03

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	充电桩数量（个）	630	630	630	630	630
	价格（元/kWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率（kw/h）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单桩每天充电时间	10	10	10	10	10
	运营天数（天）	320	320	320	320	320
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	营业收入	2,212.09	2,212.09	2,245.99	2,245.99	2,245.99	2,281.59
1	车间厂房出租收入	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
	面积（㎡）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	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	678.06	678.06	711.96	711.96	711.96	747.56
	停车位数量	1,468	1,468	1,468	1,468	1,468	1,468
	价格（元/月）	405.17	405.17	425.43	425.43	425.43	446.70
	月数	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务费收入	508.03	508.03	508.03	508.03	508.03	508.03
	充电桩数量（个）	630	630	630	630	630	630
	价格（元/kWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率（kw/h）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单桩每天充电时间	10	10	10	10	10	10
	运营天数（天）	320	320	320	320	320	320
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

续表

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59
1	车间厂房出租收入	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
	面积（㎡）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	747.56	747.56	747.56	747.56	747.56
	停车位数量	1,468	1,468	1,468	1,468	1,468
	价格（元/月）	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务费收入	508.03	508.03	508.03	508.03	508.03
	充电桩数量（个）	630	630	630	630	630
	价格（元/kWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率（kw/h）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单桩每天充电时间	10	10	10	10	10
	运营天数（天）	320	320	320	320	320
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

续表

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一	营业收入	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59
1	车间厂房出租收入	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
	面积（㎡）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	747.56	747.56	747.56	747.56	747.56
	停车位数量	1,468	1,468	1,468	1,468	1,468
	价格（元/月）	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务费收入	508.03	508.03	508.03	508.03	508.03
	充电桩数量（个）	630	630	630	630	630
	价格（元/kWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率（kw/h）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	单桩每天充电时间	10	10	10	10	10
	运营天数（天）	320	320	320	320	320
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

续表

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	营业收入	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59
1	车间厂房出租收入	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
	面积（㎡）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车位收入	747.56	747.56	747.56	747.56
	停车位数量	1,468	1,468	1,468	1,468
	价格（元/月）	446.70	446.70	446.70	446.70
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩服务费收入	508.03	508.03	508.03	508.03
	充电桩数量（个）	630	630	630	630
	价格（元/kWh）	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩功率（kw/h）	7.00	7.00	7.00	7.00
	单桩每天充电时间	10	10	10	10
	运营天数（天）	320	320	320	320
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

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

本项目仅考虑年用电量，年用电量为 186.88 万 kWh，年用水量 4.61 万吨。用电价格按照河南省发展和改革委员会《关于做好第三监管周期河南电网输配电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2023〕244 号）、《关于进一步完善分时电价机制有关事项的通知》（豫发改价管〔2022〕867 号）文件、《关于做好第三监管周期河南电网输配电价调整有关事项的通知》（豫发改价管

〔2023〕244 号）文件规定的工商业用电电价 0.62 元/kWh，水价为 4.80 元/吨。

运营期第 1 年 70.00%，第 2 年 80.00%，第 3 年 90.00%，第 4 年 95.00%，以后保持不变。

（2）工资及福利费

根据项目运行需要建成后第一年设置工作人员 15 人。结合当地情况，本项目职工薪酬运营基年定为 3.60 万元/年/人。运营期内人均年工资额按照每 3 年增长 5%计算，福利费暂按工资额的 14%计算，社会保险费暂按工资额的 16%计算。

（3）维护维修费

维护维修费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，在运营期内对软件、硬件等进行必要修理所发生的费用，按照年折旧及摊销费用的 8.00%计取。

（4）设备重置费

根据投资估算表，项目设备购置费为 3,780.00 万元，考虑到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，由于各项设备使用寿命不同，基于谨慎性原则，本项目在 2036 年-2038 年每年计提 1,300.00 万元，运营期内共计提 3,900.00 万元用于设备更新换代使用。

（5）其他费用

其他费用主要是项目运营过程中其他不可预测费用，按照项目年工资福利费的 15.00%预测，随年工资福利费的增加而增加。

（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、维护维修费和设备重置费按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；出租收入和停车位收入按 9.00%测算，充电桩服务费按照 13.00%测算；房产税税率为 12.00%；城市建设维护税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%；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。

项目经营支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
二	成本支出	20,789.41	456.62	469.56	482.51	494.90	495.98	497.06	503.80	504.90
1	燃料动力费	4,433.70	131.36	132.41	133.47	134.54	135.62	136.70	137.79	138.89
1.1	水量	620.65	15.49	17.70	19.92	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
1.2	电量	3,284.73	115.87	92.69	104.28	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07
2	工资及福利费	3,517.79	93.60	93.60	93.60	98.28	98.28	98.28	103.19	103.19
3	维护修理费	4,031.70	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39
4	设备重置费	3,900.00								
5	管理及其他费用	527.67	14.04	14.04	14.04	14.74	14.74	14.74	15.48	15.48
6	税费	4,378.54	83.23	95.12	107.01	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95

续表

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
二	成本支出	506.01	513.06	1,814.19	1,815.33	1,822.72	523.88	525.05
1	燃料动力费	140.00	141.12	142.25	143.39	144.54	145.70	146.87
1.1	水量	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
1.2	电量	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07
2	工资及福利费	103.19	108.35	108.35	108.35	113.77	113.77	113.77
3	维护修理费	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39
4	设备重置费			1,300.00	1,300.00	1,300.00		
5	管理及其他费用	15.48	16.25	16.25	16.25	17.07	17.07	17.07
6	税费	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95

续表

序号	项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
二	成本支出	532.76	533.94	535.13	543.20	544.41	545.63	554.07
1	燃料动力费	148.04	149.22	150.41	151.61	152.82	154.04	155.27
1.1	水量	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
1.2	电量	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07
2	工资及福利费	119.46	119.46	119.46	125.43	125.43	125.43	131.70
3	维护修理费	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39
4	设备重置费							

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
5	管理及其他费用	17.92	17.92	17.92	18.81	18.81	18.81	19.76
6	税费	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95

续表

序号	项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
二	成本支出	555.31	556.56	565.39	755.73	781.57	784.13	786.71	789.30
1	燃料动力费	156.51	157.76	159.02	160.29	161.57	162.86	164.16	165.47
1.1	水量	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
1.2	电量	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07	110.07
2	工资及福利费	131.70	131.70	138.29	138.29	138.29	139.40	140.52	141.64
3	维护修理费	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39	134.39
4	设备重置费								
5	管理及其他费用	19.76	19.76	20.74	20.74	20.74	20.91	21.08	21.25
6	税费	112.95	112.95	112.95	302.02	326.58	326.57	326.56	326.55

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四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为44,883.04 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
2026 年	1,441.61	456.62	984.99
2027 年	1,695.94	469.56	1,226.38
2028 年	1,950.26	482.51	1,467.75
2029 年	2,149.05	494.90	1,654.15
2030 年	2,149.05	495.98	1,653.07
2031 年	2,149.05	497.06	1,651.99
2032 年	2,179.80	503.80	1,676.00
2033 年	2,179.80	504.90	1,674.90
2034 年	2,179.80	506.01	1,673.79
2035 年	2,212.09	513.06	1,699.03
2036 年	2,212.09	1,814.19	397.90
2037 年	2,212.09	1,815.33	396.76
2038 年	2,245.99	1,822.72	423.27

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
2039 年	2,245.99	523.88	1,722.11
2040 年	2,245.99	525.05	1,720.94
2041 年	2,281.59	532.76	1,748.83
2042 年	2,281.59	533.94	1,747.65
2043 年	2,281.59	535.13	1,746.46
2044 年	2,281.59	543.20	1,738.39
2045 年	2,281.59	544.41	1,737.18
2046 年	2,281.59	545.63	1,735.96
2047 年	2,281.59	554.07	1,727.52
2048 年	2,281.59	555.31	1,726.28
2049 年	2,281.59	556.56	1,725.03
2050 年	2,281.59	565.39	1,716.20
2051 年	2,281.59	755.73	1,525.86
2052 年	2,281.59	781.57	1,500.02
2053 年	2,281.59	784.13	1,497.46
2054 年	2,281.59	786.71	1,494.88
2055 年	2,281.59	789.30	1,492.29
合计	**65,672.45**	**20,789.41**	**44,883.04**

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	2026年	2027年	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	65,672.45		1,441.61	1,695.94	1,950.26	2,149.05	2,149.05	2,149.05	2,179.80	2,179.80	2,179.80	2,212.09
2	经营活动支出（含税费）	20,789.41		456.62	469.56	482.51	494.90	495.98	497.06	503.80	504.90	506.01	513.06
	经营活动产生的现金净额	44,883.04		984.99	1,226.38	1,467.75	1,654.15	1,653.07	1,651.99	1,676.00	1,674.90	1,673.79	1,699.03
二	投资活动产生的现金												
1	建设成本支出（含建设期利息）	48,715.00	48,715.00										
	投资活动产生的现金净额	-48,715.00	-48,715.00										
三	融资活动产生的现金												
1	财政资金	28,715.00	28,715.00										
2	债券资金	20,000.00	20,000.00										
3	偿还债券本金	20,000.00					147.50	147.50	200.00	200.00	200.00	347.50	347.50
4	支付运营期债券利息	17,020.00		800.00	800.00	800.00	797.05	791.15	784.20	776.20	768.20	757.25	743.35
	融资活动产生的现金净额	11,695.00	48,715.00	-710.00	-800.00	-890.00	-944.55	-938.65	-984.20	-976.20	-968.20	-1,104.75	-1,090.85

序号	项目	合计	建设期	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
四	净现金流量	7,863.04		274.99	426.38	577.75	709.60	714.42	667.79	699.80	706.70	569.04	608.18
五	累计现金流量	7,863.04		274.99	701.37	1,279.12	1,988.72	2,703.14	3,370.93	4,070.73	4,777.43	5,346.47	5,954.65

续表

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	2,212.09	2,212.09	2,245.99	2,245.99	2,245.99	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59
2	经营活动支出（含税费）	1,814.19	1,815.33	1,822.72	523.88	525.05	532.76	533.94	535.13	543.20	544.41
	经营活动产生的现金净额	397.90	396.76	423.27	1,722.11	1,720.94	1,748.83	1,747.65	1,746.46	1,738.39	1,737.18
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	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	842.50	842.50
4	支付运营期债券利息	728.40	712.40	696.40	680.40	664.40	648.40	632.40	616.40	591.55	557.85
	融资活动产生的现金净额	-1,128.40	-1,112.40	-1,096.40	-1,080.40	-1,064.40	-1,048.40	-1,032.40	-1,016.40	-1,434.05	-1,400.35
四	净现金流量	-730.50	-715.64	-673.13	641.71	656.54	700.43	715.25	730.06	304.34	336.83

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
五	累计现金流量	5,224.15	4,508.51	3,835.38	4,477.09	5,133.63	5,834.06	6,549.31	7,279.37	7,583.71	7,920.54

续表

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	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59	2,281.59
2	经营活动支出（含税费）	545.63	554.07	555.31	556.56	565.39	755.73	781.57	784.13	786.71	789.30
	经营活动产生的现金净额	1,735.96	1,727.52	1,726.28	1,725.03	1,716.20	1,525.86	1,500.02	1,497.46	1,494.88	1,492.29
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	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,737.50	1,737.50	2,000.00	2,000.00	2,000.00	525.00	525.00
4	支付运营期债券利息	521.00	481.00	441.00	386.25	316.75	242.00	162.00	82.00	31.50	10.50
	融资活动产生的现金净额	-1,521.00	-1,481.00	-1,441.00	-2,123.75	-2,054.25	-2,242.00	-2,162.00	-2,082.00	-556.50	-535.50
四	净现金流量	214.96	246.52	285.28	-398.72	-338.05	-716.14	-661.98	-584.54	938.38	956.79
五	累计现金流量	8,135.50	8,382.02	8,667.30	8,268.58	7,930.53	7,214.39	6,552.41	5,967.87	6,906.25	7,863.04

（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 20,000.00 万元，其中：2023 年已发行 14,750.00 万元，2025 年计划使用 5,250.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6—10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，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。

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023 年		295.00	295.00	
2024 年		590.00	590.00	
2025 年		695.00	695.00	
2026 年		800.00	800.00	984.99
2027 年		800.00	800.00	1,226.38
2028 年		800.00	800.00	1,467.75
2029 年	147.50	797.05	944.55	1,654.15
2030 年	147.50	791.15	938.65	1,653.07
2031 年	200.00	784.20	984.20	1,651.99
2032 年	200.00	776.20	976.20	1,676.00
2033 年	200.00	768.20	968.20	1,674.90
2034 年	347.50	757.25	1,104.75	1,673.79
2035 年	347.50	743.35	1,090.85	1,699.03
2036 年	400.00	728.40	1,128.40	397.90
2037 年	400.00	712.40	1,112.40	396.76
2038 年	400.00	696.40	1,096.40	423.27
2039 年	400.00	680.40	1,080.40	1,722.11
2040 年	400.00	664.40	1,064.40	1,720.94
2041 年	400.00	648.40	1,048.40	1,748.83
2042 年	400.00	632.40	1,032.40	1,747.65
2043 年	400.00	616.40	1,016.40	1,746.46

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2044 年	842.50	591.55	1,434.05	1,738.39
2045 年	842.50	557.85	1,400.35	1,737.18
2046 年	1,000.00	521.00	1,521.00	1,735.96
2047 年	1,000.00	481.00	1,481.00	1,727.52
2048 年	1,000.00	441.00	1,441.00	1,726.28
2049 年	1,737.50	386.25	2,123.75	1,725.03
2050 年	1,737.50	316.75	2,054.25	1,716.20
2051 年	2,000.00	242.00	2,242.00	1,525.86
2052 年	2,000.00	162.00	2,162.00	1,500.02
2053 年	2,000.00	82.00	2,082.00	1,497.46
2054 年	525.00	31.50	556.50	1,494.88
2055 年	525.00	10.50	535.50	1,492.29
合计	20,000.00	17,020.00	37,020.00	44,883.04
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。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

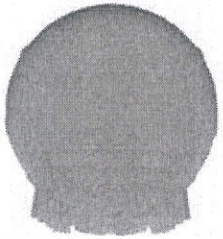
登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年6月22日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 18 日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

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/y 月/m 日/d

9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

证书编号：410001140008
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 12 月 01 日
Date of Issuance

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

漯河市集中供热热力管网

建设项目（二期）

收益与融资自求平衡专项债

财务评估报告

北京厚德（豫）咨字【2025】第 0008 号

北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年六月

目 录

一、简称与定义 1
二、方法与限制 1
三、项目基本情况 2
四、应付本息情况 8
五、评估依据和假设 9
六、评估过程 9
七、评估分析 10
八、对投资者的保护措施 36
九、项目风险及控制措施 37
十、中介机构资质审核 39
十一、总体评价结论 40

财务评估报告

北京厚德（豫）咨字【2025】第0008号

我们接受委托，对漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。漯河城投建设工程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。我们的责任是根据漯河城投建设工程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漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

总结审计结果如下：

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2025年6月出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指北京厚德会计师事务所（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漯河城投建设工程有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）

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

二、方法与限制

1、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。

2、本报告基于下述假设：

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

（2）所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

（3）所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

（6）除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目基本情况

1、项目名称

漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）（以下简称“本项目”）。

2、实施主体及运作模式

项目债券资金申请单位：漯河城投建设工程有限公司。

项目资产登记单位：漯河城投建设工程有限公司。

项目建设单位：漯河城投建设工程有限公司。

本项目运作模式：作为政府投资项目，由漯河城投建设工程有限公司作为建设单位负责全过程监督管理工作及项目的后续运营工作。漯河城投建设工程有限公司应根据项目建设进度向漯河市财政局申请拨付项目建设资金。在收到漯河市财政局拨付的建设资金后，漯河城投建设工程有限公司应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目未来收益由漯河城投建设工程有限公司负责收取，在收到相关收益后，由漯河城投建设工程有限公司及时足额提取偿债准备金，转至财政部门在银行开立的债券资金结算账户中，用于债券资金的还本付息。

本项目的债券资金申请单位和资产登记单位均为漯河城投建设工程有限公司，性质为国有企业，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

项目建设周期计划安排为24个月。

4、项目建设地点及建设内容

依据《漯河市中心城区供热专项规划（2021-2035年）》安排，本项目建设内容为规划近期的部分热力管网敷设工程。

本工程共铺设热力管网49808米，其中：热水管网37438米、蒸汽管网12370米，供热面积625.23万平方米。

具体建设内容及工程量见下表：

表3.1 项目建设内容及工程量表

序号	主要内容	主要管径	工程量（m）
一	热水管网		37438
1	黄河路（中山路-宜兰路）	DN400	4330
2	辽河路（泰山路-交通路）	DN350/DN200	1484
3	淞江路（太白山路-彭庄路）	DN250	361
4	淞江路（嵩山路-交通路）	DN250/DN200	1954
5	邙山路（黄河路-阳光路）	DN300	970
6	牡丹江路（金山路-解放路）	DN300/DN250	1400
7	滦河路（香山路-天柱山路）	DN400~DN250	3115
8	漓江路（京广街-玉山路）	DN600~DN250	5407
9	渭河路（中山路-风帆路）	DN400~DN200	720
10	锦江路（中山路-金山路）	DN400~DN200	2272
11	衡山路（湘江路-锦江路）	DN250/DN200	1080
12	赣江路（中山路-衡山路）	DN500~DN350	1948
13	桐柏山路（赣江路-珠江路）	DN400	397
14	解放路（漓江路-滨河路）	DN300/DN200	1300
15	阳光路（邙山路-解放路）	DN250/DN200	700
16	支管	DN250/DN200	10000
二	蒸汽管道		12370
1	绵山路（龙江路-幸福北路）	DN200	659
2	华电漯河发电厂至银鸽六基地	DN400	9597
3	燕山路（东方红路-赣江路）技改	DN600	2114
	合计		49808

5、项目总投资及资金来源

项目总投资 41436.50 万元。其中，工程费用 34995.00 万元，其他费用 1963.00 万元，基本预备费 3500.00 万元，建设期利息 978.50 万元。

本项目建设资金来源主要包括企业自筹、专项债券资金和银行贷款资金，计划投资总额 41436.50 万元，计划使用企业自筹资金 1436.50 万元，占比 3.47%，计划申请专项债券资金 8000.00 万元，占比 19.31%，申请银行贷款资金 32000.00 万元，占比 77.23%。计划缴纳资本金 9436.50 万元，使用专项债券用作项目资本金。

本项目建设期为 2 年，第一年计划投资 4936.50 万元，计划使用企业自筹资金 1436.50 万元，申请使用专项债券资金 3500.00 万元（已发行），申请使用银行贷款资金 0.00 万元；第二年计划投资 36500.00 万元，计划使用企业自筹资金 0.00 万元，申请使用专项债券资金 4500.00 万元（已发行 3000.00 万元），申请使用银行贷款资金 32000.00 万元。

资金筹措计划如下：

表 3.2 投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	第一年	第二年	金额	占比
1	总投资	4936.50	36500.00	41436.50	100.00%
1.1	企业自筹资金	1436.50	0.00	1436.50	3.47%
1.2	专项债券资金	3500.00	4500.00	8000.00	19.31%
1.3	银行贷款资金	0.00	32000.00	32000.00	77.23%

表 3.3 项目总投资构成表

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	经济指标		
一	**工程费用**	**34995**	**0**	**0**	**0**	**34995**	规格	工程量（m）	单价(万元)
1	热水管网	**19649**				**19649**		37438	
1.1	黄河路(中山路-宜兰路)	2685				**2685**	DM400	4330	**0.620**
1.2	辽河路(泰山路-交通路)	564				**564**	DN350	1084	**0.520**
1.3	淞江路(太白山路-彭庄路)	159				**159**	DN250	361	**0.440**
1.4	淞江路(嵩山路-交通路)	552				**552**	DN250	1254	**0.440**
1.5	山路(黄河路-阳光路)	437				**437**	DN300	970	**0.450**
1.6	牡丹江路(金山路-解放路)	450				**450**	DN300	1000	**0.450**
1.7	滦河路(香山路一天柱山路)	1311				**1311**	DN400	2115	**0.620**
1.8	漓江路(京广街一玉山路)	3237				**3237**	DN600	3407	**0.950**
1.9	渭河路(中山路-风帆路)	446				**446**	DM400	720	**0.620**
1.10	锦江路(中山路-金山路)	913				**913**	DN400	1472	**0.620**
1.11	衡山路(湘江路-锦江路)	343				**343**	DN250	780	**0.440**
1.12	赣江路(中山路一衡山路)	900				**900**	DN500	1200	**0.750**
1.13	赣江路(中山路一衡山路)	341				**341**	DN350	748	**0.456**
1.14	桐柏山路(赣江路朱江路)	246				**246**	DN400	397	**0.620**
1.15	解放路(漓江路一滨河路)	495				**495**	DN300	1100	**0.450**
1.16	阳光路(亡山路-解放路)	308				**308**	DN250	700	**0.440**
1.17	支管	4400				**4400**	DN250	10000	**0.440**
1.18	支管	2204				**2204**	DN200	5800	**0.380**

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	经济指标		
2	蒸汽管道	**15347**				**15347**		12370	
2.1	绵山路(龙江路-幸福北路)	277				**277**	**DN200**	659	**0.420**
2.2	华电漯河发电厂至银鸽六基地2.5MPa蒸汽管道	12956				**12956**	**DM400**	**9597**	**1.350**
2.3	燕山路(东方红路一赣江路)技改	2114				**2114**	DN600	2114	**1.000**
二	**其他费用**				**1963.00**	**1963.00**			
1	建设单位管理费				313.00	313.00			
2	工程监理费				436.00	436.00			
3	勘察费				52.50	52.50			
4	设计费				605.90	605.90			
5	前期工程费				19.00	19.00			
6	环境影响咨询费				6.00	6.00			
7	工程造价咨询费				175.00	175.00			
8	施工图纸审查费				32.90	32.90			
9	竣工图编制费				52.70	52.70			
10	招标代理费				43.00	43.00			
11	临时设施费				52.50	52.50			
12	工程保险费				175.00	175.00			
三	基本预备费				**3500.00**	**3500.00**			
四	建设期利息					**978.50**			
五	**项目总投资**					**41436.50**			

注：由于资金筹措方式变化，导致建设期利息发生变化，总投资相比原批复上浮2.42%，在10%范围内。

6、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，漯河城投建设工程有限公司计划缴纳资本金9436.50万元，其中，企业自筹1436.50万元，专项债资金8000.00万元。同时，漯河城投建设工程有限公司会将设立专门账户使用地方政府配套和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

7、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的新建项目，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，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息，不存在用于PPP项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为漯河城投建设工程有限公司，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

8、项目分账管理方案

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入、支出实行分账管理，项目专项收入为供暖收入，其中专项收入的20.00%用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资

金安全；剩余专项收入的80.00%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入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

四、应付本息情况

本项目实施单位拟就漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）计划使用企业自筹资金1436.50万元，申请银行贷款资金32000.00万元，申请使用专项债券资金8000.00万元，2024年已发行3500万元，2025年已发行3000万元，计划再使用债券资金1500.00万元。

（1）专项债券还本付息情况

债券期限为30年，年利率为3.50%，按半年支付利息，从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年偿还本金的2%，第21-25年每年偿还本金的5%，第26-30年每年偿还本金的10%。

本项目专项债券已发行6500.00万元，具体情况如下表：

表4.1 已发行专项债券情况表

发行时间	批次	发行额（万元）	发行利率	所属债券
2025-05-27	第5批次	2000	2.11%	2025年河南省专项债券十八期（城乡发展专项债）
2025-02-25	第4批次	1000	2.19%	2025年河南省专项债券六期（城乡发展专项债）
2024-09-25	第3批次	1500	2.21%	2024年河南省专项债券四十一期（城乡发展专项债）
2024-08-22	第2批次	1000	2.42%	2024年河南省专项债券三十二期（城乡发展专项债）
2024-07-16	第1批次	1000	2.60%	2024年河南省专项债券二十期（城乡发展专项债）

（2）银行贷款还本付息情况

根据项目进度及资金使用需求，本项目计划申请使用银行贷款资金总额32000.00万元，贷款期限为30年，年利率为3.60%，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%。

五、评估依据和假设

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完成、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。

六、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位就本次债券申报计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

七、评估分析

（一）现金流入

1、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完成、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；

2、收入预测

本项目营业收入主要为建成运营后的供暖收入。

随着漯河市的快速建设，居民小区、行政事业单位和医院、宾馆等经营性建筑正在进行改造、扩建及新建，随着人们生活水平和对生活质量的不断提高，采暖需求日渐增强。

漯河市住宅小区共1364个（专业化238，非专业化1126个），302199户，总建筑面积3218.4万平方米。截止2021年底，共有148个住宅小区已实现集中供暖，供暖64157户，覆盖面积805.8万平方米。还有1216个住宅小区未实施供暖。现有需采暖建筑面积约为

2792.8 万 m^2，其中居住建筑面积约为 1954.96 万 m^2，公建面积约为 837.84 万 m^2。近期集中供热普及率将达到 60%，中期 2030 年集中供热普及率达到 65%，远期 2035 年集中供热普及率达 75%。

本项目建成后可对漯河市郾城区、召陵区、经济技术开发区进行集中供热，满足城区内的公建和居民用热需求。项目主要收益来源为居民供热收入和公建供热收入。因此，本项目的建设是十分必要的，以满足该地区居民和企业对供热服务的需求。

根据《漯河市城市总体规划（2012-2030 年）》、《漯河市中心城区热力专项规划（2018-2035 年）》本项目为漯河市郾城区、召陵区、经济技术开发区的集中供热，供热面积 625.23 万平方米，其中居民供热面积 445.12 万平方米，公建供热面积 180.11 万平方米。

基于谨慎考虑，假设运营期第一年的负荷率为 60%，第二年为 70%，第三年及以后为 80%。

根据漯河市发展和改革委员会《关于制定市区集中供热试行价格的指导意见》供热价格如下：居民供热按面积计费 0.17 元/m^2·日；非居民用热按面积计费 0.29 元/m^2·日。采暖期 120 天，每年 11 月 15 日至翌年 3 月 15 日。假设本项目每个采暖期居民供热价为 20.24 元/m^2，公建供热价为 34.80 元/m^2。基于谨慎考虑，假设债券存续期内，供热价格不增长。

经测算，本项目债券存续期内营业收入共计 351475.52 万元。经营期内，项目经营收入测算如下表：

表 7.1 债券存续期内项目经营收入表

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	建设期		运营期							
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	**营业收入（含税）**	**万元**	**351475.52**			**9208.97**	**10743.79**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**
	营业收入（不含税）	万元	322454.61			8448.59	9856.69	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79
	销项税	万元	29020.91			760.37	887.10	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
	运营负荷					60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1	居住建筑供暖收入	万元	207942.26			5448.27	6356.31	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36
1.1.1	建筑面积	万㎡	445.12			445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12
1.1.2	单价	元/㎡/年				20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40
1.2	公用建筑供暖收入	万元	143533.26			3760.70	4387.48	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26
1.2.1	建筑面积	万㎡	180.11			180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11
1.2.2	单价	元/㎡/年				34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80
2	**应纳增值税**	**万元**	**7605.98**			**21.93**	**148.66**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**
2.1	销项税金（9%）	万元	29020.91			760.37	887.10	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
2.2	进项税额	万元	21414.93			738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45
3	**税金及附加**	**万元**	**912.72**			**2.63**	**17.84**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**
3.1	城市建设维护费（7%）	万元	532.42			1.53	10.41	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28
3.2	教育费附加（3%）	万元	228.18			0.66	4.46	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26
3.3	地方教育费附加（2%）	万元	152.12			0.44	2.97	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
4	**所得税（25%）**	**万元**	**21052.72**			**15.96**	**355.31**	**694.64**	**693.39**	**692.42**	**694.70**	**696.96**	**699.19**

（续表）

序号	项目名称	单位	运营期									
			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	**营业收入（含税）**	**万元**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**
	营业收入（不含税）	万元	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79
	销项税	万元	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
	运营负荷		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1	居住建筑供暖收入	万元	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36
1.1.1	建筑面积	万㎡	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12
1.1.2	单价	元/㎡/年	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40
1.2	公用建筑供暖收入	万元	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26
1.2.1	建筑面积	万㎡	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11
1.2.2	单价	元/㎡/年	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80
2	**应纳增值税**	**万元**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**
2.1	销项税金（9%）	万元	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
2.2	进项税额	万元	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45
3	**税金及附加**	**万元**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**
3.1	城市建设维护费（7%）	万元	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28
3.2	教育费附加（3%）	万元	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26
3.3	地方教育费附加（2%）	万元	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
4	**所得税（25%）**	**万元**	**701.39**	**703.87**	**709.59**	**715.29**	**720.96**	**726.60**	**732.21**	**737.78**	**743.33**	**748.84**

（续表）

序号	项目名称	单位	建设期										
			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
1	**营业收入（含税）**	**万元**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**	**12278.62**
	营业收入（不含税）	万元	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79	11264.79
	销项税	万元	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
	运营负荷		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1	居住建筑供暖收入	万元	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36	7264.36
1.1.1	建筑面积	万㎡	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12	445.12
1.1.2	单价	元/㎡/年	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40
1.2	公用建筑供暖收入	万元	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26	5014.26
1.2.1	建筑面积	万㎡	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11	180.11
1.2.2	单价	元/㎡/年	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80
2	**应纳增值税**	**万元**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**
2.1	销项税金（9%）	万元	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
2.2	进项税额	万元	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45
3	**税金及附加**	**万元**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**
3.1	城市建设维护费（7%）	万元	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28
3.2	教育费附加（3%）	万元	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26
3.3	地方教育费附加（2%）	万元	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
4	**所得税（25%）**	**万元**	**754.32**	**760.68**	**776.84**	**792.95**	**809.03**	**825.08**	**842.62**	**876.49**	**910.32**	**944.11**	**977.86**

（二）现金流出

1、外购原材料费用

1）根据漯河市发展和改革委员会《关于调整我市城区非居民热力价格的通知》，热力出厂价格调整为143元/吨，在出厂恒定压强、气温条件下，出厂单价折合30元/GJ，假设本项目购热价为30元/GJ。

2）根据可研报告项目年供热量如下

采暖全年供热量Qn.a=86.4*nl，Qnp

式中：

Qn.a--年采暖供热量，GJ；

nl一米暖期计算天数，nl=123天；

Qnp一米暖平均设计热负荷，MWO通过以上计算，本项目全年采暖供热量为2139600GJ。

2、职工工资及福利

假设在债券存续期内需要职工人数为50人，其中管理人员5人，后勤及技术人员45人。根据漯河市同类行业平均工资水平，假设本项目职工工资福利费为48000元/人/年，考虑到物价增长等因素的影响，假设职工工资福利费每年增长2%。

3、管理费用

管理费用主要包括人员的办公费、差旅费、培训费、设备维修费等，本项目按照收入的2%估算。

4、折旧费用

本项目总投资为41436.50万元，建成后可以形成固定资产。假设本项目折旧年限为50年，固定资产残值率为5%，按照直线法计提折旧，则每年计提固定资产折旧为768.70万元。

折旧属于非付现成本，影响当期应纳税所得额，但不影响经营活

动净现金流和偿债能力，为了准确反映项目偿债能力（项目收益对债券本息覆盖情况），在计算应纳税所得额时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

5、维修费用

维修费主要是对供热管网及设备进行维护、保养，假设本项目年维修费用为年折旧费用的10%，即76.87万元。

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3.5%进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净收益时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算应纳税所得额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流）。

7、增值税及附加

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，本项目增值税税率为9%；

②城市维护建设税按增值税的7%计取；

③教育费附加按增值税的3%计取；

④地方教育费附加按增值税的2%计取。

8、企业所得税

企业所得税按照利润总额的25%进行计算。

综上，债券存续期内项目总运营成本204714.08万元。债券存续期内项目经营成本测算见下表：

表 7.2 债券存续期内项目经营成本表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	外购原材料费	186145.20	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80
2	职工工资及福利	9310.14	240.00	244.80	249.70	254.69	259.78	264.98	270.28	275.68	281.20
3	修理费	2229.24	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87
4	管理费用	7029.51	184.18	214.88	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57
5	经营成本	204714.08	6919.85	6955.35	6990.94	6995.93	7001.03	7006.22	7011.52	7016.93	7022.44
6	折旧费	22292.36	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70
7	无形资产摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	财务费用	32718.00	1432.00	1432.00	1432.00	1432.00	1430.78	1416.46	1402.14	1387.82	1373.50
9	总成本费用合计	258745.94	9120.55	9156.05	9191.64	9196.63	9200.50	9191.38	9182.36	9173.44	9164.64
9.1	可变成本	193174.71	6602.98	6633.68	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37
9.2	固定成本	65571.23	2517.57	2522.37	2527.27	2532.26	2536.13	2527.01	2517.99	2509.07	2500.27

（续表）

序号	项目	运营期									
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	外购燃料及动力费	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80
2	工资及福利费	286.82	292.56	298.41	304.38	310.47	316.67	323.01	329.47	336.06	342.78
3	修理费	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87
4	管理及其他费	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57
5	设备重置更新费	7028.06	7033.80	7039.65	7045.62	7051.71	7057.92	7064.25	7070.71	7077.30	7084.02
6	经营成本	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70
7	固定资产折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	无形资产摊销费	1357.95	1329.31	1300.67	1272.03	1243.39	1214.75	1186.11	1157.47	1128.83	1100.19
9	利息支出	9154.72	9131.81	9109.02	9086.35	9063.80	9041.37	9019.06	8996.88	8974.83	8952.91
10	总成本费用合计	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37
10.1	可变成本	2490.34	2467.44	2444.65	2421.98	2399.43	2377.00	2354.69	2332.51	2310.46	2288.54
10.2	固定成本	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80

（续表）

序号	项目	运营期									
		22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	外购燃料及动力费	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80
2	工资及福利费	349.63	356.63	363.76	371.04	378.46	386.02	393.75	401.62	409.65	417.85
3	修理费	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87	76.87
4	管理及其他费	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57	245.57
5	设备重置更新费	7090.88	7097.87	7105.00	7112.28	7119.70	7127.27	7134.99	7142.86	7150.90	7159.09
6	经营成本	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70	768.70
7	固定资产折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	无形资产摊销费	1067.88	996.28	924.68	853.08	781.48	703.75	560.55	417.35	274.15	130.95
9	利息支出	8927.45	8862.85	8798.38	8734.05	8669.88	8599.72	8464.24	8328.91	8193.75	8058.74
10	总成本费用合计	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37	6664.37
10.1	可变成本	2263.08	2198.47	2134.01	2069.68	2005.50	1935.35	1799.87	1664.54	1529.37	1394.37
10.2	固定成本	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80	6418.80

2、相关税费

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中的有关规定和国家现行财税制度，相关税费包括增值税、税金及附加。

增值税进项税：投资估算中的工程费用和基本预备费增值税按照 9%，工程建设其它费用增值税按照 6%。

增值税销项税：供热费收入及供冷费收入收入税率为 6%。

增值税附加：城市维护建设税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育附加为 2%。

企业所得税按照利润总额的 25%进行计算。

项目相关税费计算详见下表：

表 7.3 债券存续期内项目相关税费计算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	建设期		运营期							
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	**应纳增值税**	**万元**	**7605.98**			**21.93**	**148.66**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**
1.1	销项税金（9%）	万元	29020.91			760.37	887.10	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
1.2	进项税额	万元	21414.93			738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45
2	**税金及附加**	**万元**	**912.72**			**2.63**	**17.84**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**
2.1	城市建设维护费（7%）	万元	532.42			1.53	10.41	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28
2.2	教育费附加（3%）	万元	228.18			0.66	4.46	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26
2.3	地方教育费附加（2%）	万元	152.12			0.44	2.97	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
3	**所得税（25%）**	**万元**	**21052.72**			**15.96**	**355.31**	**694.64**	**693.39**	**692.42**	**694.70**	**696.96**	**699.19**

（续表）

序号	项目名称	单位	运营期									
			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	**应纳增值税**	**万元**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**
1.1	销项税金（9%）	万元	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
1.2	进项税额	万元	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45
2	**税金及附加**	**万元**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**

序号	项目名称	单位	运营期									
			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
2.1	城市建设维护费（7%）	万元	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28
2.2	教育费附加（3%）	万元	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26
2.3	地方教育费附加（2%）	万元	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
3	**所得税（25%）**	**万元**	**701.39**	**703.87**	**709.59**	**715.29**	**720.96**	**726.60**	**732.21**	**737.78**	**743.33**	**748.84**

（续表）

序号	项目名称	单位	建设期									
			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
1	**应纳增值税**	**万元**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**	**275.39**
1.1	销项税金（9%）	万元	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83	1013.83
1.2	进项税额	万元	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45	738.45
2	**税金及附加**	**万元**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**	**33.05**
2.1	城市建设维护费（7%）	万元	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28	19.28
2.2	教育费附加（3%）	万元	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26	8.26
2.3	地方教育费附加（2%）	万元	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
3	**所得税（25%）**	**万元**	**754.32**	**760.68**	**776.84**	**792.95**	**809.03**	**825.08**	**842.62**	**876.49**	**910.32**	**944.11**	**977.86**

3、还本付息

本项目总投资41436.50万元,拟使用企业自筹资金1436.50万元，申请银行贷款资金32000.00万元，申请使用债券资金8000.00万元，2024年已发行3500万元，2025年已发行3000万元，本次申请使用债券资金1500.00万元。

表7.4 存续期内还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年	0	3,500.00		3,500.00		122.50	122.50
第2年	3,500.00	36,500.00		40,000.00		856.00	856.00
第3年	40,000.00		-	40,000.00		1,432.00	1,432.00
第4年	40,000.00		-	40,000.00		1,432.00	1,432.00
第5年	40,000.00		-	40,000.00		1,432.00	1,432.00
第6年	40,000.00		35.00	39,965.00		1,432.00	1,467.00
第7年	39,965.00		400.00	39,565.00		1,430.78	1,830.78
第8年	39,565.00		400.00	39,165.00		1,416.46	1,816.46
第9年	39,165.00		400.00	38,765.00		1,402.14	1,802.14
第10年	38,765.00		400.00	38,365.00		1,387.82	1,787.82
第11年	38,365.00		435.00	37,930.00		1,373.50	1,808.50
第12年	37,930.00		800.00	37,130.00		1,357.95	2,157.95
第13年	37,130.00		800.00	36,330.00		1,329.31	2,129.31
第14年	36,330.00		800.00	35,530.00		1,300.67	2,100.67
第15年	35,530.00		800.00	34,730.00		1,272.03	2,072.03
第16年	34,730.00		800.00	33,930.00		1,243.39	2,043.39
第17年	33,930.00		800.00	33,130.00		1,214.75	2,014.75
第18年	33,130.00		800.00	32,330.00		1,186.11	1,986.11
第19年	32,330.00		800.00	31,530.00		1,157.47	1,957.47
第20年	31,530.00		800.00	30,730.00		1,128.83	1,928.83
第21年	30,730.00		905.00	29,825.00		1,100.19	2,005.19
第22年	29,825.00		2,000.00	27,825.00		1,067.88	3,067.88
第23年	27,825.00		2,000.00	25,825.00		996.28	2,996.28
第24年	25,825.00		2,000.00	23,825.00		924.68	2,924.68
第25年	23,825.00		2,000.00	21,825.00		853.08	2,853.08

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 26 年	21,825.00		2,175.00	19,650.00		781.48	2,956.48
第 27 年	19,650.00		4,000.00	15,650.00		703.75	4,703.75
第 28 年	15,650.00		4,000.00	11,650.00		560.55	4,560.55
第 29 年	11,650.00		4,000.00	7,650.00		417.35	4,417.35
第 30 年	7,650.00		4,000.00	3,650.00		274.15	4,274.15
第 31 年	3,650.00		3,650.00	0.00		130.95	3,780.95
合计		40,000.00	40,000.00			32,718.00	72,718.00

（1）专项债券还本付息

债券期限为 30 年，年利率为 3.50%，按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。债券存续期应还本付息情况如下：

表 7.5 存续期内还本付息表（专项债）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,500.00		3,500.00	3.50%	122.50	122.50
第 2 年	3,500.00	4,500.00		8,000.00	3.50%	280.00	280.00
第 3 年	8,000.00			8,000.00	3.50%	280.00	280.00
第 4 年	8,000.00			8,000.00	3.50%	280.00	280.00
第 5 年	8,000.00			8,000.00	3.50%	280.00	280.00
第 6 年	8,000.00		35.00	7,965.00	3.50%	280.00	315.00
第 7 年	7,965.00		80.00	7,885.00	3.50%	278.78	358.78
第 8 年	7,885.00		80.00	7,805.00	3.50%	275.98	355.98
第 9 年	7,805.00		80.00	7,725.00	3.50%	273.18	353.18
第 10 年	7,725.00		80.00	7,645.00	3.50%	270.38	350.38
第 11 年	7,645.00		115.00	7,530.00	3.50%	267.58	382.58
第 12 年	7,530.00		160.00	7,370.00	3.50%	263.55	423.55
第 13 年	7,370.00		160.00	7,210.00	3.50%	257.95	417.95
第 14 年	7,210.00		160.00	7,050.00	3.50%	252.35	412.35
第 15 年	7,050.00		160.00	6,890.00	3.50%	246.75	406.75

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 16 年	6,890.00		160.00	6,730.00	3.50%	241.15	401.15
第 17 年	6,730.00		160.00	6,570.00	3.50%	235.55	395.55
第 18 年	6,570.00		160.00	6,410.00	3.50%	229.95	389.95
第 19 年	6,410.00		160.00	6,250.00	3.50%	224.35	384.35
第 20 年	6,250.00		160.00	6,090.00	3.50%	218.75	378.75
第 21 年	6,090.00		265.00	5,825.00	3.50%	213.15	478.15
第 22 年	5,825.00		400.00	5,425.00	3.50%	203.88	603.88
第 23 年	5,425.00		400.00	5,025.00	3.50%	189.88	589.88
第 24 年	5,025.00		400.00	4,625.00	3.50%	175.88	575.88
第 25 年	4,625.00		400.00	4,225.00	3.50%	161.88	561.88
第 26 年	4,225.00		575.00	3,650.00	3.50%	147.88	722.88
第 27 年	3,650.00		800.00	2,850.00	3.50%	127.75	927.75
第 28 年	2,850.00		800.00	2,050.00	3.50%	99.75	899.75
第 29 年	2,050.00		800.00	1,250.00	3.50%	71.75	871.75
第 30 年	1,250.00		800.00	450.00	3.50%	43.75	843.75
第 31 年	450.00		450.00	0.00	3.50%	15.75	465.75
合计		8,000.00	8,000.00			6,510.00	14,510.00

（2）银行贷款还本付息

银行贷款期限为 30 年，年利率为 3.60%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。

表 7.6 存续期内还本付息表（银行贷款）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年	0.00	-	-	-	3.60%	-	-
第 2 年	0.00	32,000.00	-	32,000.00	3.60%	576.00	576.00
第 3 年	32,000.00		-	32,000.00	3.60%	1,152.00	1,152.00
第 4 年	32,000.00		-	32,000.00	3.60%	1,152.00	1,152.00
第 5 年	32,000.00		-	32,000.00	3.60%	1,152.00	1,152.00

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 6 年	32,000.00		-	32,000.00	3.60%	1,152.00	1,152.00
第 7 年	32,000.00		320.00	31,680.00	3.60%	1,152.00	1,472.00
第 8 年	31,680.00		320.00	31,360.00	3.60%	1,140.48	1,460.48
第 9 年	31,360.00		320.00	31,040.00	3.60%	1,128.96	1,448.96
第 10 年	31,040.00		320.00	30,720.00	3.60%	1,117.44	1,437.44
第 11 年	30,720.00		320.00	30,400.00	3.60%	1,105.92	1,425.92
第 12 年	30,400.00		640.00	29,760.00	3.60%	1,094.40	1,734.40
第 13 年	29,760.00		640.00	29,120.00	3.60%	1,071.36	1,711.36
第 14 年	29,120.00		640.00	28,480.00	3.60%	1,048.32	1,688.32
第 15 年	28,480.00		640.00	27,840.00	3.60%	1,025.28	1,665.28
第 16 年	27,840.00		640.00	27,200.00	3.60%	1,002.24	1,642.24
第 17 年	27,200.00		640.00	26,560.00	3.60%	979.20	1,619.20
第 18 年	26,560.00		640.00	25,920.00	3.60%	956.16	1,596.16
第 19 年	25,920.00		640.00	25,280.00	3.60%	933.12	1,573.12
第 20 年	25,280.00		640.00	24,640.00	3.60%	910.08	1,550.08
第 21 年	24,640.00		640.00	24,000.00	3.60%	887.04	1,527.04
第 22 年	24,000.00		1,600.00	22,400.00	3.60%	864.00	2,464.00
第 23 年	22,400.00		1,600.00	20,800.00	3.60%	806.40	2,406.40
第 24 年	20,800.00		1,600.00	19,200.00	3.60%	748.80	2,348.80
第 25 年	19,200.00		1,600.00	17,600.00	3.60%	691.20	2,291.20
第 26 年	17,600.00		1,600.00	16,000.00	3.60%	633.60	2,233.60
第 27 年	16,000.00		3,200.00	12,800.00	3.60%	576.00	3,776.00
第 28 年	12,800.00		3,200.00	9,600.00	3.60%	460.80	3,660.80
第 29 年	9,600.00		3,200.00	6,400.00	3.60%	345.60	3,545.60
第 30 年	6,400.00		3,200.00	3,200.00	3.60%	230.40	3,430.40
第 31 年	3,200.00		3,200.00	0.00	3.60%	115.20	3,315.20
合计		32,000.00	32,000.00			26,208.00	58,208.00

（三）现金流量分析

项目资金流入构成为居住、公共建筑的供暖收入，供热单价按照漯河市发展和改革委员会《关于制定市区集中供热试行价格的指导意见》文件执行，供热数量按照项目建设规模，经计算运营期内资金流入总计351475.52万元，项目资金流出为原材料（热源费）、职工工资及福利、修理费、管理费及相关税费，运营期内资金流出总计306025.00万元，经计算运营期内累计净现金流量45450.52万元。本项目运营期内，各年度累计净现金流量均为正值，不存在资金缺口。本项目债券存续期内项目净现金流量如下：

表7.7 现金流量表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期							
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	现金流入			9208.97	10743.79	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62
1.1	营业收入			9208.97	10743.79	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62
1.2	建设补贴										
1.3	运营补贴										

序号	名称	建设期		运营期							
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
2	现金流出	4936.50	36500.00	8392.37	8909.15	9426.01	9464.75	9832.65	9825.81	9819.05	9812.36
2.1	建设投资	4936.50	36500.00								
2.2	流动资金										
2.3	经营成本			6919.85	6955.35	6990.94	6995.93	7001.03	7006.22	7011.52	7016.93
2.4	营业税金及附加			2.63	17.84	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05
2.5	增值税			21.93	148.66	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39
2.6	所得税			15.96	355.31	694.64	693.39	692.42	694.70	696.96	699.19
2.7	本息和			1432.00	1432.00	1432.00	1467.00	1830.78	1816.46	1802.14	1787.82
3	所得税后净现金流量			816.59	1834.64	2852.61	2813.87	2445.97	2452.81	2459.58	2466.26
4	所得税后累计现金流量	0.00	0.00	816.59	2651.23	5503.85	8317.72	10763.68	13216.49	15676.07	18142.33

（续表）

序号	名称	运营期									
		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	现金流入	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62
1.1	营业收入	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62
1.2	建设补贴										

序号	名称	运营期									
		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
1.3	运营补贴										
2	现金流出	9840.76	10198.31	10181.14	10164.04	10147.04	10130.13	10113.30	10096.57	10079.94	10063.40
2.1	建设投资										
2.2	流动资金										
2.3	经营成本	7022.44	7028.06	7033.80	7039.65	7045.62	7051.71	7057.92	7064.25	7070.71	7077.30
2.4	营业税金及附加	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05
2.5	增值税	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39
2.6	所得税	701.39	703.87	709.59	715.29	720.96	726.60	732.21	737.78	743.33	748.84
2.7	本息和	1808.50	2157.95	2129.31	2100.67	2072.03	2043.39	2014.75	1986.11	1957.47	1928.83
3	所得税后净现金流量	2437.87	2080.31	2097.48	2114.58	2131.58	2148.49	2165.32	2182.05	2198.68	2215.22
4	所得税后累计现金流量	20580.19	22660.50	24757.98	26872.56	29004.14	31152.63	33317.95	35500.00	37698.68	39913.90

（续表）

序号	名称	运营期									
		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
1	现金流入	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62
1.1	营业收入	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62	12278.62

序号	名称	运营期										
		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
1.2	建设补贴											
1.3	运营补贴											
2	现金流出	10151.96	11227.87	11179.41	11131.06	11082.82	11209.68	12982.07	12880.46	12778.96	12677.59	12226.33
2.1	建设投资											
2.2	流动资金											
2.3	经营成本	7084.02	7090.88	7097.87	7105.00	7112.28	7119.70	7127.27	7134.99	7142.86	7150.90	7159.09
2.4	营业税金及附加	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05	33.05
2.5	增值税	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39	275.39
2.6	所得税	754.32	760.68	776.84	792.95	809.03	825.08	842.62	876.49	910.32	944.11	977.86
2.7	本息和	2005.19	3067.88	2996.28	2924.68	2853.08	2956.48	4703.75	4560.55	4417.35	4274.15	3780.95
3	所得税后净现金流量	2126.66	1050.75	1099.21	1147.56	1195.80	1068.94	-703.45	-601.84	-500.34	-398.97	52.29
4	所得税后累计现金流量	42040.56	43091.31	44190.52	45338.08	46533.88	47602.82	46899.38	46297.54	45797.20	45398.23	45450.52

（四）分账收益

本项目实行分账管理，按照项目收入的20.00%用作专项债券的偿还，项目收入的80.00%用作市场化融资的偿债，本项目分账情况如下：

表7.8 分账收益情况表

单位：万元

项目	专项债券20%	银行贷款80%	合计
项目收入	70295.10	281180.42	351475.52
项目支出	46857.10	187428.40	234285.50
项目收益	23438.00	93752.02	117190.02

（五）预期收益融资平衡分析

根据测算,在对本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目债券存续期内项目收入扣除经营成本及税金后可用于偿还债券本息的专项净收益117190.02万元，偿还债券本息为72718.00元，本息覆盖倍数为1.61倍。其中：偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.62；偿还银行贷款的项目收益对银行贷款融资本息的覆盖倍数为1.61，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

表7.9 本息覆盖倍数情况表

单位：万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	专项收入的20%	70295.10	23438.00	8000.00	14510.00	1.62
银行贷款	专项收入的80%	281180.42	93752.02	32000.00	58208.00	1.61
合计		351475.52	117190.02	40000.00	72718.00	1.61

项目整体收益与融资平衡表如下：

表 7.10 存续期内项目收益融资平衡表

单位：万元

年度	债券本息合计			运营成本及税费	项目收入合计	项目净收益合计
	本金	利息	本息和			
第 1 年	-	122.50	122.50	-	-	-
第 2 年	-	856.00	856.00	-	-	-
第 3 年	-	1,432.00	1,432.00	6,960.37	9,208.97	2,248.59
第 4 年	-	1,432.00	1,432.00	7,477.15	10,743.79	3,266.64
第 5 年	-	1,432.00	1,432.00	7,994.01	12,278.62	4,284.61
第 6 年	35.00	1,432.00	1,467.00	7,997.75	12,278.62	4,280.87
第 7 年	400.00	1,430.78	1,830.78	8,001.88	12,278.62	4,276.74
第 8 年	400.00	1,416.46	1,816.46	8,009.36	12,278.62	4,269.26
第 9 年	400.00	1,402.14	1,802.14	8,016.91	12,278.62	4,261.71
第 10 年	400.00	1,387.82	1,787.82	8,024.54	12,278.62	4,254.08
第 11 年	435.00	1,373.50	1,808.50	8,032.26	12,278.62	4,246.36
第 12 年	800.00	1,357.95	2,157.95	8,040.36	12,278.62	4,238.26
第 13 年	800.00	1,329.31	2,129.31	8,051.83	12,278.62	4,226.79
第 14 年	800.00	1,300.67	2,100.67	8,063.37	12,278.62	4,215.25
第 15 年	800.00	1,272.03	2,072.03	8,075.01	12,278.62	4,203.61
第 16 年	800.00	1,243.39	2,043.39	8,086.74	12,278.62	4,191.88
第 17 年	800.00	1,214.75	2,014.75	8,098.55	12,278.62	4,180.07
第 18 年	800.00	1,186.11	1,986.11	8,110.46	12,278.62	4,168.16
第 19 年	800.00	1,157.47	1,957.47	8,122.47	12,278.62	4,156.15
第 20 年	800.00	1,128.83	1,928.83	8,134.57	12,278.62	4,144.05
第 21 年	905.00	1,100.19	2,005.19	8,146.77	12,278.62	4,131.85
第 22 年	2,000.00	1,067.88	3,067.88	8,159.99	12,278.62	4,118.63
第 23 年	2,000.00	996.28	2,996.28	8,183.14	12,278.62	4,095.48
第 24 年	2,000.00	924.68	2,924.68	8,206.39	12,278.62	4,072.23
第 25 年	2,000.00	853.08	2,853.08	8,229.74	12,278.62	4,048.88
第 26 年	2,175.00	781.48	2,956.48	8,253.21	12,278.62	4,025.41
第 27 年	4,000.00	703.75	4,703.75	8,278.32	12,278.62	4,000.30
第 28 年	4,000.00	560.55	4,560.55	8,319.91	12,278.62	3,958.71
第 29 年	4,000.00	417.35	4,417.35	8,361.61	12,278.62	3,917.01
第 30 年	4,000.00	274.15	4,274.15	8,403.44	12,278.62	3,875.18
第 31 年	3,650.00	130.95	3,780.95	8,445.38	12,278.62	3,833.24

年度	债券本息合计			运营成本及税费	项目收入合计	项目净收益合计
	本金	利息	本息和			
合计	40,000.00	32,718.00	72,718.00	234,285.50	351,475.52	117,190.02
本息覆盖倍数	1.61					

（1）专项债券项目收益与融资平衡表如下：

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23438.00万元；计算的本息覆盖倍数为1.62。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表7.11 项目收益与融资平衡表（专项债）

单位：万元

年度	债券本息合计			运营成本及税费	项目收入合计	项目净收益合计
	本金	利息	本息和			
第1年	-	122.50	122.50	-	-	-
第2年	-	280.00	280.00	-	-	-
第3年	-	280.00	280.00	1,392.07	1,841.79	449.72
第4年	-	280.00	280.00	1,495.43	2,148.76	653.33
第5年	-	280.00	280.00	1,598.80	2,455.72	856.92
第6年	35.00	280.00	315.00	1,599.55	2,455.72	856.17
第7年	80.00	278.78	358.78	1,600.38	2,455.72	855.35
第8年	80.00	275.98	355.98	1,601.87	2,455.72	853.85
第9年	80.00	273.18	353.18	1,603.38	2,455.72	852.34
第10年	80.00	270.38	350.38	1,604.91	2,455.72	850.82
第11年	115.00	267.58	382.58	1,606.45	2,455.72	849.27
第12年	160.00	263.55	423.55	1,608.07	2,455.72	847.65
第13年	160.00	257.95	417.95	1,610.37	2,455.72	845.36
第14年	160.00	252.35	412.35	1,612.67	2,455.72	843.05
第15年	160.00	246.75	406.75	1,615.00	2,455.72	840.72
第16年	160.00	241.15	401.15	1,617.35	2,455.72	838.38
第17年	160.00	235.55	395.55	1,619.71	2,455.72	836.01
第18年	160.00	229.95	389.95	1,622.09	2,455.72	833.63
第19年	160.00	224.35	384.35	1,624.49	2,455.72	831.23

年度	债券本息合计			运营成本及税费	项目收入合计	项目净收益合计
	本金	利息	本息和			
第 20 年	160.00	218.75	378.75	1,626.91	2,455.72	828.81
第 21 年	265.00	213.15	478.15	1,629.35	2,455.72	826.37
第 22 年	400.00	203.88	603.88	1,632.00	2,455.72	823.73
第 23 年	400.00	189.88	589.88	1,636.63	2,455.72	819.10
第 24 年	400.00	175.88	575.88	1,641.28	2,455.72	814.45
第 25 年	400.00	161.88	561.88	1,645.95	2,455.72	809.78
第 26 年	575.00	147.88	722.88	1,650.64	2,455.72	805.08
第 27 年	800.00	127.75	927.75	1,655.66	2,455.72	800.06
第 28 年	800.00	99.75	899.75	1,663.98	2,455.72	791.74
第 29 年	800.00	71.75	871.75	1,672.32	2,455.72	783.40
第 30 年	800.00	43.75	843.75	1,680.69	2,455.72	775.04
第 31 年	450.00	15.75	465.75	1,689.08	2,455.72	766.65
合计		6,510.00	14,510.00	46,857.10	70,295.10	23,438.00
本息覆盖倍数	1.62					

（2）银行贷款项目收益与融资平衡表如下：

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 93752.02 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.61。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 7.12 项目收益与融资平衡表（银行贷款）

单位：万元

年度	债券本息合计			运营成本及税费	项目收入合计	项目净收益合计
	本金	利息	本息和			
第 1 年	-	-	-	-	-	-
第 2 年	-	576.00	576.00	-	-	-
第 3 年	-	1,152.00	1,152.00	5,568.30	7,367.17	1,798.87
第 4 年	-	1,152.00	1,152.00	5,981.72	8,595.03	2,613.31
第 5 年	-	1,152.00	1,152.00	6,395.21	9,822.90	3,427.69
第 6 年	-	1,152.00	1,152.00	6,398.20	9,822.90	3,424.69
第 7 年	320.00	1,152.00	1,472.00	6,401.50	9,822.90	3,421.39

年度	债券本息合计			运营成本及税费	项目收入合计	项目净收益合计
	本金	利息	本息和			
第 8 年	320.00	1,140.48	1,460.48	6,407.48	9,822.90	3,415.41
第 9 年	320.00	1,128.96	1,448.96	6,413.53	9,822.90	3,409.37
第 10 年	320.00	1,117.44	1,437.44	6,419.64	9,822.90	3,403.26
第 11 年	320.00	1,105.92	1,425.92	6,425.81	9,822.90	3,397.09
第 12 年	640.00	1,094.40	1,734.40	6,432.29	9,822.90	3,390.61
第 13 年	640.00	1,071.36	1,711.36	6,441.46	9,822.90	3,381.44
第 14 年	640.00	1,048.32	1,688.32	6,450.70	9,822.90	3,372.20
第 15 年	640.00	1,025.28	1,665.28	6,460.01	9,822.90	3,362.89
第 16 年	640.00	1,002.24	1,642.24	6,469.39	9,822.90	3,353.51
第 17 年	640.00	979.20	1,619.20	6,478.84	9,822.90	3,344.05
第 18 年	640.00	956.16	1,596.16	6,488.37	9,822.90	3,334.53
第 19 年	640.00	933.12	1,573.12	6,497.98	9,822.90	3,324.92
第 20 年	640.00	910.08	1,550.08	6,507.66	9,822.90	3,315.24
第 21 年	640.00	887.04	1,527.04	6,517.42	9,822.90	3,305.48
第 22 年	1,600.00	864.00	2,464.00	6,527.99	9,822.90	3,294.90
第 23 年	1,600.00	806.40	2,406.40	6,546.51	9,822.90	3,276.39
第 24 年	1,600.00	748.80	2,348.80	6,565.11	9,822.90	3,257.79
第 25 年	1,600.00	691.20	2,291.20	6,583.79	9,822.90	3,239.10
第 26 年	1,600.00	633.60	2,233.60	6,602.57	9,822.90	3,220.33
第 27 年	3,200.00	576.00	3,776.00	6,622.65	9,822.90	3,200.24
第 28 年	3,200.00	460.80	3,660.80	6,655.93	9,822.90	3,166.97
第 29 年	3,200.00	345.60	3,545.60	6,689.29	9,822.90	3,133.61
第 30 年	3,200.00	230.40	3,430.40	6,722.75	9,822.90	3,100.15
第 31 年	3,200.00	115.20	3,315.20	6,756.31	9,822.90	3,066.59
合计	32,000.00	26,208.00	58,208.00	187,428.40	281,180.42	93,752.02
本息覆盖倍数	1.61					

（六）结论

经测算，本项目在收益预测及其依据的各项假设前提下，项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.61；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62；偿还银行贷款的收益对贷款融资本息的覆盖倍

数为 1.61。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。

本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。因此，本项目组合融资方式合法合规。同时本项目严格执行厅字【2019】33 号文相关要求，专项债形成的资产不用于抵押，不存在同一资产重复性融资、符合其他组合融资事项合规性要求。

八、对投资者的保护措施

1、应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还

专项债券到期本息。

4、项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间,项目主管单位将会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。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

九、项目风险及控制措施

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别:拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度,项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻,带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程

设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

（二）影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目单位的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对

债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

十、中介机构资质审核

《漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）财务评估报告》由北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所依法出具。北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市金水区市场监督管理局于2024年10月09日核发的统一社会信用代码为

91410105MAE1MM6L3N 的《营业执照》，营业执照经营范围包含："注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）"。北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

十一、总体评价结论

经测算，在漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益能够合理保障偿还所使用的地方专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目受益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。因此，本项目组合融资方式合法合规。同时本项目严格执行厅字【2019】33 号文相关要求，专项债形成的资产不用于抵押，不存在同一资产重复性融资、符合其他组合融资事项合规性要求。

（此页无正文，仅为《漯河市集中供热热力管网建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页）

北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所中国注册会计师：

中国 郑州

中国注册会计师：

二〇二五年六月九日

统一社会信用代码
91410105MAE1MM6L3N

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描“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　北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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

负 责 人　王瑞

成立日期　2024年10月09日

经营场所　河南省郑州市金水区文化路街道经七路15号中亨大厦9层901

登记机关

2024 年 10 月 09 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：北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负 责 人：王瑞

经营场所：河南省郑州市金水区文化路街道经七路15号中亨大厦9层901

分所执业证书编号：110104084101

批准执业文号：豫财审批〔2025〕1号

批准执业日期：2025年2月28日

说　明

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 2 月 28 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 贾天荣
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1950-05-11
工作单位 Working unit 河南维德会计师事务所（普通合伙）
身份证号 No. 410204500511202
Identity card No.
CPA
2021年6月30日
证书编号 No. of Certificate 410001160033
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 2013 年 05 月 14 日
姓名：贾天荣
最后年检时间：2022年09月

王瑞2021年度年检通过
151500020004
证书编号:
No. of Certificate
内蒙古自治区注册会计师
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
颁证日期:
Date of Issuance
二〇〇五
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 transfer from
同意调入
Agree the holder to be transferred to
2023 01 09
2023 -10- 16
2023年度年检通过
王瑞2022年07月年检通过

镇平县粮食物资储备仓储物流项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 164-1 号

出具单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

出具日期：二〇二五年七月十日

镇平县粮食物资储备仓储物流项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 164-1 号

我们接受委托，对镇平县粮食物资储备仓储物流项目（以下简称：本项目）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。镇平县粮食和物资储备中心对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本评价报告仅供镇平县粮食和物资储备中心申报的镇平县粮食物资储备仓储物流项目申请专项债券和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期运营收入扣减项目运营成本费用能够合理保障偿还拟使用债券本金及利息，实现本项目收益与融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

项目共申请专项债券 13,000.00 万元，其中 2022 年已发行使用 9,100.00 万元，2025 年计划使用 3,900.00 万元，申请发行期限为 15 年，债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%，每半年付一次利息，本项目下申请债券利率按 4.5%计算。

自申请使用之日起 15 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		9,100.00		9,100.00	4.50%	409.50	409.50
第 2 年	9,100.00			9,100.00	4.50%	409.50	409.50
第 3 年	9,100.00			9,100.00	4.50%	409.50	409.50
第 4 年	9,100.00	3,900.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 5 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 6 年	13,000.00		455.00	12,545.00	4.50%	585.00	1,040.00
第 7 年	12,545.00		455.00	12,090.00	4.50%	564.53	1,019.53
第 8 年	12,090.00		455.00	11,635.00	4.50%	544.05	999.05
第 9 年	11,635.00		650.00	10,985.00	4.50%	523.58	1,173.58
第 10 年	10,985.00		650.00	10,335.00	4.50%	494.33	1,144.33
第 11 年	10,335.00		1,560.00	8,775.00	4.50%	465.08	2,025.08
第 12 年	8,775.00		1,560.00	7,215.00	4.50%	394.88	1,954.88
第 13 年	7,215.00		1,560.00	5,655.00	4.50%	324.68	1,884.68
第 14 年	5,655.00		1,950.00	3,705.00	4.50%	254.48	2,204.48
第 15 年	3,705.00		1,950.00	1,755.00	4.50%	166.73	2,116.73
第 16 年	1,755.00		585.00	1,170.00	4.50%	78.98	663.98
第 17 年	1,170.00		585.00	585.00	4.50%	52.65	637.65
第 18 年	585.00		585.00	0.00	4.50%	26.33	611.33
合计		13,000.00	13,000.00			6,873.75	19,873.75

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券现金流入以本项目的债券存续期内产生的预期各项收入(包括粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和收购收入、出库收入）实现。与预测期内本项目收入相关的支出包括原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费。

本次预测是以镇平县粮食和物资储备中心提供的《镇平县粮食物资储备仓储物流项目可行性研究报告》相关数据为基础，在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本次预测是以本项目债券存续期内产生的预期各项收入(包括粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和收购收入、出库收入）扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目经营支出	相关税费	项目预期收益
第 1 年	-	-	-	
第 2 年	-		-	
第 3 年				
第 4 年				
第 5 年	4,457.67	1,829.94	468.63	2,159.10
第 6 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 7 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 8 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 9 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 10 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 11 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 12 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 13 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 14 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 15 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 16 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
第 17 年	4,343.08	1,824.21	438.67	2,080.20
合计	**56,574.63**	**23,720.46**	**5,732.67**	**27,121.50**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

（一）项目收益与资金平衡测算

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的预期项目收益 27,121.50 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 19,873.75 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		409.50	409.50	-
第 2 年		409.50	409.50	-
第 3 年		409.50	409.50	
第 4 年		585.00	585.00	
第 5 年		585.00	585.00	2,159.10
第 6 年	455.00	585.00	1,040.00	2,080.20
第 7 年	455.00	564.53	1,019.53	2,080.20
第 8 年	455.00	544.05	999.05	2,080.20

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 9 年	650.00	523.58	1,173.58	2,080.20
第 10 年	650.00	494.33	1,144.33	2,080.20
第 11 年	1,560.00	465.08	2,025.08	2,080.20
第 12 年	1,560.00	394.88	1,954.88	2,080.20
第 13 年	1,560.00	324.68	1,884.68	2,080.20
第 14 年	1,950.00	254.48	2,204.48	2,080.20
第 15 年	1,950.00	166.73	2,116.73	2,080.20
第 16 年	585.00	78.98	663.98	2,080.20
第 17 年	585.00	52.65	637.65	2,080.20
第 18 年	585.00	26.33	611.33	
合计	**13,000.00**	**6,873.75**	**19,873.75**	**27,121.50**
本息覆盖倍数	**1.36**			

（二）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.1	项目预期收益	24,409.35	25,765.43	27,121.50	28,477.58	29,833.65
1.2	债券还本付息额	19,873.75	19,873.75	19,873.75	19,873.75	19,873.75
1.3	债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.36	1.43	1.50

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，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，并以项目收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：镇平县粮食物资储备仓储物流项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二五年七月十日　　中国注册会计师：

附件：

镇平县粮食物资储备仓储物流项目
项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测是以镇平县粮食和物资储备中心提供的《镇平县粮食物资储备仓储物流项目可行性研究报告》相关数据为基础。本项目以债券存续期内所预期产生的包括粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和粮食收购收入、出库收入为基础测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费等相关支出测算相应的现金流出，以上所有预测作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内相关法律法规无重大变化；

4.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5.项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6.预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、立项单位情况

镇平县粮食和物资储备中心目前持有统一社会信用代码为12411324MB1A86634C的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	镇平县粮食和物资储备中心		
法定代表人	姜红健	经费来源	财政补助
开办资金	223万元	举办单位	镇平县发展和改革委员会
住所	镇平县中山街183号	有效期	自 2020年03月19日 至 2025年03月19
宗旨和业务范围	为县政府粮食和物资储备提供服务。为全县政策性粮油和物资储备提供安全管理服务；		

四、项目概况

（一）项目基本情况

该项目建设地点位于镇平县涅阳路东段与五里河村部交叉口路南，该项目主要建设 24 座 1 万吨粮食仓库、1 座机械库，1 座应急物资储备库、1 座药库，并配套卸粮坑、综合办公楼、道路、大门、绿化等相关附属设施。

该项目审批情况：

1、项目建议书批复

2020 年 3 月 23 日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县粮食物资储备仓储物流项目建议书的批复》（镇发改经贸[2020]36 号），原则同意实施该项目。

2、可研批复及变更批复

2020 年 4 月 29 日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县粮食物资储备仓储物流项目可行性研究报告的批复》（镇发改经贸[2020]37 号），同意实施该项目。

2025 年 5 月 13 日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县粮食物资储备仓储物流项目建设地址变更的批复》（镇发改经贸[2025]52 号），同意将该项目建设地址由镇平县涅阳路东段与五里河村部交叉口路南变更为镇平县安字营镇。除上述调整外，该项目建设内容、建设规模等其他事项仍按原批复执行。

3、环保手续

根据中华人民共和国生态环境部于 2020 年 3 月 3 日发布的《关于统筹做好疫情防控和经济社会发展生态环保工作的指导意见》（环综合〔2020〕13 号），该项目属于豁免环评手续办理项目，不再填报环境影响登记。

（二）项目总投资

本项目估算总投资 18,600.00 万元，拟申请债券资金 13,000.00 万元，剩余资金来源于财政拨款。

（三）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

五、项目收益及现金流入预测说明

在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。本次预测项目预期收益是项目建成后可实现的预期各项收入（包括粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和收购收入、出库收入）为基础，考虑原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费等支出。相关预测数据来源于镇平县粮食和物资储备中心提供的《镇平县粮食物资储备仓储物流项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

本项目运营收入主要粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和粮食收购收入、出库收入。

1.粮食收购及出售的价差收入

按照镇平县粮食和物资储备中心近三年的收购及出售价格如下表：

年份	品种	收购均价（元/公斤）	销售价格（元/公斤）				价差（元/公斤）
			内乡牧原集团	襄阳陈冉公司	陕西五得利集团	销售均价	
2017 年	混合小麦	2.36	2.43	2.45	2.46	2.447	0.087
2018 年	混合小麦	2.30	2.37	2.38	2.39	2.380	0.080
2019 年	混合小麦	2.24	2.31	2.32	2.34	2.323	0.083

由上表可以看出，镇平县往年混合小麦的收购均价 3 年平均价为 2.3 元/公斤，销售均价 3 年平均价为 2.383 元/公斤，则收购与销售价差均价为 0.083 元/公斤，故本项目购销价差按 0.083 元/公斤进行计算。镇平县现有储存仓容量 18 万吨，近 3 年混合小麦出售总量为 55.07 吨、55.67 吨、54.35 吨，由数据可得出年周转次数为 3.08、3.09、3.02 次/年，为了保守测算，本项目暂按年周转率按 3 次计算。本项目中转仓仓容为 14 万吨，价差按 83 元/吨，每年周转次数 3 次计算，则粮食购销价差年收入=14*83*3=3486 万元。

2. 粮食保管收入和收购收入

本项目建成后粮食储存仓为 10 万吨，根据中国储备粮管理集团有限公司河南分公司文件《关于调整最低收购价 临时收储粮收购和报关费用补贴标准的通知》（中储粮豫 2020 年 19 号），自 2019 年 10 月 1 日起，最低收购价和临时收储粮保管费用标准调整为每年 66 元/吨，收购费用标准调整为 25 元/吨。

（1）粮食保管收入

本项目粮食储存仓容 10 万吨，单价 66 元/吨，每年 1 个月休仓，11 个月计算粮食保管费收入；

（2）收购收入

由于项目具有交易及生产的复杂性，第一年按满仓容计；第一年需要出仓，第二年及以后按仓容的 50%进仓计算，每年 1 个月休仓，11 个月计算收入，则第一年收购收入=10*25/12*11=229.17 万元，第二年及以后每年收购收入=10*0.5*25=114.58 万元。

3.出库收入

根据国家粮食局粮食交易协调中心统一竞价交易平台、协调粮食交易和出库组织粮食交易资金结算的要求，关于国家政策性粮食出库费用标准为 30 元每吨。为了保证第二年有余量，第一年交易多少，第二年可入仓多少；综合考虑每年按总仓容的 50%交易，每年 1 个月休仓，11 个月计算出库收入。

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	粮食收购及出售的价差收入（万元）	粮食保管收入和收购收入（万元）	出库收入（万元）	合计
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-
第 3 年				
第 4 年				
第 5 年	3,486.00	834.17	137.50	4,457.67
第 6 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 7 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 8 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 9 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 10 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 11 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 12 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 13 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 14 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 15 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 16 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
第 17 年	3,486.00	719.58	137.50	4,343.08
合计	**45,318.00**	**9,469.13**	**1,787.50**	**56,574.63**

（二）相关成本预测

与预期的项目收入相关支出包括原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费等支出。

1.原材料价格主要指储存粮在储存过程中所发生的费用如熏蒸药品、保管器材及收购和周转等，根据现有同规模仓容实际发生费用测算，按照营业收入 5%计提；

2.工资及福利费：项目运营销售期间，拟配硌人员 80 人，其中管理人员 10 人，技术人员 10 人，普通员工 60 人，人均年工资分别按 4 万元/年、4 万元/年、3 万元/年计算，福利费按照工资总额的 14%计；

3.管理费：各年管理费用按照直接人工费的 80%计取；

4.其他费用：其他费用具体现阶段不能详估的各项费用，具体取费按照工资及福利的 65%计入；

5.外购燃料及动力主要为电力和水，按照《河南省电网销售电价表》本项目电力按 0.62 元/kWh 进行计算，年用电量为 78.84 万/kWh；水价按照《南阳市现行自来水价格》，本项目采用工业生产用水水价 1.7 元/m3 计算，年用水量为 2.72 万 m3；水的增值税税率为 9%，电的增值税税率为 13%；

6.修理费：按固定资产原值的 5%进行计取，固定资产原值为 17,130.00 万元。

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	原材料	工资及福利费	管理费	其他费用	外购燃料及动力	修理费	合计
第 1 年	-	-	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-	-	-
第 3 年							
第 4 年							
第 5 年	222.88	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,829.94
第 6 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 7 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 8 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 9 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 10 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 11 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21

年度	原材料	工资及福利费	管理费	其他费用	外购燃料及动力	修理费	合计
第 12 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 13 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 14 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 15 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 16 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
第 17 年	217.15	296.40	208.00	192.66	53.50	856.50	1,824.21
合计	**2,828.68**	**3,853.20**	**2,704.00**	**2,504.58**	**695.50**	**10,278.00**	**23,720.46**

（三）相关税费

项目运营期涉及的主要税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下：

1.增值税：按营业收入的 3%计取；

2.城市维护建设税：税率为 5%，计税基数为增值税额；

3.教育费附加：税率为 3%，计费基数为增值税额；

4.地方教育费附加：税率为 2%，计费基数为增值税额。

5.所得税税率为 25%。

债券存续期内运营成本支出预测表

金额单位：人民币万元

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 1 年	-	-	-
第 2 年			
第 3 年			
第 4 年			
第 5 年	1,829.94	468.63	2,298.57
第 6 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 7 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 8 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 9 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 10 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 11 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 12 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 13 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 14 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 15 年	1,824.21	438.67	2,262.88

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
第 16 年	1,824.21	438.67	2,262.88
第 17 年	1,824.21	438.67	2,262.88
合计	**23,720.46**	**5,732.67**	**29,453.13**

（四）覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、现金流入	-				4,457.67	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08
1.1 项目活动现金流入	-				4,457.67	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08	4,343.08
二、现金流出	-				2,298.57	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88
2.1 项目活动现金流出	-				2,298.57	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88	2,262.88
2.2 其他融资还本付息																	
三、现金净流量	-				2,159.10	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20
四、期末项目累计现金结存额	-				2,159.10	4,239.30	6,319.50	8,399.70	10,479.90	12,560.10	14,640.30	16,720.50	18,800.70	20,880.90	22,961.10	25,041.30	27,121.50
五、债券本息	19,873.75																
六、本息覆盖倍数	1.36																

（五）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.1	项目预期收益	24,409.35	25,765.43	27,121.50	28,477.58	29,833.65
1.2	债券还本付息额	19,873.75	19,873.75	19,873.75	19,873.75	19,873.75
1.3	债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.36	1.43	1.50

六、综述

经上述测算，本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 27,121.50 万元，偿还债券本息为 19,873.75 万元，本息覆盖倍数为 1.36 倍。预测期内本项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现本项目收益与融资自求平衡。

七、风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和扣除项目不确定等问题，同时，本项目报告中相关收入以镇平县粮食和物资储备中心提供的《镇平县粮食物资储备仓储物流项目可行性研究报告》相关数据为基础，同时依据中国储备粮管理集团有限公司河南分公司文件《关于调整最低收购价 临时收储粮收购和报关费用补贴标准的通知》（中储粮豫 2020 年 19 号）等为测算依据,可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

八、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具的评价意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

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

登记机关

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　二十九

中华人民共和国财政部制

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

姓名 Full name 王文霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-12

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410787197810124963

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

证书编号：110001680301
No. of Certificate

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

发证日期：2021 年 /y 07 月 /m 26 日 /d
Date of Issuance

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

姓名 Full name	蔡永利
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1990-05-07
工作单位 Working unit	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410728199005076023

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
410104336069

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：No. of Certificate	110001680302				
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs	河南省注册会计师协会				
发证日期：Date of Issuance	2021 年 /y	07 月 /m	26 日 /d		
	年 /y	月 /m	日 /d		

内乡县粮食物资储备仓库建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 039 号

出具单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

出具日期：二〇二五年六月三十日

内乡县粮食物资储备仓库建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第039号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对内乡县粮食物资储备仓库建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关的法律法规及政策。内乡县粮食和物资储备局对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本评价报告仅供内乡县粮食和物资储备局申报的内乡县粮食物资储备仓库建设项目申请专项债券和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期运营收入扣减项目运营成本费用能够合理保障偿还拟使用债券本金及利息，实现本项目收益与融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

内乡县粮食物资储备仓库建设项目申报使用河南省专项债券资金11,000.00万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率4.5%进行测算，

期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自申请使用之日起 15 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
2021 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	247.50	247.50
2022 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2023 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2024 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2025 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2026 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2027 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2028 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2029 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2030 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2031 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2032 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2033 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2034 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2035 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2036 年	11,000.00		11,000.00		4.50%	247.50	11,247.50
合计			**11,000.00**			**7,425.00**	**18,425.00**

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券假设付息时间自 2021 年开始，本期债券募集资金投资项目预期于 2022 年底建成投入使用，现金流入以本项目的 2023 年至 2035 年产生的预期各项收入（包括粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和收购收入、出库收入）实现。与预测期内本项目收入相关的支出包括原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费。

本次预测是以内乡县粮食和物资储备局提供的《内乡县粮食物资储备仓库建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本次预测是以本项目 2023 年至 2035 年产生的预期各项收入（包括粮食收

购及出售的价差收入、粮食保管收入和收购收入、出库收入）扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目经营支出	相关税费	项目预期收益
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-		-	-
2023 年	2,857.27	878.41	261.73	1,717.13
2024 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2025 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2026 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2027 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2028 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2029 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2030 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2031 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2032 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2033 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2034 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
2035 年	2,782.27	873.16	180.62	1,728.49
合计	**36,244.51**	**11,356.33**	**2,429.17**	**22,459.01**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

（一）项目收益与资金平衡测算

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的预期项目收益 22,459.01 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 18,425.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
2021 年		247.50	247.50	-
2022 年		495.00	495.00	-
2023 年		495.00	495.00	1,717.13
2024 年		495.00	495.00	1,728.49
2025 年		495.00	495.00	1,728.49
2026 年		495.00	495.00	1,728.49
2027 年		495.00	495.00	1,728.49

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
2028 年		495.00	495.00	1,728.49
2029 年		495.00	495.00	1,728.49
2030 年		495.00	495.00	1,728.49
2031 年		495.00	495.00	1,728.49
2032 年		495.00	495.00	1,728.49
2033 年		495.00	495.00	1,728.49
2034 年		495.00	495.00	1,728.49
2035 年		495.00	495.00	1,728.49
2036 年	11,000.00	247.50	11,247.50	
合计	**11,000.00**	**7,425.00**	**18,425.00**	**22,459.01**
本息覆盖倍数	**1.22**			

（二）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.1	项目预期收益	20,213.11	21,336.06	22,459.01	23,581.96	24,704.91
1.2	债券还本付息额	18,425.00	18,425.00	18,425.00	18,425.00	18,425.00
1.3	债券本息覆盖率	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，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，并以项目收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：内乡县粮食物资储备仓库建设项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国郑州

二〇二五年六月三十日　　中国注册会计师：

附件：

内乡县粮食物资储备仓库建设项目
项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测是以内乡县粮食和物资储备局提供的《内乡县粮食物资储备仓库建设项目可行性研究报告》相关数据为基础。本项目预计 2022 年底建成投入使用，以 2023 年至 2035 年所预期产生的包括粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和粮食收购收入、出库收入为基础测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费等相关支出测算相应的现金流出，以上所有预测作为项目收益及现金流入编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内相关法律法规无重大变化；

4.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5.项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6.预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、立项单位情况

内乡县惠粮粮油购销有限责任公司（以下简称“公司”）目前持有统一社会信用代码为 91411325777984862T 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	内乡县惠粮粮油购销有限责任公司		
法定代表人	靳义龙	注册资本	1000 万人民币
企业类型	有限责任公司（国有独资）	成立日期	2005 年 7 月 27 日
注册地址	河南省南阳市内乡县湍东镇长信路北段 2 号		
经营范围	一般项目：粮食收购；初级农产品收购；食用农产品批发；食用农产品零售；粮油仓储服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（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）
股东及持股比例	内乡县粮食和物资储备中心

四、项目概况

（一）项目基本情况

内乡县粮食物资储备仓库建设项目建设地点位于内乡县新 312 国道与长信路交叉口，长信路以东。

项目建设规模及内容为：本项目总用地面积为 124290.71 平方米，建筑面积为 41352.79 平方米，其中，仓储设施建筑面积为 30972.47 平方米，管理设施建筑面积为 5426.81 平方米，辅助设施 3174.31 平方米，人防建筑面积为 1779.20 平方米，并配套建设机械通风、环流熏蒸、物资测控、谷物冷却等附属设施及室外工程土石方工程和一座连接桥建设等。项目建成后，散装平房仓容为 15.2 万吨。

该项目审批情况：

1、原可研批复

2020 年 10 月 30 日，内乡县发展和改革委员会核发《关于对<内乡县粮食物资储备仓库建设项目可行性研究报告>的批复》（内发改[2020]168 号），同意实施该项目。

根据该批复，项目原选址位于内乡县岈岖街西、瓦亭镇人民路东、师岗镇西环路东、大桥街西、灌张街东、王店街北、余关街东南、赵店街东、马山街东。总用地面积 44281.5 平方米,总建筑面积 31846.75 平方米,共建设 19 座高大平房仓,总仓容量 14.4139 万吨。并配套建设机械通风、环流熏蒸、物资测控、谷物冷却等附属设施及室外道路及场地硬化工程、给排水工程、电气工程、弱电工程、围墙、大门等。原总投资 14007.59 万元,资金来源为拟争取中央补助资金支持和地方财政配套解决，投资以内乡县财政投资评审中心审核结果为准。

2、变更批复

基于项目建设地点、建设内容与规模、总投资等要素均发生变更，2021 年 11 月 1 日，内乡县发展和改革委员会核发《关于对<内乡县粮食物资储备仓库建设项目可行性研究报告>变更的批复》（内发改[2021]181 号），该批复载明：

项目建设地址、规模及内容：项目选址于内乡县新 312 国道与长信路交叉

口，长信路以东。总用地面积为 124290.71 平方米，建筑面积为 41352.79 平方米，其中，仓储设施建筑面积为 30972.47 平方米，管理设施建筑面积为 5426.81 平方米, 辅助设施 3174.31 平方米, 人防建筑面积为 1779.20 平方米, 并配套建设机械通风、环流熏蒸、物资测控、谷物冷却等附属设施及室外工程土石方工程和一座连接桥建设等。项目建成后，散装平房仓容为 15.2 万吨。

总投资及资金来源：项目总投资 16972 万元。资金来源为中央预算内资金、县财政及地方政府专项债券资金。

原内乡县发展和改革委员会关于对《内乡县粮食物资储备仓库建设项目可行性研究报告》的批复（内发改[2020]168 号）同时作废。

（二）项目总投资

本项目总投资 16,972.00 万元，其中建设工程费用 14,448.03 万元，工程建设其他费用 772.92 万元，预备费 761.05 万元，建设期利息 990.00 万元。

投资估算明细如下：

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标				备注
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	%	
一	工程费	12723.03	1725.00	0.00	0.00	14448.03	㎡	41352.79	3493.85	85.13	
(一)	仓储设施	8827.15	1610.00	0.00	0.00	10437.15	㎡	30972.47	3369.82	61.50	
1	主体土建	7928.95				7928.95	㎡	30972.47	2560.00		仓容量 15.2 万吨，包括水、照明及防雷接地
2	电气工程	898.20				898.20	㎡	30972.47	290.00		
3	工艺装备		1610.00	0.00	0.00	1610.00	台/套	187.00	520.00		
3.1	通风设备		999.60			999.60	台	98.00	102000.00		
3.2	环流熏蒸系统		204.00			204.00	套	17.00	120000.00		
3.3	粮情监测系统		255.00			255.00	套	17.00	150000.00		
3.4	进出仓工艺设备		98.00			98.00	台	35.00	28000.00		
3.5	检化验设备		53.40			53.40	台	20.00	26700.00		
(二)	管理生活设施	1228.17	0.00	0.00	0.00	1228.17	㎡	5426.81	2263.15	7.24	
1	综合业务用房	788.18				788.18	㎡	3426.89	2300.00		
2	职工餐厅及宿舍	439.98				439.98	㎡	1999.92	2200.00		
(三)	辅助生产设施	659.67	115.00	0.00	0.00	774.67	㎡	3174.31	2440.43	4.56	
1	一站式服务中心	50.22				50.22	㎡	193.16	2600.00		
2	地磅房	5.76	45.00			50.76	㎡	18.00	3200.00		含地磅 3 台
3	消防水池及泵	26.31	20.00			46.31	㎡	75.17	3500.00		含设备

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标				备注
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	%	
	房										
4	门卫大门	14.40				14.40	㎡	48.00	3000.00		
5	非机动车棚	17.10				17.10	㎡	114.00	1500.00		
6	机修器材库	425.88				425.88	㎡	2365.98	1800.00		
7	配电室	108.00	50.00			158.00	㎡	300.00	3600.00		
8	室外厕所	12.00				12.00	㎡	60.00	2000.00		
(四)	室外工程	1296.36	0.00	0.00	0.00	1296.36	㎡	41352.79	313.49	7.64	
1	土石方填方量	896.36				896.36	m³	298786.56	30.00		
2	连接桥	400.00				400.00	座	1.00	4000000.00		
(五)	人防工程	711.68				711.68	㎡	1779.20	4000.00	4.19	
1	主体土建	658.30				658.30	㎡	1779.20	3700.00		
2	给排水工程	12.45				12.45	㎡	1779.20	70.00		
3	电力工程	16.01				16.01	㎡	1779.20	90.00		
4	消防工程	10.68				10.68	㎡	1779.20	60.00		
5	通风工程	14.23				14.23	㎡	1779.20	80.00		
二	工程建设其他费用				772.92	772.92				4.55	
1	场地准备及临时设施费				72.24	72.24	按工程费用的 0.5%计算				
2	建设单位管理费				184.48	184.48	参照财建[2016]504 号文件规定及市场价计算				
3	工程建设监理费				144.49	144.49	按豫建监协〔2015〕19 号号文件规定及市场价计算				
4	前期咨询费				33.23	33.23					
5	工程勘察费				57.79	57.79	按计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号、豫发改价格[2011]627 号文的规定及市场价计算				
6	工程设计费				144.49	144.49	按计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号、豫发改价格[2011]627 号文的规定及市场价计算				
7	施工图审查费				7.22	7.22	按工程设计费的 5%计取				
8	招标代理费				71.10	71.10					
9	全过程造价咨询费				57.88	57.88	参考中价协[2013]35 号文的规定计取				
三	工程预备费				761.05	761.05				4.48	
1	基本预备费（5%）				761.05	761.05					
四	建设期利息				990.00	990.00					
五	建设投资	12723.03	1725.00	0.00	2523.97	16972.00		41352.79	4104.20	100.00	

（三）资金筹措计划

本项目估算总投资为 16,972.00 万元，投资来源为地方政府专项债券资金和

地方财政配套。其中，拟申请地方政府专项债券资金 11,000.00 万元，剩余 5,972.00 万元由地方财政配套。

（四）债券资金使用合规性

债券发行后，由项目单位按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。项目单位承诺，本项目不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，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、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）运营模式

本项目债券申请单位为内乡县惠粮粮油购销有限责任公司，主管部门为内乡县粮食和物资储备局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为内乡县惠粮粮油购销有限责任公司，项目建设及运营单位均为内乡县惠粮粮油购销有限责任公司。

关于项目债券资金使用，由内乡县惠粮粮油购销有限责任公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由内乡县惠粮粮油购销有限责任公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由内乡县惠粮粮油购销有限责任公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（六）资金平衡

本项目以项目本身在2023年至2035年所预期产生的项目收入扣除对应的原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

五、项目收益及现金流入预测说明

本项目预期于2022年底建成，债券存续期为2021年至2036年。在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在2023年至2035年项目预期收益实现。本次预测项目预期收益是项目建成后可实现的预期各项收入(包括粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和收购收入、出库收入）为基础，考虑原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费等支出。相关预测数据来源于内乡县粮食和物资储备局提供的《内乡县粮食物资储备仓库建设项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

本项目运营收入主要粮食收购及出售的价差收入、粮食保管收入和粮食收购收入、出库收入。

1.粮食收购及出售的价差收入

按照内乡县惠粮粮油购销有限责任公司近三年的收购及出售价 格如下表：

年份	品种	收购均价（元/公斤）	销售价格（元/公斤）				价差（元/公斤）
			内乡牧原集团	襄阳陈冉公司	陕西五得利集团	销售均价	
2017年	混合小麦	2.36	2.43	2.45	2.46	2.447	0.087
2018年	混合小麦	2.30	2.37	2.38	2.39	2.380	0.080
2019年	混合小麦	2.24	2.31	2.32	2.34	2.323	0.083

由上表可以看出，内乡县往年混合小麦的收购均价3年平均价为2.3元/公斤，销售均价3年平均价为2.383元/公斤，则收购与销售价差均价为0.083元/公斤，故本项目购销价差按0.083元/公斤进行计算。内乡县现有储存仓容量20万吨，近3年混合小麦出售总量为55.07吨、55.67吨、54.35吨，由数据可得出年周转次数为3.08、3.09、3.02次/年，为了保守测算，本项目暂按年周转率按3次计算。本项目中转仓仓容为8.4139万吨，价差按83元/吨，每年周转次数3次计算，则粮食购销价差年收入=8.4139*83*3=2095.06万元。

2.粮食保管收入和收购收入

本项目粮食储存仓为 6 万吨，根据中国储备粮管理集团有限公司河南分公司文件《关于调整最低收购价临时收储粮收购和报关费用补贴标准的通知》（中储粮豫 202019 号），自 2019 年 10 月 1 日起，最低收购价和临时收储粮保管费用标准调整为每年 66 元/吨，收购费用标准调整为 25 元/吨。（1）粮食保管收入本项目粮食储存仓容 6 万吨, 单价 66 元/吨, 则年粮食保管费收入=6*66=396 万元。（2）收购收入由于项目具有交易及生产的复杂性，第一年按满仓容计；第一年需要出仓，第二年及以后按仓容的 50%进仓计算，则第一年收购收入=6*25=150 万元，第二年及以后每年收购收入=6*0.5*25=75 万元。。

3.出库收入

根据国家粮食局粮食交易协调中心统一竞价交易平台、协调粮食交易和出库组织粮食交易资金结算的要求，关于国家政策性粮食出库费用标准为 30 元每吨。由于项目具有交易及生产的复杂性，为了保证第二年有余量，第一年交易多少，第二年可入仓多少；综合考虑每年按总仓容的 50%交易，本项目总用地面积 44281.5 平方米，总建筑面积 31846.75 平方米，共建设 19 座高大平房仓，总仓容量 14.4139 万吨。则项目年出库收入=14.4139*0.5*30=216.21 万元。

2023-2035 年项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	粮食收购及出售的价差收入（万元）	粮食保管收入和收购收入（万元）	出库收入（万元）	合计
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	2,095.06	546.00	216.21	2,857.27
2024 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2025 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2026 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2027 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2028 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2029 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2030 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2031 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2032 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2033 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
2034 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27

年度	粮食收购及出售的价差收入（万元）	粮食保管收入和收购收入（万元）	出库收入（万元）	合计
2035 年	2,095.06	471.00	216.21	2,782.27
合计	**27,235.78**	**6,198.00**	**2,810.73**	**36,244.51**

（二）相关成本预测

与预期的项目收入相关支出包括原材料、工资及福利费、管理费用、其他费用、外购燃料及动力、修理费等支出。

1.原材料价格主要指储存粮在储存过程中所发生的费用如熏蒸药品、保管器材及收购和周转等，根据现有同规模仓容实际发生费用测算，按照营业收入 5%计提；

2.工资及福利费：项目运营销售期间，拟配置人员 50 人，其中管理人员 4 人，技术人员 6 人，普通员工 40 人，人均年工资分别按 4 万元/年、4 万元/年、3 万元/年计算，福利费按照工资总额的 14%计；

3.管理费：各年管理费用按照直接人工费的 65%计取；

4.其他费用：其他费用具体现阶段不能详估的各项费用，具体取费按照营业收入的 2%计入；

5.外购燃料及动力主要为电力和水，外购燃料及动力主要为电力和水，具体用量见公用工程章节，按照《河南省电网销售电价表》本项目电力按 0.62 元/kWh 进行计算，年用电量为 392.22 万/kWh；水价按照《南阳市现行自来水价格》，本项目采用工业生产用水水价 1.7 元/m3 计算，年用水量为 5.04 万 m^3；

6.修理费：按固定资产原值的 1%进行计取，固定资产原值为 14025.28 万元。

2023-2035 年项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	原材料	工资及福利费	管理费	其他费用	外购燃料及动力	修理费	合计
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	142.86	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	878.41
2024 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2025 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2026 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66

年度	原材料	工资及福利费	管理费	其他费用	外购燃料及动力	修理费	合计
2027 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2028 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2029 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2030 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2031 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2032 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2033 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2034 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
2035 年	139.11	182.40	104.00	57.15	251.75	140.25	874.66
合计	**1,812.18**	**2,371.20**	**1,352.00**	**742.95**	**3,272.75**	**1,683.00**	**11,374.33**

（三）相关税费

项目运营期涉及的主要税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下：

1.增值税：按营业收入的 3%计取；

2.城市维护建设税：税率为 5%，计税基数为增值税额；

3.教育费附加：税率为 3%，计费基数为增值税额；

4.地方教育费附加：税率为 2%，计费基数为增值税额。

5.所得税税率为 25%。

2023-2035 年运营成本支出预测表

金额单位：人民币万元

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
2021 年	-	-	-
2022 年			
2023 年	878.41	261.73	1,140.14
2024 年	874.66	180.62	1,055.28
2025 年	874.66	180.62	1,055.28
2026 年	874.66	180.62	1,055.28
2027 年	874.66	180.62	1,055.28
2028 年	874.66	180.62	1,055.28
2029 年	874.66	180.62	1,055.28
2030 年	874.66	180.62	1,055.28
2031 年	874.66	180.62	1,055.28

年度	预测经营成本	预测相关税费	合计
2032 年	874.66	180.62	1,055.28
2033 年	874.66	180.62	1,055.28
2034 年	874.66	180.62	1,055.28
2035 年	874.66	180.62	1,055.28
合计	**11,374.33**	**2,429.17**	**13,803.50**

（四）覆盖倍数测算

2021-2036 年项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、现金流入	-		**2,857.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	**2,782.27**	
1.1 项目活动现金流入	-		2,857.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	2,782.27	
二、现金流出	-		**1,140.14**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	**1,053.78**	
2.1 项目活动现金流出	-		1,140.14	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	1,053.78	
2.2 其他融资还本付息																
三、现金净流量	-		**1,717.13**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	**1,728.49**	-
四、期末项目累计现金结存额	-		**1,717.13**	**3,445.62**	**5,174.11**	**6,902.60**	**8,631.09**	**10,359.58**	**12,088.07**	**13,816.56**	**15,545.05**	**17,273.54**	**19,002.03**	**20,730.52**	**22,459.01**	
五、债券本息	**18,425.00**															
六、本息覆盖倍数	**1.22**															

（五）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.1	项目预期收益	20,213.11	21,336.06	22,459.01	23,581.96	24,704.91
1.2	债券还本付息额	18,425.00	18,425.00	18,425.00	18,425.00	18,425.00
1.3	债券本息覆盖率	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

六、综述

经上述测算，本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 22,459.01 万元，偿还债券本息为 18,425.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22 倍。预测期内本项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现本项目收益与融资自求平衡。

七、风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和扣除项目不确定等问题，同时，本项目报告中相关收入以内乡县粮食和物资储备局提供的《内乡县粮食物资储备仓库建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，同时依据中国储备粮管理集团有限公司河南分公司文件《关于调整最低收购价临时收储粮收购和报关费用补贴标准的通知》（中储粮豫 2020 年 19 号）等为测算依据,可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

八、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具的评价意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

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

登记机关

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　二十九

中华人民共和国财政部制

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

姓名 Full name 王文霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-12

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410787197810124963

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

证书编号：110001680301
No. of Certificate

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

发证日期：2021 年 /y 07 月 /m 26 日 /d
Date of Issuance

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

姓名 Full name	蔡永利
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1990-05-07
工作单位 Working unit	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410728199005076023

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
410104336069

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：No. of Certificate	110001680302				
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs	河南省注册会计师协会				
发证日期：Date of Issuance	2021 年 /y	07 月 /m	26 日 /d		
	年 /y	月 /m	日 /d		

商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2025）第 090445 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年五月二十二日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 12
（五）项目主体及运作模式 12
四、应付债券本息情况 12
五、经营现金流分析 13
（一）基本假设条件及依据 13
（二）项目运营收入分析 14
（三）项目运营成本分析 14
（四）净收益分析 18
（五）现金流分析 18
（六）本息覆盖倍数 19
六、总体评价结果 19
七、使用限制 20

商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090445 号

我们接受委托，对商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目（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，了解商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。商丘市睢阳区住房保障中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据商丘市睢阳区住房保障中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房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 5 月 22 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从商丘市睢阳区住房保障中心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”	指商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目

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商丘市睢阳区内，北靠春兰路、西临富康路、南接珠江西路以及长江路与振兴路交叉口东南角，北临长江路、西临振兴路。

2.项目参与主体

本项目主管部门为商丘市睢阳区住房保障中心。

本项目专项债券申请单位为商丘市睢阳区住房保障中心。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	商丘市睢阳区住房保障中心
统一社会信用代码	12411403563707923Y
机构性质	事业单位
法定代表人	曹磊
机构地址	河南省商丘市睢阳区北海路中段
赋码机关	睢阳区事业单位登记管理局

商丘市睢阳区住房保障中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目 1#地块拟对商丘市生态食品产业园窦庄、大韩庄、中韩庄、李庄、三里桥、董瓦房、三里庄 7 个村庄，2,654 人，安置面积 117,849.50 ㎡，进行拆迁安置。1#地块规划用地 47,546.00 ㎡（约合 71.32 亩），

总建筑面积 148,539.50 ㎡，其中地上建筑面积 118,389.50 ㎡，地下建筑面积 30,150.00 ㎡。

本项目 2#地块安置房拟对商丘市生态食品产业园内郜王庄、潘哇、高庄、董庄、刘窑、曹胡同 6 个村庄，3,456 人，安置面积 142,330.44 ㎡，进行拆迁安置。2#地块建设用地 57,828.00 ㎡（约合 86.7 亩），总建筑面积 172,704.89 ㎡，其中地上建筑面积 142,330.44 ㎡，地下建筑面积 30,374.45 ㎡。

（二）项目建设周期

项目建设期 51 个月，实际开工日期 2017 年 9 月，由于大气污染防治等原因影响施工，预计完工日期为 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

该项目总估算投资 56,057.21 万元。其中：工程费用 49,345.92 万元，工程建设及其他费用 4,041.90 万元，基本预备费 2,669.39 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

商丘市生态食品产业园 1#地块安置房项目投资估算表：

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	**第一部分工程费用**	**19,044.86**	**3,433.55**	**500.00**		**22,978.41**	**㎡**			
1	建安工程	18,819.69	2,910.54	500.00		22,230.24	㎡	117,849.50	1,300.00	
1.1	住宅	13,081.29	2,239.14	500.00		15,820.44	㎡	117,849.50	1,300.00	
1.1.1	土建	12,374.20		300.00		12,674.20	㎡	117,849.50	1,050.00	
1.1.2	电梯费用			200.00		200.00	台			
1.1.3	装饰	707.10				707.10	㎡	117,849.50	60.00	
1.1.4	水暖电		2,239.14			2,239.14	㎡	117,849.50	190.00	
	给排水		707.10			707.10	㎡	117,849.50	60.00	含消防、给水、排水管道
	采暖		589.25			589.25	㎡	117,849.50	50.00	
	电气		589.25			589.25	㎡	117,849.50	50.00	
	弱电		353.55			353.55	㎡	117,849.50	30.00	
1.2	配套建筑面积	70.20	8.10			78.30	㎡	540.00	1,450.00	
1.2.1	土建	59.40				59.40	㎡	540.00	1,100.00	

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1.2.2	装饰	10.80				10.80	㎡	540.00	200.00	
1.2.3	水暖电	-	8.10			8.10	㎡	540.00	150.00	
	给排水		2.16			2.16	㎡	540.00	40.00	含消防、给水、排水管道
	采暖		2.70			2.70	㎡	540.00	50.00	
	电气		2.16			2.16	㎡	540.00	40.00	
	弱电		1.08			1.08	㎡	540.00	20.00	
1.3	地下建筑	5,668.20	663.30			6,331.50	㎡	30,150.00	2,100.00	
1.3.1	土建	5,276.25				5,276.25	㎡	30,150.00	1,750.00	
1.3.2	装饰	391.95				391.95	㎡	30,150.00	130.00	
1.3.3	水暖电		663.30			663.30	㎡	30,150.00	220.00	
	给排水		180.90			180.90	㎡	30,150.00	60.00	含给水、排水管道
	通风空调		90.45			90.45	㎡	30,150.00	30.00	
	电气		120.60			120.60	㎡	30,150.00	40.00	
	消防		271.35			271.35	㎡	30,150.00	90.00	
2	总图	225.17	523.01			748.17	㎡			
2.1	供电		118.87			118.87	㎡	47,546.00	25.00	
2.2	给排水		118.87			118.87	㎡	47,546.00	25.00	
2.3	道路、广场	96.70				96.70	㎡	16,116.45	60.00	

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.4	公共绿化	128.47				128.47	㎡	18,352.76	70.00	
2.5	消防设施		285.28			285.28	㎡	47,546.00	60.00	
	第一部分工程费用小计	**19,044.86**	**3,433.55**	**500.00**		**22,978.41**				
二	**第二部分其它费用**				**1,825.14**	**1,825.14**				
1	土地费用				499.24	499.24	亩	71.32	70,000.00	
2	建设单位管理费				413.61	413.61	第一部分工程费用	22,978.41	1.80%	
3	地质勘探费				26.15	26.15	建筑物占地面积	13,076.79	20.00	
4	工程设计费				459.57	459.57	第一部分工程费用	22,978.41	2.00%	
5	工程监理费				321.70	321.70	按规定	22,978.41	1.40%	
6	招标代理费				61.89	61.89	第一部分工程费用	按规定	0.27%	
7	施工图审核费				22.98	22.98	设计收费	459.57	5.00%	
8	环评费用				10.00	10.00	项	1	100,000.00	
9	地震安全性评价费				10.00	10.00	项	1	100,000.00	
	第一、第二部分费用合计	**19,044.86**	**3,433.55**	**500.00**	**1,825.14**	**24,803.55**				
三	**预备费**				**1,240.18**	**1,240.18**	**第一+第二部分工程费用**	**24,803.55**	**5.00%**	

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
四	**建设项目总投资**	**19,044.86**	**3,433.55**	**500.00**	**3,065.31**	**26,043.72**				

商丘市生态食品产业园2#地块安置房项目投资估算表：

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	**第一部分工程费用**	**22,193.26**	**3,574.25**	**600.00**		**26,367.51**	**㎡**			
1	建安工程	22,128.32	3,430.36	600.00		26,158.68	㎡	139,426.60	1,320.00	
1.1	住宅	15,755.21	2,649.11	600.00		19,004.31	㎡	139,426.60	1,320.00	
1.1.1	土建	14,639.79		300.00		14,939.79	㎡	139,426.60	1,050.00	
1.1.2	电梯费用			300.00		300.00	台			
1.1.3	装饰	1,115.41				1,115.41	㎡	139,426.60	80.00	
1.1.4	水暖电		2,649.11			2,649.11	㎡	139,426.60	190.00	
	给排水		418.28			418.28	㎡	139,426.60	30.00	含消防、给水、排水管道
	采暖		697.13			697.13	㎡	139,426.60	50.00	
	电气		697.13			697.13	㎡	139,426.60	50.00	
	弱电		836.56			836.56	㎡	139,426.60	60.00	
1.2	配套建筑面积	450.10	52.27			502.36	㎡	2,903.84	1,730.00	
1.2.1	土建	362.98				362.98	㎡	2,903.84	1,250.00	

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1.2.2	装饰	87.12				87.12	㎡	2,903.84	300.00	
1.2.3	水暖电		52.27			52.27	㎡	2,903.84	180.00	
	给排水		11.62			11.62	㎡	2,903.84	40.00	含消防、给水、排水管道
	采暖		14.52			14.52	㎡	2,903.84	50.00	
	电气		17.42			17.42	㎡	2,903.84	60.00	
	弱电		8.71			8.71	㎡	2,903.84	30.00	
1.3	地下建筑	5,923.02	728.99			6,652.00	㎡	30,374.45	2,190.00	
1.3.1	土建	5,467.40				5,467.40	㎡	30,374.45	1,800.00	
1.3.2	装饰	455.62				455.62	㎡	30,374.45	150.00	
1.3.3	水暖电		728.99			728.99	㎡	30,374.45	240.00	
	给排水		182.25			182.25	㎡	30,374.45	60.00	含给水、排水管道
	通风空调		91.12			91.12	㎡	30,374.45	30.00	
	电气		151.87			151.87	㎡	30,374.45	50.00	
	消防		303.74			303.74	㎡	30,374.45	100.00	
2	总图	64.94	143.89			208.83	㎡			
2.1	供电		32.70			32.70	㎡	13,080.97	25.00	
2.2	给排水		32.70			32.70	㎡	13,080.97	25.00	
2.3	道路、广场	35.48				35.48	㎡	5,913.91	60.00	

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.4	公共绿化	29.46				29.46	㎡	4,208.15	70.00	
2.5	消防设施		78.49			78.49	㎡	13,080.97	60.00	
	第一部分工程费用小计	**22,193.26**	**3,574.25**	**600.00**		**26,367.51**				
二	**第二部分其它费用**				**2,216.76**	**2,216.76**				
1	土地费用				713.58	713.58	亩	101.94	70,000.00	
2	建设单位管理费				474.62	474.62	第一部分工程费用	26,367.51	1.80%	
3	地质勘探费				23.55	23.55	建筑物占地面积	13,080.97	18.00	
4	工程设计费				527.35	527.35	第一部分工程费用	26,367.51	2.00%	
5	工程监理费				369.15	369.15	按规定	26,367.51	1.40%	
6	招标代理费				62.16	62.16	第一部分工程费用	按规定	0.24%	
7	施工图审核费				26.37	26.37	设计收费	527.35	5.00%	
8	环评费用				10.00	10.00	项	1.00	100,000.00	
9	地震安全性评价费				10.00	10.00	项	1.00	100,000.00	
	第一、第二部分费用合计	**22,193.26**	**3,574.25**	**600.00**	**2,216.76**	**28,584.27**				
三	**预备费**				**1,429.21**	**1,429.21**	**第一+第二部分工程费用**	**28,584.27**	**5.00%**	

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	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
四	建设项目总投资	**22,193.26**	**3,574.25**	**600.00**	**3,645.98**	**30,013.49**				

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2025 年	合计
专项债券资金	2,000.00	8,000.00	6,000.00	5,000.00	16,000.00	37,000.00
财政配套资金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00	1,057.21	19,057.21
合计	**7,000.00**	**13,000.00**	**11,000.00**	**8,000.00**	**17,057.21**	**56,057.21**
占比	**12.49%**	**23.19%**	**19.62%**	**14.27%**	**30.43%**	**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

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为商丘市睢阳区住房保障中心。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，商丘市睢阳区住房保障中心及项目主管单位保障项目建成后的安置工作，商丘市睢阳区自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，商丘市睢阳区财政局根据商丘市睢阳区自然资源和规划

局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

四、应付债券本息情况

1.本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额37,000.00万元，已于2020年使用债券资金2,000.00万元。2021年已使用8,000.00万元，2022年已使用6,000.00万元，2023年已使用5,000.00万元，2025年计划使用16,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2021年	2,000.00	8,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2022年	10,000.00	6,000.00		16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2023年	16,000.00	5,000.00		21,000.00	4.50%	945.00	945.00
2024年	21,000.00		2,000.00	19,000.00	4.50%	945.00	2,945.00
2025年	19,000.00	16,000.00	8,000.00	27,000.00	4.50%	1,575.00	9,575.00
2026年	27,000.00		6,000.00	21,000.00	4.50%	1,215.00	7,215.00
2027年	21,000.00		5,000.00	16,000.00	4.50%	945.00	5,945.00
2028年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2029年	16,000.00		16,000.00		4.50%	720.00	16,720.00
合计		**37,000.00**	**37,000.00**			**8,325.00**	**45,325.00**

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或

国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	投资估算表	土地出让收入	95,040.00	100.00%
合计			**95,040.00**	**100.00%**

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 240.00 亩，计划分三年出让完毕。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市睢阳区近三年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	东至国有土地，西至富康路，南至商桐路，北至长江路	商土网挂2017-55号	174.408	商住	2017.8.17	254.41	44,371.06
2	东至华夏路，西至新城办事处金世纪小学，南至清华路，北至珠江路	商土网挂2017-42号	34.6656	商住	2017.12.22	398.08	13,799.68
3	东至国有土地，西至紫荆路，南至候恂路，北至蓬莱路	商土网挂2017-120号	13.69	商住	2018.1.16	350.00	4,791.50
4	东至九州路，西至紫荆路，南至宋城路，北至育红路	商土网挂2017-114号	73.336	商住	2018.1.15	377.29	27,669.00
5	东至国有土地，西至富康路，南至国有土地，北至商桐路	商土网挂2017-142号	87.97	商住	2018.3.26	370.97	32,634.06

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
6	东至国有土地，西至富康路，南至希望路，北至国有土地	商土网挂2017-143号	51.47	商住	2018.3.26	389.27	20,035.50
7	东至紫荆路，西至刘庄村、商丘鑫科置业，南至宇航路，北至南京路	商土网挂2017-82号	97.8	商住	2019.2.8	320.40	31,334.78
8	东至春光路，西至苏通路，南至安康路，北至长江路	商土网挂2019-14号	109.71	商住	2019.7.5	310.50	34,064.96

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市睢阳区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地324.55万元/亩。

2017年-2024年GDP增速如下：

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	平均增速
GDP增速	8.70%	8.70%	7.40%	-0.80%	4.00%	5.10%	3.60%	4.10%	5.10%

本次测算按近八年GDP平均增速5.10%的增速。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
出让面积（亩）					240.00	240.00
出让单价（万元/亩）	324.55	341.10	358.50	376.78	396.00	
出让收入（万元）					95,040.00	95,040.00

（三）项目运营成本分析

本项目土地出让成本主要包含上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、保障性安居工程资金、教育资金、农田水利建设资金。

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支

行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让收入的3.00%提取。

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35.00元/平方米*30.00%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49号，睢阳区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35.00元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24.00元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），睢阳区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24.00元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的 2.00%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10.00%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10.00%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（四）净收益分析

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

表 5-3　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2029 年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**95,040.00**	**95,040.00**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	240.00	240.00	
1.2	土地出让价格	396.00	396.00	
2	**政策性基金及费用**	**10,056.00**	**10,056.00**	
2.1	其中：上解省财政费用	2,851.20	2,851.20	土地出让收入的 3%
2.2	国有土地收益基金	1,900.80	1,900.80	土地出让收入的 2%
2.3	农业土地开发资金	168.00	168.00	35 元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	384.00	384.00	24 元/平方米
2.5	土地出让业务费	1,900.80	1,900.80	土地出让收入的 2%
2.6	保障性安居工程资金	2,851.20	2,851.20	土地出让收入的 3%
3	**土地收益提取各类资金**	**16,996.80**	**16,996.80**	
3.1	其中：教育资金	8,498.40	8,498.40	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	8,498.40	8,498.40	土地出让收益的 10%
4	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）**	**67,987.20**	**67,987.20**	

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		90.00	90.00	
2021 年		450.00	450.00	
2022 年		720.00	720.00	
2023 年		945.00	945.00	
2024 年	2,000.00	945.00	2,945.00	
2025 年	8,000.00	1,575.00	9,575.00	
2026 年	6,000.00	1,215.00	7,215.00	
2027 年	5,000.00	945.00	5,945.00	
2028 年		720.00	720.00	
2029 年	16,000.00	720.00	16,720.00	67,987.20
合计	**37,000.00**	**8,325.00**	**45,325.00**	**67,987.20**
本息覆盖倍数	**1.50**			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年五月二十二日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

本附件仅供财政与融资日常平衡专项评价报告使用　复印无效

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

本附件仅供办理与融资自贸试验区评价报告备用　　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》。

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

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
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.

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

姓名 Full name	刘方微
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1985-11-23
工作单位 Working unit	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410329198511234088

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

姓　名 Full name　刘雅斌
性　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1992-11-22
工作单位 Working unit　河南会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　410823199211220093

370100010138
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：2018 年 05 月 18 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.

2020年3月30日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs
2023 年 08 月 3 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 transferee institute of CPAs
2023 年 9 月 19 日

14

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

转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs
2023 年 10 月 16 日

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs
2023 年 11 月 16 日

12

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

转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs
2024 年 10 月 7 日

转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs
2024 年 11 月 7 日

13

本附件仅供收益与损益平衡专项报告使用，其他无效

夏邑县城区新能源汽车智慧充电基础设施建设项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第090454号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年六月五日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....11
（三）投资估算与资金筹措.....11
（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.....17
（一）基本假设条件及依据.....17
（二）项目运营收入分析.....18
（三）项目运营成本分析.....23
（四）净收益分析.....25
（五）现金流分析.....26
（六）本息覆盖倍数.....32
六、总体评价结果.....32
七、使用限制.....33

夏邑县城区新能源汽车智慧充电基础设施建设项目

（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090454 号

我们接受委托，对夏邑县城区新能源汽车智慧充电基础设施建设项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解夏邑县城区新能源汽车智慧充电基础设施建设项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。夏邑县美栗源园林投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据夏邑县美栗源园林投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对夏邑县城区新能源汽车智慧充电基础设施建设项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2025年6月5日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从夏邑县美栗源园林投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指夏邑县城区新能源汽车智慧充电基础设施建设项目（一期）

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于夏邑县，具体位置如下所示：

序号	停车场名称	停车位数量（个）	充电桩车位数量（个）	地点
1	御道河 1 号停车场（超充示范站）	54	54	北御道东段南侧，长寿广场西侧停车场
2	御道河 2 号停车场	112	54	东光街南段西侧，长寿广场南侧停车场
3	御道河 3 号停车场	10	10	北御道西段南侧，孔雀园西停车场
4	御道河 4 号停车场	22	22	北御道东段南侧，知雨廊桥停车场
5	御道河 5 号停车场	20	20	北御道东段北侧，青少年活动中心西 200.00 米（何记烩面对面）
6	御道河 6 号停车场	30	30	南御道西段北侧，第二人民医院对面
7	御道河 7 号停车场	18	18	南御道西段北侧，广播电视塔门前
8	栗园 1 号停车场	18	18	栗园路与和谐大道交叉口
9	栗园 2 号充电站（原 3 号）	5	5	栗园路东段南侧，昌盛路东 200.00m（华冠购物中心对面）
10	栗园 3 号充电站（原 5 号）	13	13	栗园路东段南侧，东光街西 250.00m（徐州把子肉饭店对面）
11	天龙湖 1 号停车场	30	30	县府路西段南侧，亿洲城售楼部停车场
12	天龙湖 2 号停车场	30	30	县府路西段南侧，天龙湖公园北门停车场
13	天龙湖 3 号停车场	14	14	和谐大道北段，近红十字医院
14	栗城广场停车场	22	22	栗城广场东侧
15	二小花园停车场	8	8	康复路与东光街北段交叉口
16	木兰园停车场	18	18	腾飞大道与创业路交叉口
17	汉唐文化街停车场	10	10	南御道东段南侧
18	百竹园停车场	22	22	跨越大道西段南侧
19	行政服务中心停车场	28	28	位于腾飞大道与长寿大道交叉口东北角，行政服务中心西侧

序号	停车场名称	停车位数量（个）	充电桩车位数量（个）	地点
20	中州游园停车场	12	12	位于和谐大道与和谐大道交叉口东北角，中州国际饭店西侧
21	拥军广场停车场	58	58	和谐大道与工业路交叉口，近中原商贸港
22	健峰帽业停车场	8	8	厂区内停车场
23	家庭贸商超停车场	4	4	家庭贸商场地下停车场
	合计	566	508	

2.项目参与主体

本项目主管部门为夏邑县园林绿化中心。

本项目专项债券申请单位为夏邑县美栗源园林投资有限公司。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	夏邑县美栗源园林投资有限公司		
法定代表人	郭金	成立日期	2016-12-13
注册资本	5,000.00 万元	营业期限	2016-12-13 至 2036-12-12
统一社会信用代码	91411426MA3XH1GMXY		
注册地址	夏邑县城关镇中原商贸港 B 座 4 楼		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；城市公园管理；市政设施管理；植物园管理服务；森林公园管理；城乡市容管理；公共事业管理服务；树木种植经营；花卉种植；花卉绿植租借与代管理；游览景区管理；名胜风景区管理；生态恢复及生态保护服务；自然生态系统保护管理；水环境污染防治服务；水污染治理；工程和技术研究和试验发展；生态资源监测；规划设计管理；机动车充电销售；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；合同能源管理；节能管理服务；物联网应用服务；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	夏邑县财政局持股 100.00%		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

变更前建设内容：

本项目总用地面积30,215.00平方米（约45.32亩），其中已建成公园绿地停车场25,033.00平方米，改造停车场8,078.00平方米，新建停车场5,182.00平方米，配套建设道路、硬化、绿化、消防、给排水、电力等设施。项目共设置有机动车停车位1,595个，拟安装120.00kw一体式直流充电桩506个。项目建设内容如下：

（1）长寿广场西充电站停车场。拟建设为集中式充电站，现有停车位150个，改造面积2,460.00平方米，拟安装充电桩150个。

（2）长寿广场南停车场。项目占地面积4,010.00平方米，现有停车位180个，改造面积4,010.00平方米，拟安装充电桩45个。

（3）栗城广场停车场。项目占地面积972.00平方米，现有停车位57个，改造面积972.00平方米，拟安装充电桩18个。

（4）二小花园停车场。项目占地面积636.00平方米，现有停车位36个，改造面积636.00平方米，拟安装充电桩9个。

（5）天龙湖公园停车场。项目位于县府路西段南侧，占地面积3,660.00平方米，共有车位225个，拟安装120.00kw一体式直流充电机充电桩57个。

（6）木兰园停车场。项目占地面积2,300.00平方米，现有停车位140个，拟安装充电桩28个。

（7）汉唐文化街停车场。项目占地面积2,140.00平方米，现有停车位130个，拟安装充电桩33个。

（8）百竹园停车场。项目占地面积1,948.00平方米，现有停车位118个，拟安装充电桩24个。

（9）孔雀园停车场。项目占地面积540.00平方米，现有停车位30

个，拟安装充电桩 8 个。

（10）政府院内停车场。项目占地面积 1,724.00 平方米，现有停车位 104 个，拟安装充电桩 26 个。

（11）县委院内停车场。项目占地面积 1,228.00 平方米，现有停车位 73 个，拟安装充电桩 19 个。

（12）行政服务中心停车场。项目占地面积 2,985.00 平方米，现有停车位 150 个，拟安装充电桩 38 个。

（13）中州游园停车场。项目占地面积 430.00 平方米，现有停车位 20 个，拟安装充电桩 5 个。

（14）一环路与孔祖大道交叉口停车场。项目占地面积 620.00 平方米，拟新建停车位 35 个，安装充电桩 9 个。

（15）东环路与北环路交叉口停车场。项目占地面积 700.00 平方米，拟新建停车位 44 个，安装充电桩 11 个。

（16）北环路与西环路与和谐大道交叉口停车场。项目占地面积 3,862.00 平方米，拟新建停车位 103 个，安装充电桩 26 个。

变更后建设内容：

本项目总用地面积 30,215.00 平方米（约 45.32 亩），其中利用已建成公园绿地停车场加装充电桩建设充电位 252 个，利用面积 16,195.00 平方米；改造公园绿地停车场加装充电桩建设充电位 116 个，改造面积 7,420.00 平方米；新建新能源汽车充电位 140 个，用地面积 6,600.00 平方米。配套建设道路、硬化、绿化、消防、给排水等设施。新建两条专用高压电网，一条为罗楼变电站至御道河 1-2-4-5 充电站停车场专线，一条为夏滨线末端杆至天龙湖 1-2 充电站停车场专线。

本项目共建设充电车位 508 个，安装 480.00kW 一托八分布式充电桩 31 个，480.00kW 一拖四分体式充电桩（带一台液冷超充终端）6 个，

360.00kW 一拖六分布式充电桩 32 个，240.00kW 一拖四分布式充电桩 7 个，450.00kW 一拖五分布式充电桩 1 个，360.00kW 一拖四分布式充电桩 1 个，180.00kW 一体双充 5 个。项目建设内容如下：

（1）御道河 1 号超充示范站

位于北御道东段南侧，长寿广场西侧停车场，拟建设为示范级超级充电站，改造更新现有停车场，设计充电车位 54 个，建设面积 2,600.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 5 个，480.00kW 一拖四分体式充电桩 2 个（各带一台液冷超充终端），360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*2+630.00kVA*1。

（2）御道河 2 号充电站

位于东光街南段西侧，长寿广场南侧停车场，改造更新现有停车场，总设计车位 112 个，其中充电车位 54 个，建设面积 4,700.00 方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 3 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 5 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*3。

（3）御道河 3 号充电站

位于北御道西段南侧，孔雀园西停车场，直接利用现有停车场，改造充电车位 10 个，建设面积 102.00 平方米，拟安装 180.00kW 一体双充 5 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（4）御道河 4 号充电站

位于北御道东段南侧，知雨廊桥停车场，直接利用现有停车场，改造充电车位 22 个，建设面积 520.00 平方米，拟安装 360.00kW 一拖六分体式充电桩 3 个，240.00kW 一拖四分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（5）御道河 5 号充电站

位于北御道东段北侧，青少年活动中心西 200.00 米，新建停车场，

设计充电车位 20 个，建设面积 1,150.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 1 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 2 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（6）御道河 6 号充电站

位于南御道西段北侧，第二人民医院对面，新建停车场，设计充电车位 30 个，建设面积 1,500.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 2 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个，240.00kW 一拖四分体式充电桩 1 个，480.00kW 一拖四（含一台液冷终端）分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1+630.00kVA*1。

（7）御道河 7 号充电站

位于南御道西段北侧，广播电视塔门前，新建停车场，设计充电车位 18 个，建设面积 750.00 平方米，拟安装 360.00kW 一拖六分体式充电桩 3 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（8）栗园 1 号充电站

位于栗园路与和谐大道交叉口，新建停车场，设计充电车位 18 个，建设面积 750.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 1 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个，240.00kW 一拖四分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（9）栗园 2 号充电站

位于栗园路东段南侧，昌盛路东 200.00 米，新建停车场，设计车位 5 个，建设面积 300.00 平方米，拟安装 450.00kW 一拖五分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 630.00kVA*1。

（10）栗园 3 号充电站

位于栗园路东段南侧，东光街西 250.00 米，新建停车场，设计车位 13 个，建设面积 600.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充

电桩 1 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个（实际带 5 个）。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（11）天龙湖 1 号充电站

位于县府路西段南侧，亿洲城售楼部停车场，直接利用现有停车场，改造充电车位 30 个，建设面积 600.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 3 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1+630.00kVA*1。

（12）天龙湖 2 号充电站

位于县府路西段南侧，天龙湖公园北门停车场，直接利用现有停车场，改造充电车位 30 个，建设面积 450.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 3 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1+630.00kVA*1。

（13）天龙湖 3 号充电站

位于和谐大道北段，红十字医院北侧，新建停车场，设计车位 14 个，建设面积 550.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 1 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（14）栗城广场充电站

位于栗城广场东侧，新建停车场，设计车位 22 个，建设面积 1,000.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 1 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个，240.00kW 一拖四分体式充电桩 1 个，480.00kW 一拖四（含一台液冷终端）分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1+630.00kVA*1。

（15）二小花园停车场

位于康福路与东光街北段交叉口，新建停车场，设计车位 8 个，建设面积 120.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 1 个。

规划箱变规格 630.00kVA*1。

（16）木兰园停车场

位于腾飞大道与创业路交叉口，直接利用现有停车场，改造充电车位 18 个，建设面积 260.00 平方米，拟安装 360.00kW 一拖六分体式充电桩 3 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（17）汉唐文化街充电站

位于南御道东段南侧，直接利用现有停车场，改造充电车位 10 个，建设面积 135.00 平方米，拟安装 360.00kW 一拖六分体式充电桩 1 个，240.00kW 一拖四分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 630.00kVA*1。

（18）百竹园充电站

位于跨越大道西段南侧，直接利用现有停车场，改造充电车位 22 个，建设面积 550.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 2 个（实际带 7 个），240.00kW 一拖四分体式充电桩 2 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（19）行政服务中心充电站

位于腾飞大道与长寿大道交叉口东北角，行政服务中心西侧，直接利用现有停车场，改造充电车位 28 个，建设面积 400.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 2 个，360.00kW 一拖六分体式充电桩 2 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1+630.00kVA*1。

（20）中州游园充电站

位于和谐大道与华夏大道交叉口东北角，直接利用现有停车场，改造充电车位 12 个，建设面积 200.00 平方米，拟安装 360.00kW 一拖六分体式充电桩 2 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*1。

（21）拥军广场充电站

位于和谐大道与工业路交叉口，直接利用现有停车场，改造充电车

位 58 个，建设面积 2,400.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 4 个，480.00kW 一拖四分体式充电桩 2 个（各带一台液冷超充终端），360.00kW 一拖六分体式充电桩 3 个。规划箱变规格 1,000.00kVA*2.00+630.00kVA*1。

（22）健峰帽业充电站

位于厂区内停车场，直接利用现有停车场，改造充电车位 8 个，建设面积 150.00 平方米，拟安装 480.00kW 一拖八分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 630.00kVA*1。

（23）家庭贸商超充电站

位于家庭贸商场地下停车场，直接利用现有停车场，改造充电车位 4 个，建设面积 100.00 平方米，拟安装 360.00kW 一拖四分体式充电桩 1 个。规划箱变规格 500.00kVA*1。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 1 年，预计开工日期 2025 年 5 月，预计完工时间 2026 年 4 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 5,200.00 万元，其中：工程费用 4,451.22 万元，工程建设其他费用 418.42 万元，基本预备费用 145.86 万元，建设期利息费 184.50 万元。项目投资估算表如下：

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
一	工程费用	976.93	1,563.88	1,910.41		4,451.22			
1	沥青停车位	301.34				301.34	㎡	9,272.00	325.00
2	减速垄	14.06				14.06	m	781.00	180.00
3	车位地锁			20.41		20.41	个	583	350.00
4	地铺石及侧石	86.68				86.68	m	2,476.60	350.00
5	箱变基础、环网柜、充电终端基础基座	100.80				100.80	㎥	1,680.00	600.00
6	箱变围栏	92.07				92.07	㎡	1,674.00	550.00
7	便民小屋	14.08				14.08	㎡	230.80	610.00
8	园林工程	35.06				35.06	㎡	1,753.00	200.00
9	室外管网工程		44.86			44.86	㎡	14,020.00	32.00
10	室外照明及监控		52.90			52.90	项	23	23,000.00
11	1000kVA 变压器			396.00		396.00	台	22	180,000.00
12	630kVA 变压器			156.00		156.00	台	12	130,000.00
13	配电柜			96.00		96.00	台	8	120,000.00
14	充电桩			1,242.00		1,242.00			26,500.00

序号	项目名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
14.1	480KW 功率柜（一拖八）GLG8			595.20		595.20	台	31	192,000.00
14.2	360KW 功率柜（一拖六）GLG6			448.00		448.00	台	32	140,000.00
14.3	480KW 功率柜（一拖四，含一台液冷终端）GLG4YL			12.60		12.60	台	6	21,000.00
14.4	240KW 功率柜（一拖四）GLG4			95.20		95.20	台	7	136,000.00
14.5	360KW 功率柜（一拖四）GLG4-9			16.00		16.00	台	1	160,000.00
14.6	450KW 功率柜（一拖五）GLG5			22.00		22.00	台	1	220,000.00
14.7	180KW 功率柜（一拖二，单终端 90KW）GLG2-9			27.50		27.50	台	5	55,000.00
14.8	液冷终端 300KW			0.30		0.30	台	6	500.00
14.9	充电终端 90KW			0.95		0.95	台	19	500.00
14.10	充电终端 60KW			24.25		24.25	台	485	500.00
15	电缆及配管		1,158.37			1,158.37	m	17,821.00	650.00
16	夏邑县天龙湖充电桩 10 千伏线路		76.53			76.53			
16.1	电力电缆		66.19			66.19	m	1,085.00	610.00
16.2	10 千伏导线架设		10.35			10.35	m	398.00	260.00

序号	项目名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
17	10 千伏充电桩专线		231.22			231.22			
17.1	电力电缆		145.80			145.80	m	2,243.00	650.00
17.2	10 千伏导线架设		85.43			85.43	m	3,883.00	220.00
18	铝板雨篷	332.85				332.85	㎡	2,773.72	1,200.00
二	工程建设其他费用				418.42	418.42			
1	建设单位管理费				71.22	71.22			
2	工程勘察设计费				151.34	151.34			
3	工程监理费				62.32	62.32			
4	工程造价咨询服务费				44.51	44.51			
5	项目前期工作咨询费				35.61	35.61			
6	环境影响咨询服务费				4.45	4.45			
7	竣工图编制费				13.35	13.35			
8	场地准备费及临时设施费				22.26	22.26			
9	工程保险费				13.35	13.35			
三	基本预备费				145.86	145.86			
四	建设期利息				184.50	184.50			
五	总投资	976.93	1,563.88	1,910.41	748.77	5,200.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	第 1 年	合计	占比
资本金	财政预算资金	39.05	1,060.95	1,100.00	21.15%
建设资金	专项债券资金		4,100.00	4,100.00	78.85%
合计		39.05	5,160.95	5,200.00	100.00%
占比		0.75%	99.25%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 21.15%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

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

门为夏邑县园林绿化中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为夏邑县美栗源园林投资有限公司，项目建设及运营单位为夏邑县美栗源园林投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由夏邑县美栗源园林投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由夏邑县美栗源园林投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由夏邑县美栗源园林投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额4,100.00万元，其中：已于2023年发行债券资金4,100.00万元。实际发行票面利率3.10%，期限15年，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5.00%；第11-15年每年的还本日偿还本金的15.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付本息	应付本息
2023 年		4,100.00		4,100.00	3.10%	63.55	63.55
2024 年	4,100.00			4,100.00	3.10%	127.10	127.10
2025 年	4,100.00			4,100.00	3.10%	127.10	127.10
2026 年	4,100.00			4,100.00	3.10%	127.10	127.10
2027 年	4,100.00			4,100.00	3.10%	127.10	127.10
2028 年	4,100.00			4,100.00	3.10%	127.10	127.10
2029 年	4,100.00		205.00	3,895.00	3.10%	127.10	332.10
2030 年	3,895.00		205.00	3,690.00	3.10%	120.75	325.75
2031 年	3,690.00		205.00	3,485.00	3.10%	114.39	319.39
2032 年	3,485.00		205.00	3,280.00	3.10%	108.04	313.04
2033 年	3,280.00		205.00	3,075.00	3.10%	101.68	306.68
2034 年	3,075.00		615.00	2,460.00	3.10%	95.33	710.33
2035 年	2,460.00		615.00	1,845.00	3.10%	76.26	691.26
2036 年	1,845.00		615.00	1,230.00	3.10%	57.20	672.20
2037 年	1,230.00		615.00	615.00	3.10%	38.13	653.13
2038 年	615.00		615.00		3.10%	9.53	624.53
合计		4,100.00	4,100.00			1,547.44	5,647.44

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影

响；

7.根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率每三年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），收益期 14 年。

（二）项目运营收入分析

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	停车位	停车位收入	1,050.58	7.66%
2	充电桩	充电桩收入	12,661.95	92.34%
合计			13,712.53	100.00%

1.停车位收入

（1）数量

本项目共设置有机动车停车位 566 个，其中直接利用原有车位 252 个，改造利用车位 166 个，新建车位 148 个，夏邑县美栗源园林投资有限公司对此 566 个停车位均具有收费权。本项目本次停车位收入仅仅计算改造车位 116 个和新建车位 140 个的收入。

（2）收费价格

根据省发改委、省住建厅、省交通厅《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见》（豫发改收费〔2016〕1661 号）精神，商丘市机动车停车服务收费实行市场调节价和政府指导价两种管理形式。

根据搜集参考商丘市区、夏邑县当地附近停车场收费标准如下：

位置	收费项目	计费单元	收费标准	备注
商丘市高铁站北广场地下停车场	小型车超过 20 分钟不足 2 小时	次	5.00 元	
	小型车超过 20 分钟加收	小时	2.00 元	
	1 天（24 小时）最高收费	次	30.00 元	
夏邑县澳莱斯	小型车 1 小时内	次	4.00 元	
	小型车 1 小时后每小时	小时	1.00 元	
夏邑县家庭茂商超	2（含）小时	次	5.00 元	
	超过 2 小时加收	小时	1.00 元	
商丘市力达广场	30 分钟内		免费	
	3 小时内	次	5.00 元	凭消费满 38 元小票免费
	7:00-19:00　0.5-2 小时内	次	5.00 元	每超一小时加收 1 元
	19:00-23:00　0.5-2 小时内	次	5.00 元	每超一小时加收 2 元
	23:00-次日 7:00　0.5-2 小时内	次	5.00 元	每超一小时加收 2 元

案例截图如下：

根据《夏邑县人民政府关于印发夏邑县城区停车泊位设置和收费管理工作实施方案的通知》（夏政〔2018〕137 号）文和《关于夏邑县城区公共停车泊位收费管理的批复》（夏价字〔2019〕9 号）文规定的收费标准，参照周边城市定价标准，假设本项目停车收费标准为 5.00 元/次，日周转次数为 2 次，年开放天数为 360 天。

本项目停车收费标准参照以上收费标准，项目中车位的建设是服务于夏邑全县县域内，车位的规划与选址主要结合周边的用地性质和功能，例如在大型公共设施建筑附近，人流车流较为密集地段存在交通拥堵等隐患的区域。项目建设的停车位可为外来车辆提供相应的停车位。基于谨慎考虑，假设项目运营期第一年停车位的使用率为 70.00%，第二年为 80.00%，第三年及以后为 90.00%。

2.充电桩收入

（1）数量

本项目共建设充电桩 508 个，充电桩的使用费分为充电费和服务费，停车费在计算停车位收入时已考虑，充电费需要缴纳给电网，此部

分在计算收入时不予考虑。

经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量如下：

车型	电池容量（kw/h）
Model32020 款后轮驱动版	76.80
比亚迪唐 EV	82.80
北汽新能源 EX5	61.80
蔚来 ES62020 款 490KM 运动版	70.00
平均电池容量	72.85

考虑到电动车充电前通常会有剩余电量，假设本项目运营期间每车次平均充电量为市面上常见电动车电池容量的 80.00%（即 58.28kW·h）。

（2）收费价格

经查询，商丘市周边充电桩收费为 0.60 元/小时，查询情况如下（查询网站：车主指南,网址：https://www.icauto.com.cn/cdz/410102/）：

经调研，夏邑县知雨廊桥与夏邑县力达商场地下停车场的充电桩服务费为 0.45 元/小时，调研情况如下：

根据《商丘市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费临时标准的通知》(自 2020 年 1 月 8 日至 2020 年 12 月 31 日执行)，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用，充电服务费标准：电动汽车充电服务费最高标准按照 0.45 元/千瓦时执行。基于谨慎考虑，假设本项目机动车充电桩服务费收费以基准价格 0.45 元/kW·h 为标准进行预测，夏邑县目前充电桩的数量较少，市场需求量较大，假设本项目充电桩周转次数为 3 次/天，开放天数为 360 天。在经营期内，充电桩服务费不考虑增长。

根据《中国产业经济信息网》未来十年新能源汽车发展的趋势，中小城市与农村将成为新能源汽车新的市场增长点。过去，中小城市和农村消费者的第一辆车往往选择燃油车。进入机动化高速发展阶段，消费者的第一辆车将很有可能是新能源汽车。这将成为未来 3~5 年，继大型城市之后，中国电动化市场的一个爆发点，并成为未来市场增量中一个最重要的领域。这会对碳减排、改善三、四线城市和农村机动化出行

发挥巨大的作用。基于以上分析，充电桩的需求将大大增加，根据谨慎性和合理性原则，假设项目运营期第一年充电桩的使用率为 50.00%，第二年为 60.00%，第三年及以后为 70.00%。

（三）项目运营成本分析

本项目成本主要有工资福利费、燃料动力费、维修费用、设备重置费、管理费用和税费。基本数据的确定及计算方式如下：

1.职工薪酬

本项目职工人数为项目全部定员 22 人，其中管理人员 2 人，其他人员 20 人。根据河南省统计公报，本项目管理人员年均工资及福利费为 5.00 万元/人，其他人员年均工资及福利费为 4.00 万元/人。考虑物价上涨因素，假设本项目工资标准每三年增长 2.00%。

2.燃料动力费

燃料动力需求量根据可研前期技术人员的估算，价格依据现行市场确定。项目累计运营耗电量为充电桩与停车场设施正常运营所需耗电量，依据技术人员测算，本项目运营期内每年总耗电量为 4.00 万 kwh，电价 0.81 元/kwh；本项目年均用水 0.40 万吨，单价 3.00 元/吨。根据谨慎原则，燃料及动力费均按运营期内满负荷运营计算。考虑到未来物价上涨因素，假设本项目水电费价格支出每三年增长 2.00%。

3.修理费用

维修费用包括停车场和充电桩的检查和维护修理费，假设本项目年维修费用为折旧费的 20.00%。考虑到未来物价上涨因素，假设本项目支出每年增长 2.00%。

4.设备重置费用

设备的重置费主要是充电桩设备的重置，按照充电桩设备的购置费及安装工程费进行测算。根据网络公开查询，充电桩的使用寿命为 7-

15 年，假设本项目充电桩在运营期第 10 年重置一次。

5.管理费用

本项目的管理及其他费用是指为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。包括行政管理部门在经营管理中发生的或者应当由单位统一负担的工会经费、劳动保险费、业务招待费、办公费、差旅费、董事会费等费用，还包括审计费、评估费、诉讼费、法律顾问费、排污费、咨询费等其他管理部门偶尔发生的费用，预测期内每年按营业收入的3.00%计算。

6.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、房产税和企业所得税。

销项税：停车场收入的税率为 9.00%，充电桩服务费收入的税率为13.00%；

进项税：本项目形成进项税额的项目主要为电费、维修费用和设备重置费用的税率为 13.00%，水费和工程费用税率为 9.00%，工程建设其他费用税率为 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 5.00%、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。

表 5-2　项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
（1）增值税	739.07					61.50	112.74
销项税额	1,543.42	88.09	105.41	122.72	122.72	122.72	122.72
进项税额	804.35	461.99	9.13	9.53	9.68	9.83	9.98
其中：经营活动进项税额		8.73	9.13	9.53	9.68	9.83	9.98
投资活动进项税额		453.26					
留抵税额		-373.90	-277.62	-164.43	-51.39	61.50	112.74
（2）附加税	73.91					6.15	11.27
（3）所得税	1,359.48	44.41	81.24	118.05	117.27	117.00	116.98
税费	2,172.46	44.41	81.24	118.05	117.27	184.65	240.99

（续）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
（1）增值税	112.58	112.42		4.57	111.93	111.76	111.57
销项税额	122.72	122.72	122.72	122.72	122.72	122.72	122.72
进项税额	10.14	10.30	230.24	10.63	10.79	10.96	11.15
其中：经营活动进项税额	10.14	10.30	230.24	10.63	10.79	10.96	11.15
投资活动进项税额							

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
留抵税额	112.58	112.42	-107.52	4.57	111.93	111.76	111.57
（2）附加税	11.26	11.24		0.46	11.19	11.18	11.16
（3）所得税	117.76	119.01		126.88	128.60	133.00	139.28
税费	241.60	242.67		131.91	251.72	255.94	262.01

（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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、项目收入							
1.停车位收入	1,050.58	64.51	73.73	82.94	82.94	82.94	82.94
数量（个）		256	256	256	256	256	256
收费标准（元/个/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日周转次数（次）		2	2	2	2	2	2
天数		360	360	360	360	360	360
利用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.充电桩收入	12,661.95	719.43	863.32	1,007.20	1,007.20	1,007.20	1,007.20

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
数量（个）		508	508	508	508	508	508
收费标准（元/度）		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
充电桩次均充电量（度）		58.28	58.28	58.28	58.28	58.28	58.28
日周转次数（次）		3	3	3	3	3	3
天数		360	360	360	360	360	360
利用率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
收入合计	13,712.53	783.94	937.05	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14
二、运营支出							
1.工资福利费	1,210.27	90.00	90.00	90.00	91.80	91.80	91.80
2.燃料及动力费	59.71	4.44	4.44	4.44	4.53	4.53	4.53
3.维修费	883.85	60.21	61.41	62.64	63.89	65.17	66.47
4.设备重置费	1,910.41						
5.管理费用	411.33	23.52	28.11	32.70	32.70	32.70	32.70
6.税费	2,172.46	44.41	81.24	118.05	117.27	184.65	240.99
支出合计	6,648.03	222.58	265.20	307.83	310.19	378.85	436.49
三、运营收益	7,064.50	561.36	671.85	782.31	779.95	711.29	653.65

（续）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、项目收入							

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1.停车位收入	82.94	82.94	82.94	82.94	82.94	82.94	82.94
数量（个）	256	256	256	256	256	256	256
收费标准（元/个/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日周转次数（次）	2	2	2	2	2	2	2
天数	360	360	360	360	360	360	360
利用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.充电桩收入	1,007.20	1,007.20	1,007.20	1,007.20	1,007.20	1,007.20	1,007.20
数量（个）	508	508	508	508	508	508	508
收费标准（元/度）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
充电桩次均充电量（度）	58.28	58.28	58.28	58.28	58.28	58.28	58.28
日周转次数（次）	3	3	3	3	3	3	3
天数	360	360	360	360	360	360	360
利用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
收入合计	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14
二、运营支出							
1.工资福利费	93.64	93.64	93.64	95.51	95.51	95.51	97.42
2.燃料及动力费	4.62	4.62	4.62	4.71	4.71	4.71	4.81
3.维修费	67.80	69.16	70.54	71.95	73.39	74.86	76.36
4.设备重置费			1,910.41				

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
5.管理费用	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70	32.70
6.税费	241.60	242.67		131.91	251.72	255.94	262.01
支出合计	440.36	442.79	2,111.91	336.78	458.03	463.72	473.30
三、运营收益	649.78	647.35	-1,021.77	753.36	632.11	626.42	616.84

（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

项目	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	13,712.53		783.94	937.05	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14
经营活动支出（含税费）	6,648.03		222.58	265.20	307.83	310.19	378.85	436.49
经营活动产生的现金净额	7,064.50		561.36	671.85	782.31	779.95	711.29	653.65
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	5,200.00	5,200.00						
投资活动产生的现金净额	-5,200.00	-5,200.00						
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	1,100.00	1,100.00						

项目	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
债券资金	4,100.00	4,100.00						
银行借款								
偿还债券本金	4,100.00					205.00	205.00	205.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	1,229.69		127.10	127.10	127.10	127.10	120.75	114.39
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-129.69	5,200.00	-127.10	-127.10	-127.10	-332.10	-325.75	-319.39
四、净现金流量	1,734.81		434.26	544.75	655.21	447.85	385.55	334.26
五、累计现金流量	1,734.81		434.26	979.01	1,634.22	2,082.07	2,467.62	2,801.88

（续）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14	1,090.14
经营活动支出（含税费）	440.36	442.79	2,111.91	336.78	458.03	463.72	473.30
经营活动产生的现金净额	649.78	647.35	-1,021.77	753.36	632.11	626.42	616.84
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							

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
财政资金							
债券资金							
银行借款							
偿还债券本金	205.00	205.00	615.00	615.00	615.00	615.00	615.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	108.04	101.68	95.33	76.26	57.20	38.13	9.53
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-313.04	-306.68	-710.33	-691.26	-672.20	-653.13	-624.53
四、净现金流量	336.75	340.67	-1,732.10	62.10	-40.08	-26.71	-7.69
五、累计现金流量	3,138.62	3,479.29	1,747.20	1,809.30	1,769.21	1,742.50	1,734.81

（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	
2023 年		63.55	63.55	
2024 年		127.10	127.10	
2025 年		127.10	127.10	
2026 年		127.10	127.10	561.36
2027 年		127.10	127.10	671.85
2028 年		127.10	127.10	782.31
2029 年	205.00	127.10	332.10	779.95
2030 年	205.00	120.75	325.75	711.29
2031 年	205.00	114.39	319.39	653.65
2032 年	205.00	108.04	313.04	649.78
2033 年	205.00	101.68	306.68	647.35
2034 年	615.00	95.33	710.33	-1,021.77
2035 年	615.00	76.26	691.26	753.36
2036 年	615.00	57.20	672.20	632.11
2037 年	615.00	38.13	653.13	626.42
2038 年	615.00	9.53	624.53	616.84
合计	4,100.00	1,547.44	5,647.44	7,064.50
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，为夏邑县城区新能源汽车智慧充电基础设施建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年六月五日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

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：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：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

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 /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.

2020年08月30日 /y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年08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 /y 月 /m 日 /d

7

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

姓名 Full name 李变利
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-03-02
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. 410725198503020045

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 张瑞芳

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1980-02-12

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. 411102198002125662

和信会计师事务所特殊普通合伙河南分所 4101055388

本附件仅供提交财务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：
No. of Certificate 370100010296

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

发证日期：
Date of Issuance 2024 年/y 11 月/m 25 日/d

年/y 月/m 日/d

商水县职教中心建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中合会咨字（2025）第P001号

河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）

目录

一、应付本息情况.....3
1.本次申请新增债券应付本息情况.....3
2.已发行债务还本付息情况.....4
3.项目整体债务还本付息情况.....4
二、净现金流入.....4
1.基本假设及依据.....8
2.净现金流入.....8
三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....9
四、总体评价.....9
附件：.....11
一、项目背景及必要性.....11
1.项目背景.....11
2.项目必要性.....12
二、项目概况.....13
（一）项目主体.....13
（二）项目运作模式.....13
（三）项目手续办理情况.....14
（四）项目债券资金使用合规性.....15
（五）项目建设情况.....15
三、项目收益及现金流入预测编制说明.....20
（一）项目收益及现金流入预测编制基础.....20
（二）项目收益及现金流入预测假设.....20
（三）项目收益及现金流入预测.....21
1.项目收入预测.....21
2.项目成本预测.....27
3.项目净收益预测.....34
4.现金流覆盖还本付息的测算.....34
四、总体评价结果.....36

商水县职教中心建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫中合会咨字（2025）第 P001 号

河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对商水县职教中心建设项目（以下简称“本项目”）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本项目的具体情况，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

（一）本次申请新增债券应付本息情况

本项目计划申请专项债券资金 39,500.00 万元，已于 2023 年使用专项债券资金 23,000.00 万元，计划 2025 年申请发行 16,500.00 万元，本次拟申请新增专项债券资金 16,500.00 万元。按照假设债券票面利率为 4.0%，债券期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，同时设置本金提前偿还条款，30 年期债券从第 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%。在 30 年债券存续期内其应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第 1 年		16,500.00		16,500.00	4.00%	660.00	660.00
第 2 年	16,500.00			16,500.00	4.00%	660.00	660.00
第 3 年	16,500.00			16,500.00	4.00%	660.00	660.00

年度	期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第 4 年	16,500.00			16,500.00	4.00%	660.00	660.00
第 5 年	16,500.00			16,500.00	4.00%	660.00	660.00
第 6 年	16,500.00		165.00	16,335.00	4.00%	660.00	825.00
第 7 年	16,335.00		165.00	16,170.00	4.00%	653.40	818.40
第 8 年	16,170.00		165.00	16,005.00	4.00%	646.80	811.80
第 9 年	16,005.00		165.00	15,840.00	4.00%	640.20	805.20
第 10 年	15,840.00		165.00	15,675.00	4.00%	633.60	798.60
第 11 年	15,675.00		330.00	15,345.00	4.00%	627.00	957.00
第 12 年	15,345.00		330.00	15,015.00	4.00%	613.80	943.80
第 13 年	15,015.00		330.00	14,685.00	4.00%	600.60	930.60
第 14 年	14,685.00		330.00	14,355.00	4.00%	587.40	917.40
第 15 年	14,355.00		330.00	14,025.00	4.00%	574.20	904.20
第 16 年	14,025.00		330.00	13,695.00	4.00%	561.00	891.00
第 17 年	13,695.00		330.00	13,365.00	4.00%	547.80	877.80
第 18 年	13,365.00		330.00	13,035.00	4.00%	534.60	864.60
第 19 年	13,035.00		330.00	12,705.00	4.00%	521.40	851.40
第 20 年	12,705.00		330.00	12,375.00	4.00%	508.20	838.20
第 21 年	12,375.00		825.00	11,550.00	4.00%	495.00	1,320.00
第 22 年	11,550.00		825.00	10,725.00	4.00%	462.00	1,287.00
第 23 年	10,725.00		825.00	9,900.00	4.00%	429.00	1,254.00
第 24 年	9,900.00		825.00	9,075.00	4.00%	396.00	1,221.00
第 25 年	9,075.00		825.00	8,250.00	4.00%	363.00	1,188.00
第 26 年	8,250.00		1,650.00	6,600.00	4.00%	330.00	1,980.00
第 27 年	6,600.00		1,650.00	4,950.00	4.00%	264.00	1,914.00
第 28 年	4,950.00		1,650.00	3,300.00	4.00%	198.00	1,848.00
第 29 年	3,300.00		1,650.00	1,650.00	4.00%	132.00	1,782.00
第 30 年	1,650.00		1,650.00		4.00%	66.00	1,716.00
合计		**16,500.00**	**16,500.00**			**15,345.00**	**31,845.00**

（二）已发行债务还本付息情况

（1）2023 年 1 月 10 日，《商水县职教中心建设项目》发行政府专项债券 16,200.00 万元，票面利率 3.06%，债券期限 15 年，具体债券

全称、发行时间、票面利率、债券期限，还本方式等明细如下：

单位：万元

债券简称	发行时间	发行债券规模	票面利率	债券期限	还本方式	存续期内剩余本息合计
23 河南省 00051 社会事业	2023/1/10	16,200	3.06%	15 年	提前还本	21,033.27

假设上述存量债券已偿还 2 年，已发行债券的剩余期与本次拟申请债券前 13 年保持一致，即项目的净收益将考虑整体债券本息的自求平衡情况，已发行债券剩余 13 年各年还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	应付利息	本息合计
第 3 年	16,200.00			16,200.00	3.06%	495.72	495.72
第 4 年	16,200.00			16,200.00	3.06%	495.72	495.72
第 5 年	16,200.00			16,200.00	3.06%	495.72	495.72
第 6 年	16,200.00		810.00	15,390.00	3.06%	495.72	1,305.72
第 7 年	15,390.00		810.00	14,580.00	3.06%	470.93	1,280.93
第 8 年	14,580.00		810.00	13,770.00	3.06%	446.15	1,256.15
第 9 年	13,770.00		810.00	12,960.00	3.06%	421.36	1,231.36
第 10 年	12,960.00		810.00	12,150.00	3.06%	396.58	1,206.58
第 11 年	12,150.00		2,430.00	9,720.00	3.06%	371.79	2,801.79
第 12 年	9,720.00		2,430.00	7,290.00	3.06%	297.43	2,727.43
第 13 年	7,290.00		2,430.00	4,860.00	3.06%	223.07	2,653.07
第 14 年	4,860.00		2,430.00	2,430.00	3.06%	148.72	2,578.72
第 15 年	2,430.00		2,430.00		3.06%	74.36	2,504.36
合计			**16,200.00**			**4,833.27**	**21,033.27**

（2）2023 年 4 月 7 日，《商水县职教中心建设项目》发行政府专项债券 6,800.00 万元，票面利率 3.34%，债券期限 30 年，具体债券全称、发行时间、票面利率、债券期限，还本方式等明细如下：

单位：万元

债券简称	发行时间	发行债券规模	票面利率	债券期限	还本方式	存续期内剩余本息合计
23 河南省 00061 社会事业	2023/4/7	6,800	3.34%	30 年	提前还本	11,626.30

假设上述存量债券已偿还2年，已发行债券的剩余期与本次拟申请债券前28年保持一致，即项目的净收益将考虑整体债券本息的自求平衡情况，已发行债券剩余28年各年还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	应付利息	本息合计
第3年	6,800.00			6,800.00	3.34%	227.12	227.12
第4年	6,800.00			6,800.00	3.34%	227.12	227.12
第5年	6,800.00			6,800.00	3.34%	227.12	227.12
第6年	6,800.00		68.00	6,732.00	3.34%	227.12	295.12
第7年	6,732.00		68.00	6,664.00	3.34%	224.85	292.85
第8年	6,664.00		68.00	6,596.00	3.34%	222.58	290.58
第9年	6,596.00		68.00	6,528.00	3.34%	220.31	288.31
第10年	6,528.00		68.00	6,460.00	3.34%	218.04	286.04
第11年	6,460.00		136.00	6,324.00	3.34%	215.76	351.76
第12年	6,324.00		136.00	6,188.00	3.34%	211.22	347.22
第13年	6,188.00		136.00	6,052.00	3.34%	206.68	342.68
第14年	6,052.00		136.00	5,916.00	3.34%	202.14	338.14
第15年	5,916.00		136.00	5,780.00	3.34%	197.59	333.59
第16年	5,780.00		136.00	5,644.00	3.34%	193.05	329.05
第17年	5,644.00		136.00	5,508.00	3.34%	188.51	324.51
第18年	5,508.00		136.00	5,372.00	3.34%	183.97	319.97
第19年	5,372.00		136.00	5,236.00	3.34%	179.42	315.42
第20年	5,236.00		136.00	5,100.00	3.34%	174.88	310.88
第21年	5,100.00		340.00	4,760.00	3.34%	170.34	510.34
第22年	4,760.00		340.00	4,420.00	3.34%	158.98	498.98
第23年	4,420.00		340.00	4,080.00	3.34%	147.63	487.63
第24年	4,080.00		340.00	3,740.00	3.34%	136.27	476.27
第25年	3,740.00		340.00	3,400.00	3.34%	124.92	464.92
第26年	3,400.00		680.00	2,720.00	3.34%	113.56	793.56
第27年	2,720.00		680.00	2,040.00	3.34%	90.85	770.85
第28年	2,040.00		680.00	1,360.00	3.34%	68.14	748.14
第29年	1,360.00		680.00	680.00	3.34%	45.42	725.42

年度	期初本金余额	本期申请债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	应付利息	本息合计
第 30 年	680.00		680.00		3.34%	22.71	702.71
合计		**6,800.00**	**6,800.00**			**4,826.30**	**11,626.30**

（三）项目整体债务还本付息情况

结合本次申请新增债券、已发行债券，项目整体债券还本付息合计为 64,504.57 万元。

单位：万元

年度	整体债券还本付息		
	本次拟新增债券还本付息	已发行存量债券还本付息	合计债券还本付息
第 1 年	-	1,382.84	1,382.84
第 2 年	-	1,382.84	1,382.84
第 3 年	-	1,382.84	1,382.84
第 4 年	878.00	1,382.84	2,260.84
第 5 年	878.00	1,355.78	2,233.78
第 6 年	1,043.00	1,328.73	2,371.73
第 7 年	1,043.00	1,295.07	2,338.07
第 8 年	1,043.00	1,261.41	2,304.41
第 9 年	2,731.00	1,227.75	3,958.75
第 10 年	2,731.00	1,142.25	3,873.25
第 11 年	2,896.00	1,056.75	3,952.75
第 12 年	2,896.00	964.65	3,860.65
第 13 年	2,896.00	872.55	3,768.55
第 14 年	466.00	780.45	1,246.45
第 15 年	466.00	762.71	1,228.71
第 16 年	466.00	744.97	1,210.97
第 17 年	466.00	727.22	1,193.22
第 18 年	466.00	709.48	1,175.48
第 19 年	670.00	691.74	1,361.74
第 20 年	670.00	667.18	1,337.18
第 21 年	1,165.00	642.63	1,807.63
第 22 年	1,165.00	598.27	1,763.27

年度	整体债券还本付息		
	本次拟新增债券还本付息	已发行存量债券还本付息	合计债券还本付息
第 23 年	1,165.00	553.92	1,718.92
第 24 年	1,505.00	509.56	2,014.56
第 25 年	1,505.00	453.85	1,958.85
第 26 年	2,330.00	398.14	2,728.14
第 27 年	2,330.00	309.42	2,639.42
第 28 年	2,330.00	220.71	2,550.71
第 29 年	1,650.00	132.00	1,782.00
第 30 年	1,650.00	66.00	1,716.00
合计	**39,500.00**	**25,004.57**	**64,504.57**

二、净现金流入

（一）基本假设及依据

本项目预计在 2026 年 10 月底完工，正式投入使用并实现经营收益，且能够实现现金流入。

本项目收入为培训收入、住宿费收入以及财政补贴收入，在 30 年债券存续期内经营收入合计为 68,430.37 万元，运营成本合计为 -13,491.22 万元。

（二）净现金流入

以商水县职教中心建设项目运营后产生的经营收入为基础，考虑项目运营后的维修费、燃料动力费、工资及福利费、其他费用以及学费收入（免学费补助抵扣成本）和税费等按照谨慎性原则，保守预测可用于资金平衡的净现金流入情况如下：

单位：万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目净收益	81,921.59		1,972.00	2,064.00	2,156.00	2,156.00	2,156.00	2,238.80

（续上表）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	2,238.80	2,238.80	2,238.80	2,238.80	2,325.74	2,325.74	2,325.74	2,325.74

（续上表）

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
项目净收益	2,325.74	2,417.03	2,417.03	2,417.03	2,417.03	2,417.03	2,512.88	2,512.88

（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
项目净收益	2,512.88	2,512.88	2,512.88	2,613.53	2,613.53	2,613.53	2,613.53

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为本项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排。在附件“项目收益及现金流入预测说明”中披露的各项假设前提下，商水县职教中心建设项目本息覆盖倍数为 1.27 倍。

单位：万元、倍

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
81,921.59	64,504.57	17,417.02	1.27

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的商水县职教中心建设项目预期收入对应的项目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。

（一）本次评价结论仅供商水县职教中心建设项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

（二）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，则应相应地调整总体评价结论。

（本页无正文，为商水县职教中心建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告之签章页）

河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

二〇二五年三月六日

中国注册会计师：

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目背景及必要性

（一）项目背景

在国家"十四五"职业教育发展规划和《关于推动现代职业教育高质量发展的意见》政策框架下，河南省明确提出"职教强省"发展战略。商水县作为豫东农业大县，积极响应国家乡村振兴战略和《河南省职业教育改革实施方案》，将职业教育定位为县域经济转型升级的核心引擎。2022 年商水县政府工作报告明确指出，要构建"产教融合、供需对接"的现代职教体系，职业教育中心建设项目被列为县重点民生工程。

商水县传统农业占比达 43%，制造业以初级加工为主，高新技术产业占比不足 5%。2023 年企业用工调查显示，技术技能人才缺口达 7800 人，制约着装备制造、现代农业、电子商务等主导产业发展。全县 16-45 岁劳动力中，持证技能人才仅占 18.6%，初中及以下学历占比达 54%。新兴产业岗位匹配度不足 40%，导致结构性失业与用工荒并存。全县新型农业经营主体达 3200 余家，但掌握现代农业技术的从业人员不足 30%，农产品深加工、乡村旅游等领域专业人才匮乏。

现有职业教育体系存在三大痛点：一是资源分散，3 所中职院校平均建校时间超 20 年，实训设备更新率不足 40%；二是专业设置滞后，传统专业占比达 65%，与县域产业匹配度仅 52%；三是培养模式单一，校企合作停留在表面，产教融合深度不足，毕业生本地就业率仅 38%。

项目规划突出绿色智慧理念，建设智慧教室、虚拟仿真实训中心等数字化教学场景，同步开发新能源技术、循环农业等绿色专业。预计建成后将辐射周口市东部五县，形成区域性职业教育枢纽，为县域

经济高质量发展提供持续人才支撑，助力商水县实现从人口大县向人力资源强县的战略转型。

该项目建设不仅是对国家职业教育改革政策的积极响应，更是破解县域发展瓶颈、激活内生增长动力的关键举措，标志着商水县职业教育迈入提质培优、增值赋能的新发展阶段。

（二）项目必要性

（1）是服务产业升级，破解人才短缺的需求

商水县重点发展装备制造、农产品深加工等产业，但技术人才缺口达 7800 人，企业技术岗位空缺率 35%。职教中心建成后，可年培养 2000 名技术人才，缓解企业“用工荒”，推动产业转型升级。

（2）是提升劳动力素质，优化就业结构的需求

全县劳动力中初中及以下学历占比 54%，持证技能人才仅 18.6%。职教中心通过学历教育与技能培训，年培训 5000 人次，提升劳动力技能水平，缓解结构性就业矛盾。

（3）是整合职教资源，提升办学水平的需求

现有 3 所中职院校资源分散，实训设备落后，专业重复设置。职教中心将整合资源，建设 6 大专业群，打造区域领先的实训基地，提升职业教育质量。

（4）是助力乡村振兴，培养新型农民的需求

商水县新型农业经营主体达 3200 余家，但技术人才匮乏。职教中心可培养农业经理人、电商人才等，助力农产品年销售额突破 5 亿元，推动农民增收。

（5）是促进社会公平，服务民生改善的需求

职教中心将帮助农村家庭学生实现高质量就业，阻断贫困代际传递，同时为退役军人、残疾人等群体提供特色培训，助力弱势群体增

收。

二、项目概况

（一）项目主体

本项目涉及的项目主体包括项目单位、债券资金申请单位及项目资产登记单位均为商水县教育体育局，其基本情况如下：

机构名称	商水县教育体育局
统一社会信用代码	11411723005907082W
单位性质	机关单位
机构地址	河南省商水县行政路东段
法定代表人	梁露

综上，商水县教育体育局系有效存续的机关单位，其作为商水县职教中心建设项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目运作模式

本项目债券申请单位为商水县教育体育局，主管部门为卢氏县商务局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为商水县教育体育局，项目建设及运营单位均为商水县阳城文化旅游发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由商水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，由商水县教育体育局负责将项目产生的收益归集，并按卢氏县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由商水县教育体育局根据运营情况及时向卢氏县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资

金。

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

（三）项目手续办理情况

1.可行性研究报告的批复

2021 年 10 月 19 日，商水县发展和改革委员会出具了《关于商水县职教中心建设项目可行性研究报告的批复》（商发改项〔2021〕70 号），原则上同意建设该项目，并对项目建设地点、主要建设内容及规模、总投资及资金来源、建设工期等进行了批复。

2.项目用地审批情况

2021 年 9 月 28 日，商水县自然资源局出具了《用地预审与选址意见书》（用字第 411623202100022 号）。

3.项目环评审批情况

2022 年 5 月 20 日，周口市生态环境局商水分局出具了《关于商水县职教中心建设项目环境影响报告表的批复》（商环审〔2022〕17 号）。

4.项目用地规划审批情况

2022 年 11 月 15 日，商水县自然资源局出具的《建设用地规划许可证》（用字第 411623202200028 号）。

5.土地不动产权证情况

2022 年 11 月 22 日，商水县自然资源局出具了《不动产权证书》（豫（2022）商水县不动产权第 00181784 号）。

6.项目工程规划审批情况

2022 年 11 月 23 日，商水县自然资源局出具了《建设工程规划许可证》（建字第 411623202200019 号）。

7.项目工程许可审批情况

2022 年 11 月 24 日，商水县住房和城乡建设局出具了《建设工程施工许可证》（编号：412723202211240101）。

综上分析，商水县职教中心建设项目已取得基本的立项审批手续。

（四）项目债券资金使用合规性

本次申请债券资金用于商水县职教中心建设项目，专项债券资金使用方向符合有关规定，不存在以下情况：

1、市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；

2、置换存量债务、支付利息、企业补贴及偿还债务；

3、政府和社会资本合作即 PPP 项目；

4、党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；

5、城市大型雕塑、景观改造等各类型象工程和政绩工程；

6、房地产开发项目；

7、一般性企业生产线或生产设备；

8、租赁住房建设以外的土地储备；

9、主题公园等商业设施。

（五）项目建设情况

1.项目建设地点

本项目建设地点位于商水县八一路东侧，范台路北侧。

2.项目建设内容与规模

根据河南城投工程咨询有限公司编制的《商水县职教中心建设项目可行性研究报告》以及商水县发展和改革委员会出具的《关于商水县职教中心建设项目可行性研究报告的批复》（商发改项〔2021〕70

号）。项目用地面积 317881.80 ㎡（约 477.30 亩），在校学生人数 8000 人，总建筑面积 147040.00 ㎡，主要建设内容包括教学楼 1 栋，地上 5 层，建筑面积 11520.00 ㎡；实训楼 4 栋，地上五层，建筑面积 42400.00 ㎡；图书馆 1 栋，地上 2 层，建筑面积 4640.00 ㎡；风雨操场 1 栋，地上 2 层，建筑面积 7200.00 ㎡；办公楼 1 栋，地上五层，建筑面积 6880.00 ㎡；宿舍楼 4 栋，地上 6 层，建筑面积 42000.00 ㎡；餐厅 1 栋，地上 2 层，建筑面积 7840.00 ㎡；培训中心楼 2 栋，地上 5 层，建筑面积 16000.00 ㎡；学生活动中心楼 1 栋，地上 4 层，建筑面积 4560.00 ㎡；附属用房 4000.00 ㎡（其中生活超市建筑面积 2500.00 ㎡，洗澡堂建筑面积 1500.00 ㎡）。配套建设室外篮球场、排球场、乒乓球场、田径跑道、道路、绿化、给排水、电力及消防等附属设施。

3.项目建设资金来源

本项目计划投资总额为 50,000.00 万元。其中工程建设费 45,556.70 万元，工程建设其他费用 1,632.62 万元，基本预备费 1,415.68 万元，建设期利息 1,395.00 万元。

本项目原计划建设工期 24 个月（2 年），现申请建设期延期 1 年，建设期总投资预计 50,000.00 万元，其中，专项债券资金 39,500.00 万元，财政资金 10,500.00 万元。

本项目建设资金来源为申请政府专项债券资金 39,500.00 万元，占比 79%，其中，已于 2023 年使用专项债券资金 23,000.00 万元；计划 2025 年申请发行 16,500.00 万元；财政资金 10,500.00 万元，占比 21%。

本项目计划缴纳资本金规模为 10,500.00 万元，其中计划使用专项债券用作项目资本金规模为零。

本项目资金来源具体如下：

单位：万元

项目	金额	比例
财政资金	10,500.00	21.00%
已使用债券资金	23,000.00	46.00%
新增债券资金	16,500.00	33.00%
其它资金		
合计	**50,000.00**	**100.00%**

根据河南城投工程咨询有限公司编制的《商水县职教中心建设项目可行性研究报告》，总投资估算表如下：

表 2.2 商水县职教中心建设项目总投资估算表

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	合计
一	工程费用	36211.82	9344.88	45,556.70
1	教学楼	2592	760.32	3352.32
1.1	建筑	2188.8		2188.8
1.2	装饰	403.2		403.2
1.3	给排水		149.76	149.76
1.4	电气		172.8	172.8
1.5	弱电		115.2	115.2
1.6	通风空调		172.8	172.8
1.7	消防		149.76	149.76
2	实训楼	9624.8	2756	12380.8
2.1	建筑	8056		8056
2.2	装饰	1568.8		1568.8
2.3	给排水		466.4	466.4
2.4	电气		678.4	678.4
2.5	弱电		466.4	466.4
2.6	通风空调		508.8	508.8
2.7	消防		636	636
3	图书馆	1048.64	317.84	1366.48

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	合计
3.1	建筑	881.6		881.6
3.2	装饰	167.04		167.04
3.3	给排水		51.04	51.04
3.4	电气		78.88	78.88
3.5	弱电		48.72	48.72
3.6	通风空调		55.68	55.68
3.7	消防		83.52	83.52
4	风雨操场	1584	504	2088
4.1	建筑	1368		1368
4.2	装饰	216		216
4.3	给排水		79.2	79.2
4.4	电气		129.6	129.6
4.5	弱电		79.2	79.2
4.6	通风空调		86.4	86.4
4.7	消防		129.6	129.6
5	综合楼	1582.4	433.44	2015.84
5.1	建筑	1307.2		1307.2
5.2	装饰	275.2		275.2
5.3	给排水		75.68	75.68
5.4	电气		103.2	103.2
5.5	弱电		61.92	61.92
5.6	通风空调		103.2	103.2
5.7	消防		89.44	89.44
6	宿舍楼	8946	2646	11592
6.1	建筑	7560		7560
6.2	装饰	1386		1386
6.3	给排水		462	462
6.4	电气		630	630

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	合计
6.5	弱电		378	378
6.6	通风空调		630	630
6.7	消防		546	546
7	餐厅	1928.64	478.24	2406.88
7.1	建筑	1646.4		1646.4
7.2	装饰	282.24		282.24
7.3	给排水		94.08	94.08
7.4	电气		117.6	117.6
7.5	弱电		70.56	70.56
7.6	通风空调		94.08	94.08
7.7	消防		101.92	101.92
8	培训中心	3536	944	4480
8.1	建筑	3040		3040
8.2	装饰	496		496
8.3	给排水		192	192
8.4	电气		208	208
8.5	弱电		144	144
8.6	通风空调		192	192
8.7	消防		208	208
9	学生活动中心	975.84	269.04	1244.88
9.1	建筑	820.8		820.8
9.2	装饰	155.04		155.04
9.3	给排水		54.72	54.72
9.4	电气		59.28	59.28
9.5	弱电		41.04	41.04
9.6	通风空调		54.72	54.72
9.7	消防		59.28	59.28
10	后勤及附属用房	852	236	1088

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	合计
10.1	建筑	720		720
10.2	装饰	132		132
10.3	给排水		48	48
10.4	电气		52	52
10.5	弱电		36	36
10.6	通风空调		48	48
10.7	消防		52	52
11	室外配套工程	3541.5		3541.5
二	工程建设其他费用			1,632.62
三	预备费			1,415.68
四	建设投资			48605
五	建设期利息			1,395.00
六	**估算总投资**			**50000**

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。

4.项目建设期

本项目原计划建设工期24个月（2年），现申请建设期延期1年，开工日期2023年10月，拟竣工日期2026年10月。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目属于**职业教育领域**，根据项目功能定位等，基于谨慎性原则，预测债券存续期项目运营产生的收入，运营成本等以预测期间的经济增长常态化等为前提。

（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.对本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.租赁费收入、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本项目造成的重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1.项目收入预测

本项目收入来源为培训收入、住宿费收入以及财政补贴收入。

（1）培训收入

1）培训人数

①商水县周边县区中等职业学校年培训人数

学校	2019 年			2020 年			2021 年		
	在校生人数	培训人数	负荷率	在校生人数	培训人数	负荷率	在校生人数	培训人数	负荷率
郸城县	12000	9000	83.23%	13000	10600	86.18%	14500	12000	92.61%
项城市	11000	8500	81.51%	12000	9000	85.42%	13200	10000	93.21%
沈丘县	13000	10000	82.53%	14000	12500	87.53%	15000	13000	94.25%

②培训专业

本项目培训收入主要来源于社会人员技能培训收入和校企合作培训收入，项目建成后开展技能培训主要为厨师培训等，商水县邓城镇厨师业、城关乡工程劳务业每年人才输出可辐射全国。

③人数

自 2019 年 1 月国务院印发《国家职业教育改革实施方案》以来，国家相关部门陆续出台多份政策文件，强调“现代职业教育理念”、“终

身学习”、“终身教育”等理念。省委办公厅、省政府办公厅印发的《高质量推进“人人持证、技能河南”建设工作方案》提出，到2025年，我省完成1500万人次职业技能培训，1050万人（含新增高技能人才380万人）取得相应证书。周口市积极响应国家政策，2021年8月9日，市委市政府召开了周口现代职业教育高质量发展论坛会议，会议指出：到2035年把周口建成产教城融合城市，利用各类培训资源，实现应培尽培、愿培尽培，把更多后备劳动力培养成有一技之长的技能人才。

近年来，省人力资源社会保障厅连续发布的“季度河南省公共人才服务机构才市分析报告”显示，技能人才等职位长期稳居热门岗位，出现大量技工人才缺口。第七次全国人口普查结果显示，周口市劳动适龄人口500多万，商水县常住人口960453人，劳动适龄人口46万人。然而，2022年，我县职业技能培训学校（商水职专、一职专、二职专等）非补贴性培训仅5749人次。且教学资源、教学水平及教学专业均有限，无法满足商水县人民对职业教育发展的需求，教育发展相对滞后，无法满足我县职业技能培训需求。

职教中心将着眼各地资源禀赋助力“一县一品”“一县多品”特色产业发展，商水县邓城镇厨师业、汤庄乡和谭庄镇长途运输人才输出、城关乡工程劳务业每年人才输出可辐射全国。本项目建设一所专业丰富、教学设施齐全、教学水平相当的职业教育机构，大力实施标准化培训、规模化输出、全程化服务，推动技能劳动者持证就业，将“劳务品牌”转化为独具特色的“就业名片”将打造为商水县城市一张名片，吸引更多人来此参加技能培训。

商水县近三年职业技能培训专业及人次

序号	培训专业	培训人数		
		2019年	2020年	2021年

序号	培训专业	培训人数		
		2019 年	**2020 年**	**2021 年**
1	防水工	417	376	422
2	钢筋工	147	167	172
3	混凝土工	131	134	141
4	砌筑工	141	162	168
5	测量工	106	112	116
6	架子工	76	79	82
7	装饰装修工	147	161	176
8	汽车维修工	67	70	76
9	检修工	88	91	91
10	电工	108	113	117
11	起重装卸机械操作工	107	108	110
12	计算机维修工	108	121	117
13	验光员	89	84	92
14	定配工	70	69	72
15	农机机械操作工	165	186	200
16	机动车驾驶员	900	1063	1200
17	医药商品购销员	86	92	92
18	中药购销员	64	81	65
19	家政服务员	216	233	245
20	养老护理员	90	89	93
21	软件检测员	155	175	177
22	软件开发员	210	213	214
23	裁缝	134	126	171
24	服装设计定制工	64	67	73
25	广告设计师	113	109	117
26	美容师	87	92	102
27	美发师	56	52	59
28	种植	70	82	114

序号	培训专业	培训人数		
		2019 年	2020 年	2021 年
29	养殖	189	225	209
30	调味品作工	84	91	94
31	中式烹饪师	394	422	446
32	电子商务师	55	73	92
33	总计	4934	5318	5715

综上所述，随着我省经济发展和对专业技工的需求增加，我县46万适龄劳动人口有着充足的生源保障。另外，本项目建成后，不仅面对商水县招生，也会面向周边县市进行招收技能培训人员，能够满足5000人技能培训人数。运营期第1年负荷率按照80%，随着商水县大力发展职业技能培训与职业教育，负荷率每年上涨5%，增长到90%后不再增长。

2）收费标准

根据《河南省人力资源和社会保障厅河南省财政厅关于进一步明确职业技能提升行动资金使用的通知》（豫人社办〔2019〕92号）、《河南省人力资源和社会保障厅河南省财政厅关于印发<河南省全面推行企业新型学徒制实施办法（试行）>的通知》（豫人社办〔2019〕17号）、《人力资源社会保障部财政部关于全面推行企业新型学徒制的意见》（人社部发〔2018〕66号）、商水县发展和改革委员会《关于对商水县职业技能提升培训收费标准的批复》（商发改〔2022〕6号），职业技能提升培训收费标准为初级1,200.00元/人，中级1,600.00元/人，高级2,000.00元/人，技师4,000.00元/人，高级技师5,000.00元/人，企业新型学徒中级5,000.00元/人，高级6,000.00元/人等。

商水县及周边县市挖掘机技术培训学费在3,500.00元/人~4,500.00元/人；商水县及周边县市高级驾照培训根据级别不同学费在4,000.00

元/人~8,000.00 元/人；商水县及周边县市厨师培训（包括中餐、西餐、小吃、创业班等），根据不同种类价格在 3,600.00 元/人~18,000.00 元/人。

依据谨慎性原则，本项目综合考虑，培训费暂按 3,200.00 元/人，每 5 年上涨 5%。

（2）学费收入

项目建成后采用封闭式管理，全寄宿制学校，学生公寓住宿收费，根据《关于我省普通中等专业学校（含中师）并轨生学费标准及有关问题的通知》(豫教财字〔1998〕61 号、豫价费字〔1998〕51 号）的规定，本项目中专生（含中师）住宿费标准按 300.00 元/生/年测算，每 5 年上涨 5%。

（3）财政补贴收入

据商水县财政局出具的《关于商水县职教中心建设项目给予财政补贴的通知》，商水县拟安财政补贴 14,500 万元补贴本项目，每年补贴 500.00 万元，补贴 29 年，占总收入 21.19%。

2.项目成本预测

本项目成本支出项目包括维修费、燃料动力费、工资及福利费、其他费用以及学费收入（免学费补助抵扣成本）和税费。本项目正常运营期年份成本费用估算如下：

（1）维修费：项目总投资 50,000.00 万元，项目建成后，折旧年限 30 年，维修费用按折旧费的 10.00%考虑，考虑后期通货膨胀等因素，维修费每 5 年增长 5.00%。

（2）燃料动力费

项目外购燃料动力费主要包括运行水、电等，项目运营用水为师生用水、道路广场用水、绿地用水及其他共 63.80 立方米，按每立方米

4.00 元计算；项目运营年用电量 388.74 万度，依据河南省发展和改革委员会《关于 2019 年因增值税税率调整相应降低电价的通知》豫发改价管〔2019〕212 号，工业及其他用电 0.62 元/千瓦时计算。考虑负荷率，基于谨慎性原则，水电费用按照培训和招生负荷率计算。

（3）工资及福利费

依据《关于印发河南省技工学校设置标准（试行）的通知》（豫人社职业〔2011〕12 号）规定：专任教师一般不少于 400 人，师生比达到 1:20。本项目建成后，教师工资及福利费为财政承担，不计入本次项目成本内。另需外聘人员 30 人，项目建成后第一年人均工资按照 4.80 万元/年测算。福利费按照工资总额的 14.00%计算。

（4）其他费用

本项目其他费用主要为运营中不可预知的各种费用以及管理费费，按照收入的 8.00%计入。

（5）学费收入（免学费补助冲减成本）

①招生人数

本项目是对商水县现有的中等专业院校的整合，在原有的专业和人数的基础上进行扩招及培训，商水县现有中等专业院校开设的专业有：电子电器与维修、数控技术应用、建筑工程施工、计算机应用、汽车运用与维修、电子商务、音乐表演及幼儿保育、文秘、畜禽生产技术、作物生产技术、国际商务、护理、中医康复技术等专业，现有在校学生 5000 余人，本项目建成后将进行扩招至 8000 人。

项目建成后，全日制学生规模为 8000 人，假设运营期第 1 年负荷率按照 80%，负荷率每年上涨 5%，增长到 90%后不再增长。

②收费标准

根据财政部、教育部人力资源社会保障部关于印发《中等职业学

校免学费补助资金管理办法》的通知（财科教〔2016〕36号）和河南省财政厅、河南省教育厅、河南省人力资源和社会保障厅关于印发《省级学生资助专项资金管理办法的通知》（豫财教〔2017〕15号）、商水县财政局、商水县教育体育局、商水县人力资源和社会保障局关于转发《省级学生资助专项资金管理办法的通知》的通知（商财教〔2017〕6号）规定，中等职业学校免学费补助资金由中央和地方财政共同承担，省级财政统筹落实，省和省以下各级财政根据各省（区、市）人民政府及其价格主管部门批准的公办中等职业学校学费标准予以补助。中央财政统一按每生每年平均2,000.00元测算标准和一定比例与地方财政分担。参考商水县其他中等职业学校补助情况，本项目学校补贴标准为2,000.00元/生/年。

（6）税费

本项目销项增值税税率9%，6%，进项增值税税率6%、9%和13%，城市建设维护税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，考虑建设期投资增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣；企业所得税税率25%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的25%进行预测。

根据财税〔2004〕36号文之附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》符合下列条件的学历教育免征增值税：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）规定，对政府举办的高等、中等和初等学校（不含下属单位）举办进修班、培训班取得的收入，收入全部归学校所有的，免征营业税和企业所得税。对政府举办的职业学校设立的主要为在校学生提供实习场所、并由学校出资自办、由学校负责经营管理、经营收入归学校所有的企业，对其从事营业税暂行条例“服务业”税目规

定的服务项目（广告业、桑拿、按摩、氧吧等除外）取得的收入，免征营业税和企业所得税。

根据《财政部、国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定，对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。对财产所有人将财产赠给学校所立的书据，免征印花税。国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地房屋权属用于教学、科研的，免征契税。

本项目为公办职业中专项目，不缴纳增值税、税金及附加、企业所得税等相关税费。

综上，本项目在债券存续期内（债券发行期）可实现的预期收益为 81,921.59 万元。项目平衡的收益预测表如下：

表 6.2 项目平衡的收益预测表

序号	项目	合计	延长建设期	运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**营业收入（万元）**	68,430.37		**1,972.00**	**2,064.00**	**2,156.00**	**2,156.00**	**2,156.00**	**2,238.80**	**2,238.80**	**2,238.80**	**2,238.80**
	负荷率			80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1	培训费收入	46,895.95		1,280.00	1,360.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00
	培训人数			5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	收费标准（元/人/年）			3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
2	住宿费收入	7,034.42		192.00	204.00	216.00	216.00	216.00	226.80	226.80	226.80	226.80
	学生人数			8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	收费标准（元/人/年）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	315.00
3	财政补贴收入	14,500.00		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
二	**运营成本（万元）**	**-13,491.22**		**-332.03**	**-373.46**	**-414.89**	**-414.89**	**-414.89**	**-436**	**-436**	**-436**	**-436**
1	维修费	5,455.63		166.67	166.67	166.67	166.67	166.67	175	175	175	175
2	燃料动力费	14,512.54		396.98	421.79	446.6	446.6	446.6	468.57	468.57	468.57	468.57
①	水费			204.16	216.92	229.68	229.68	229.68	241.16	241.16	241.16	241.16
	水量（万 m^3）			63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8
	单价（元/m^3）			4	4	4	4	4	4.2	4.2	4.2	4.2
②	电费			192.82	204.87	216.92	216.92	216.92	227.41	227.41	227.41	227.41

序号	项目	合计	延长建设期	运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	电量（万度）			388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74
	单价（元/度）			0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.65
3	工资及福利	5,370.45		164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	172.37	172.37	172.37	172.37
	工作人员（人）			30	30	30	30	30	30	30	30	30
	年工资（万元）			4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	5.04	5.04	5.04	5.04
4	其他费用	8,066.11		220.16	233.92	247.68	247.68	247.68	260.06	260.06	260.06	260.06
5	学费收入（免学费补助冲减成本）	-46,895.94		-1,280.00	-1,360.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,512.00	-1,512.00	-1,512.00	-1,512.00
	学生人数			8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	收费标准（元/人/年）			-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00
三	**运营收益（万元）**	**81,921.59**		**2,304.03**	**2,437.46**	**2,570.89**	**2,570.89**	**2,570.89**	**2,674.80**	**2,674.80**	**2,674.80**	**2,674.80**

（续表）

序号	项目	运营期									
		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（万元）**	**2,238.80**	**2,325.74**	**2,325.74**	**2,325.74**	**2,325.74**	**2,325.74**	**2,417.03**	**2,417.03**	**2,417.03**	**2,417.03**
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90%	90%	90%	90%	90%
1	培训费收入	1,512.00	1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,666.98	1,666.98	1,666.98	1,666.98
	培训人数	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000

序号	项目	运营期									
		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**
	收费标准（元/人/年）	3,360.00	3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,704.40	3,704.40	3,704.40	3,704.40
2	住宿费收入	226.80	238.14	238.14	238.14	238.14	238.14	250.05	250.05	250.05	250.05
	学生人数	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	收费标准（元/人/年）	315.00	330.75	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	347.29
3	财政补贴收入	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
二	**运营成本（万元）**	**-436**	**-458.73**	**-458.73**	**-458.73**	**-458.73**	**-458.73**	**-483.26**	**-483.26**	**-483.26**	**-483.26**
1	维修费	175	183.75	183.75	183.75	183.75	183.75	192.94	192.94	192.94	192.94
2	燃料动力费	468.57	491.13	491.13	491.13	491.13	491.13	514.25	514.25	514.25	514.25
①	水费	241.16	253.22	253.22	253.22	253.22	253.22	265.85	265.85	265.85	265.85
	水量（万 m^3）	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8
	单价（元/m^3）	4.2	4.41	4.41	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.63
②	电费	227.41	237.91	237.91	237.91	237.91	237.91	248.4	248.4	248.4	248.4
	电量（万度）	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74
	单价（元/度）	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.71
3	工资及福利	172.37	180.92	180.92	180.92	180.92	180.92	189.81	189.81	189.81	189.81
	工作人员（人）	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	年工资（万元）	5.04	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.55	5.55	5.55	5.55
4	其他费用	260.06	273.07	273.07	273.07	273.07	273.07	286.72	286.72	286.72	286.72

序号	项目	运营期									
		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	学费收入(免学费补助冲减成本)	-1,512.00	-1,587.60	-1,587.60	-1,587.60	-1,587.60	-1,587.60	-1,666.98	-1,666.98	-1,666.98	-1,666.98
	学生人数	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	收费标准（元/人/年）	-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	-2,315.25
三	**运营收益（万元）**	**2,674.80**	**2,784.47**	**2,784.47**	**2,784.47**	**2,784.47**	**2,784.47**	**2,900.29**	**2,900.29**	**2,900.29**	**2,900.29**

（续表）

序号	项目	运营期									
		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（万元）**	**2,417.03**	**2,512.88**	**2,512.88**	**2,512.88**	**2,512.88**	**2,512.88**	**2,613.53**	**2,613.53**	**2,613.53**	**2,613.53**
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	培训费收入	1,666.98	1,750.33	1,750.33	1,750.33	1,750.33	1,750.33	1,837.85	1,837.85	1,837.85	1837.85
	培训人数	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	收费标准（元/人/年）	3,704.40	3,889.62	3,889.62	3,889.62	3,889.62	3,889.62	4,084.10	4,084.10	4,084.10	4,084.10
2	住宿费收入	250.05	262.55	262.55	262.55	262.55	262.55	275.68	275.68	275.68	275.68
	学生人数	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	收费标准（元/人/年）	347.29	364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	382.88
3	财政补贴收入	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
二	**运营成本（万元）**	**-483.26**	**-505.83**	**-505.83**	**-505.83**	**-505.83**	**-505.83**	**-530.49**	**-530.49**	**-530.49**	**-530.49**

序号	项目	运营期									
		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	维修费	192.94	202.59	202.59	202.59	202.59	202.59	212.72	212.72	212.72	212.72
2	燃料动力费	514.25	541.46	541.46	541.46	541.46	541.46	569.23	569.23	569.23	569.23
①	水费	265.85	279.06	279.06	279.06	279.06	279.06	292.84	292.84	292.84	292.84
	水量（万 m^3）	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.8	63.80
	单价（元/m^3）	4.63	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	5.1	5.1	5.1	5.10
②	电费	248.4	262.4	262.4	262.4	262.4	262.4	276.39	276.39	276.39	276.39
	电量（万度）	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74	388.74
	单价（元/度）	0.71	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.79
3	工资及福利	189.81	199.39	199.39	199.39	199.39	199.39	209.3	209.3	209.3	209.30
	工作人员（人）	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	年工资（万元）	5.55	5.83	5.83	5.83	5.83	5.83	6.12	6.12	6.12	6.12
4	其他费用	286.72	301.06	301.06	301.06	301.06	301.06	316.11	316.11	316.11	316.11
5	学费收入（免学费补助冲减成本）	-1,666.98	-1,750.33	-1,750.33	-1,750.33	-1,750.33	-1,750.33	-1,837.85	-1,837.85	-1,837.85	-1,837.84
	学生人数	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8000
	收费标准（元/人/年）	-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	-2552.56
三	**运营收益（万元）**	**2,900.29**	**3,018.71**	**3,018.71**	**3,018.71**	**3,018.71**	**3,018.71**	**3,144.02**	**3,144.02**	**3,144.02**	**3,144.02**

3.项目净收益预测

经测算，在债券存续期内，项目未来产生的经营收入合计 68,430.37 元，运营成本合计-13,491.22 万元，项目净收益合计 81,921.59 万元，具体明细如下表所示：

项目净收益预测表

单位：万元

年度	经营收入	运营成本	项目净收益
第 1 年	-	-	-
第 2 年	1,972.00	-332.03	2,304.03
第 3 年	2,064.00	-373.46	2,437.46
第 4 年	2,156.00	-414.89	2,570.89
第 5 年	2,156.00	-414.89	2,570.89
第 6 年	2,156.00	-414.89	2,570.89
第 7 年	2,238.80	-436.00	2,674.80
第 8 年	2,238.80	-436.00	2,674.80
第 9 年	2,238.80	-436.00	2,674.80
第 10 年	2,238.80	-436.00	2,674.80
第 11 年	2,238.80	-436.00	2,674.80
第 12 年	2,325.74	-458.73	2,784.47
第 13 年	2,325.74	-458.73	2,784.47
第 14 年	2,325.74	-458.73	2,784.47
第 15 年	2,325.74	-458.73	2,784.47
第 16 年	2,325.74	-458.73	2,784.47
第 17 年	2,417.03	-483.26	2,900.29
第 18 年	2,417.03	-483.26	2,900.29
第 19 年	2,417.03	-483.26	2,900.29
第 20 年	2,417.03	-483.26	2,900.29
第 21 年	2,417.03	-483.26	2,900.29
第 22 年	2,512.88	-505.83	3,018.71
第 23 年	2,512.88	-505.83	3,018.71
第 24 年	2,512.88	-505.83	3,018.71

年度	经营收入	运营成本	项目净收益
第 25 年	2,512.88	-505.83	3,018.71
第 26 年	2,512.88	-505.83	3,018.71
第 27 年	2,613.53	-530.49	3,144.02
第 28 年	2,613.53	-530.49	3,144.02
第 29 年	2,613.53	-530.49	3,144.02
第 30 年	2,613.53	-530.49	3,144.02
合计	**68,430.37**	**-13,491.22**	**81,921.59**

4.现金流覆盖还本付息的测算

单位：万元、倍

年度	项目净收益	整体债券还本付息			本息覆盖倍数
		本次新增债券还本付息	已发行债券还本付息	债券还本付息合计	
第 1 年	-	660.00	722.84	1,382.84	**1.27**
第 2 年	2,304.03	660.00	722.84	1,382.84	
第 3 年	2,437.46	660.00	722.84	1,382.84	
第 4 年	2,570.89	660.00	1,600.84	2,260.84	
第 5 年	2,570.89	660.00	1,573.78	2,233.78	
第 6 年	2,570.89	825.00	1,546.73	2,371.73	
第 7 年	2,674.80	818.40	1,519.67	2,338.07	
第 8 年	2,674.80	811.80	1,492.61	2,304.41	
第 9 年	2,674.80	805.20	3,153.55	3,958.75	
第 10 年	2,674.80	798.60	3,074.65	3,873.25	
第 11 年	2,674.80	957.00	2,995.75	3,952.75	
第 12 年	2,784.47	943.80	2,916.85	3,860.65	
第 13 年	2,784.47	930.60	2,837.95	3,768.55	
第 14 年	2,784.47	917.40	329.05	1,246.45	
第 15 年	2,784.47	904.20	324.51	1,228.71	
第 16 年	2,784.47	891.00	319.97	1,210.97	
第 17 年	2,900.29	877.80	315.42	1,193.22	
第 18 年	2,900.29	864.60	310.88	1,175.48	
第 19 年	2,900.29	851.40	510.34	1,361.74	
第 20 年	2,900.29	838.20	498.98	1,337.18	

年度	项目净收益	整体债券还本付息			本息覆盖倍数
		本次新增债券还本付息	已发行债券还本付息	债券还本付息合计	
第 21 年	2,900.29	1,320.00	487.63	1,807.63	
第 22 年	3,018.71	1,287.00	476.27	1,763.27	
第 23 年	3,018.71	1,254.00	464.92	1,718.92	
第 24 年	3,018.71	1,221.00	793.56	2,014.56	
第 25 年	3,018.71	1,188.00	770.85	1,958.85	
第 26 年	3,018.71	1,980.00	748.14	2,728.14	
第 27 年	3,144.02	1,914.00	725.42	2,639.42	
第 28 年	3,144.02	1,848.00	702.71	2,550.71	
第 29 年	3,144.02	1,782.00		1,782.00	
第 30 年	3,144.02	1,716.00		1,716.00	
合计	**81,921.59**	**31,845.00**	**32,659.57**	**64,504.57**	

如上表所示，在债券存续期内，商水县职教中心建设项目净收益合计为 81,921.59 万元，对项目整体债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内，本项目累计项目净收益为 81,921.59 万元，整体债券还本付息累计 64,504.57 万元，还本付息后，项目净收益对债券还本付息的覆盖倍数为 1.27 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目收益可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现融资与收益自求平衡。

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91410100MA46421N10

（1—1）

名　　称　河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　郑州市金水区红旗路21号4楼410号

执行事务合伙人　蒋新法

成立日期　2018年12月03日

合伙期限　长期

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询，税务咨询；企业管理咨询。

（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

2018年 12月 03 日

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：蒋新法

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区红旗路21号4楼410号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010176

批准执业文号：豫财会〔2019〕21号

批准执业日期：2019年08月01日

证书序号：0009962

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年八月一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

与原件核对相符

姓　名　蒋新法
Full name

性　别　男
Sex

出生日期　1977-09-01
Date of birth

工作单位　河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit

身份证号码　410122197709016512
Identity card No.

HENAN ZHONGYU UNITED CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)
河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）
4101043555300

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：110100080001
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2007 年 11 月 26 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

年　月　日
/y　/m　/d

姓　　名　柳海凤
Full name

性　　别　男
Sex

出生日期　1988年2月15日
Date of birth

工作单位　河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit

身份证号码　412722198802154038
Identity card No.

THE HENAN INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

HENAN ZHONGYU UNITED CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)
河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）
4101043555300

与原件核对相符

证书编号：410101760003
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 9 月 22 日
Date of Issuance

年　月　日
/y　/m　/d