郑州市金水区紧密型医联体建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立咨字 2023 第 069 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 31 日

郑州市金水区紧密型医联体建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立咨字 2023 第 069 号

我们接受委托，对郑州市金水区紧密型医联体建设项目（以下简称“本项目”）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财务评估报告。

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》。项目实施机构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，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。

本评估报告仅供本项目申请和发行专项债券的目的使用，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，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“郑州市金水区紧密型医联体建设项目”预期的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，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.67 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 12000.00 万元，其中：2024 年计划申请使用 2000.00 万元，2025 年计划申请使用 10000.00 万元，债券期限 15 年期，债券利率按照 4.0%测算，具体利率以实际发行为准，利息按半年支付，15 年期债券本金从第 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%。

利率按 4.0%计算，每半年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发

行时间确定。建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2022 年	0.00	10000.00	0.00		0.00	10000.00
2023 年	10000.00	3503.00	0.00		0.00	13503.00
2024 年	13503.00	10000.00	40.00		40.00	23503.00
2025 年	23503.00	10000.00	280.00		280.00	33503.00
2026 年	33503.00		1340.12		1340.12	33503.00
2027 年	33503.00		1340.12		1340.12	33503.00
2028 年	33503.00		1326.06	703.00	2029.06	32800.00
2029 年	32800.00		1294.44	878.15	2172.59	31921.85
2030 年	31921.85		1249.31	1378.15	2627.46	30543.70
2031 年	30543.70		1188.25	1675.15	2863.40	28868.55
2032 年	28868.55		1121.24	1675.15	2796.39	27193.40
2033 年	27193.40		1026.11	3081.15	4107.26	24112.25
2034 年	24112.25		895.86	3431.45	4327.31	20680.80
2035 年	20680.80		738.60	4431.45	5170.05	16249.35
2036 年	16249.35		549.47	5025.45	5574.92	11223.90
2037 年	11223.90		348.45	5025.45	5373.90	6198.45
2038 年	6198.45		189.61	2916.45	3106.06	3282.00
2039 年	3282.00		83.46	2391.00	2474.46	891.00
2040 年	891.00		17.82	891.00	908.82	0.00
合计		**33503.00**	**13028.92**	**33503.00**	**46531.92**	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设

计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、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）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2040 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目存续期内累计现金流入 332682.20 万元，累计现金流出 271969.92 万元，现金结余 60712.28 万元。预计产生的经营性现金流入为 317395.20 万元，经营性现金流出为 239850.12 万元，经营性净现金流入总额为 77545.08 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要来源于金水区总医院门诊收入和住院收入。根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 317395.20 万元，全部为专项收入。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 77545.08 万元，预期需偿还的本息为 46531.92 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.67 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

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，对项目收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降 3%时，用于专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.58 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、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，认为本项目可以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本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，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目投资及收益预测说明

（正文结束）

（本页无正文，为郑州市金水区紧密型医联体建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页）

河南弘立会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国 郑州　　中国注册会计师：

2025 年 10 月 31 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

郑州市金水区卫生健康委员会为本项目主管部门。

2、项目业主

郑州市金水区卫生健康委员会为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	11410105MB110731XL
机构名称	郑州市金水区卫生健康委员会
机构性质	机关
机构地址	河南省郑州市金水区普庆路 69 号
负责人	徐峰杰
登记管理机关	中国共产党郑州市金水区委员会机构编制委员会办公室

郑州市金水区卫生健康委员会系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以郑州市金水区紧密型医联体建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预〔2017〕89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

（三）项目地点

金水区。

（四）建设规模及内容

对郑州市金水区总医院全科医生培训基地 2000 ㎡、信息化数据统一平台 4800 ㎡、社区三级健康促进管理服务平台 6420 ㎡进行升级改造，开发涵盖金小卫 APP、互联网医院、信息化平台、诊间支付、床旁结算（病区结算）、线上电子病历查询、互联网医院建设等设施的配套升级。

（五）项目建设计划

本期项目实施周期为36个月（含前期工作），预计2023年1月开始至2025年12月竣工验收。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得郑州市金水区发展和改革委员会《关于郑州市金水区紧密型医联体建设项目可行性研究报告的批复》（金发改〔2023〕62号）。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为郑州市金水区卫生健康委员会。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郑州市金水区卫生健康委员会，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郑州市金水区卫生健康委员会，为机关。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，项目由郑州市金水区卫生健康委员会下属机构郑州市金水区总医院进行运营和管理，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。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）工程建设投资估算依据及说明

1、建筑安装工程按类似工程结合当地建筑安装工程造价指标估算；

2、项目投资估算参考的文件；

3、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

4、国家发改委《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

5、现行建筑工程费用标准及费率；

6、设备价格：国内设备按现行出厂价计；

7、材料价格按现行市场价计；

8、设备运杂费：国内设备运杂费按设备原价的 5%计；

9、国家和地方税收政策及有关文件、规定；

10、《河南省建筑工程概算定额》及其配套费用定额；

11、《河南省建筑安装工程概算定额》及其配套费用定额；

12、河南省工程造价信息；

13、承办单位提供的有关资料及近期实施的类似工程的实际造价；

14、其他费用：依据河南省工程建设其他费用定额和建设单位提供的资料计算。

（二）估算范围

项目总投资估算范围包括工程费用，其他费用，预备费和建设期利息。

（三）投资估算

本项目总投资为 15287.00 万元，其中工程费用 13098.39 万元，占总投资比例 85.68%；工程建设其他费用 1032.54 万元，占总投资比例为 6.75%；预备费 436.07

万元，占总投资比例为2.85%；总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	**建设投资总计**	14567.00	95.29%
1	工程费用	13098.39	85.68%
2	工程建设其他费用	1032.54	6.75%
3	预备费	436.07	2.85%
二	**铺底流动资金**	400.00	2.62%
三	**建设期利息**	320.00	2.09%
四	**总投资**	**15287.00**	**100.00%**

具体建设投资估算明细表如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	估算价值					技术经济指标（元/㎡）			比例（%）
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标	
一	**工程费用**	**1348.00**	**11410.39**	**340.00**	**0.00**	**13098.39**				**85.68**
（一）	**郑州市金水区总医院全科医生培训基地（门诊4楼）**	**200.00**	**0.00**	**100.00**	**0.00**	**300.00**	**m^2**	**2000**	**1500**	
1	内部建筑改造提升	200.00				200.00	m^2	2000	1000	
2	水电热			100.00		100.00	m^2	2000	500	
2.1	给排水			12.00		12.00	m^2	2000	60	
2.2	暖通			50.00		50.00	m^2	2000	250	
2.3	电气			18.00		18.00	m^2	2000	90	
2.4	弱电			10.00		10.00	m^2	2000	50	
2.5	消防			10.00		10.00	m^2	2000	50	
（二）	**信息化数据统一平台（行政楼（2#-5#楼、9#楼、12#楼））**	**720.00**	**0.00**	**240.00**	**0.00**	**960.00**	**m^2**	**4800**	**2000**	
1	内部建筑改造提升	720.00				720.00	m^2	4800	1500	
2	水电热			240.00		240.00	m^2	4800	500	
2.1	给排水			28.80		28.80	m^2	4800	60	
2.2	暖通			120.00		120.00	m^2	4800	250	
2.3	电气			43.20		43.20	m^2	4800	90	
2.4	弱电			24.00		24.00	m^2	4800	50	
2.5	消防			24.00		24.00	m^2	4800	50	
（三）	**社区三级健康促进管理服务平台（家庭医生服务站）**	**428.00**	**428.00**	**0.00**	**0.00**	**856.00**	**个**	**214**		
1	内部建筑改造提升	428.00				428.00	个	214	20000	
2	设备		428.00			428.00	套	214	20000	
（四）	**设备及安装工程**	**0.00**	**10982.39**	**0.00**	**0.00**	**10982.39**				
1	便民健康体检屋		3000.00			3000.00	台	100	300000	

2	信息化平台建设		6982.39			6982.39	套	1	69823900	
3	全科医师培训基地设备		1000.00			1000.00	套	1	10000000	
二	**工程建设其他费用**				**1032.54**	**1032.54**				**6.75**
（一）	建设单位管理费	财建[2016]504 号文件			170.98	170.98				
（二）	前期工作咨询费	计价格[1999]1283 号文件			40.34	40.34				
（三）	工程设计费	计价[2002]10 号文件			424.58	424.58				
（四）	工程造价咨询服务费	豫发改收费〔2008〕2510 号文			75.97	75.97				
（五）	施工图审查费				2.70	2.70				
（六）	监理费	发改价格[2007]670 号			278.18	278.18				
（七）	环境影响咨询服务费	计价格[2002]125 号和发改价格[2011]534 号文件			26.69	26.69				
（八）	场地准备费及临时设施费	工程费用×0.1%			13.10	13.10				
三	**预备费**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**436.07**	**436.07**				**2.85**
（一）	基本预备费				436.07	436.07				
（二）	涨价预备费				0.00	0.00				
四	**建设投资合计**	**1348.00**	**11410.39**	**340.00**	**1468.61**	**14567.00**				**95.29**
五	**铺地流动资金**					**400.00**				**2.62**
六	**建设期利息**				**320.00**	**320.00**				**2.09**
七	**项目总投资**				**15287.00**	**15287.00**				**100.00**

（四）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 15287.00 万元。

1、资本金来源

资本金 3287.00 万元，占比 21.50%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

2、融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 12000.00 万元，占项目资金筹措总额的 78.50%。2024 年拟申请使用 2000.00 万元，2025 年拟申请使用 10000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 12000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2000.00 万元，2025 年 1 月使用 2022 年河南省社会事业专项债券（二十一期）－－2022 年河南省政府专项债券（六十九期）资金用途调整资金 1000.00 万元，2025 年 10 月使用债券资金 5800.00 万元。本次申请政府专项债券资金 3060.00 万元，为 2022 年河南省社会事业专项债券（十二期）－－2022 年河南省政府专项债券（三十六期）

中 579.00 万元、2022 年河南省社会事业专项债券（十八期）－－2022 年河南省政府专项债券（五十五期）中 1045.00 万元、2022 年河南省社会事业专项债券（二十一期）－－2022 年河南省政府专项债券（六十九期）中 1436.00 万元资金用途调整，本次调整债券采取分期偿还本金，2028 年-2032 年每年偿还本金的 5%，2033 年-2037 年每年偿还本金的 15%。

（五）资金使用计划

本项目 2023 年投资规模为 1456.70 万元，2024 年投资规模为 2953.40 万元，2025 年投资规模为 10876.90 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项　　目	总计	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	15287.00	1456.70	2953.40	10876.90
1	建设投资	14567.00	1456.70	2913.40	10196.90
2	建设期发债利息	320.00	0.00	40.00	280.00
3	铺底流动资金	400.00	0.00	0.00	400.00
二	资金筹措	15287.00	1456.70	2953.40	10876.90
1	发行债券	12000.00	0.00	2000.00	10000.00
2	资本金	3287.00	1456.70	953.40	876.90
2.1	用于项目投资	2567.00	1456.70	913.40	196.90
2.2	用于建设期利息	320.00	0.00	40.00	280.00
2.3	铺底流动资金	400.00	0.00	0.00	400.00

（六）专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于社会事业领域，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

（七）项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余

额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时本项目还制定了一系列资金管理措施。

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求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目预期收入

1、收入可行性分析

近年来，在省委省政府和市委市政府的正确领导下，在省市卫健部门的支持指导下，金水区在成功探索医疗资源一体化管理模式的基础上，紧紧围绕“保基本、强基层、建机制”的总体要求，以“三标”活动为载体，敢于突破，大胆创新，锚定集团化管理与发展的目标，奋力赶超进位，开启了城区医疗集团建设“二次革命”的新征程，不断满足了人民群众全生命周期的卫生健康服务需要。经过不断发展，已形成以金水区总医院 3 个院区为龙头，2 个乡镇卫生院为补充，21 个社区卫生服务中心为骨干，8 个社区卫生服务站为网点，共 32 家单位组建金水区紧密型医疗集团。面向金水区 161 万常住人口，提供基本医疗服务、基本公共卫生服务、个性化健康管理服务等优质的医疗卫生服务，建立开放共享的医疗质控、人力资源、运营管理、医保管理、信息数据“五大运行管理中心”，医联体内床位、号源、设备统筹使用，信息数据互联共享，达到“急危大病进医院、小病康复在社区”。

经调研金水区社区卫生服务中心少、居民及暂住人口总数年递增较快、人口老龄化现象严重，慢性疾病患病率和患病人数迅速扩大的势头愈演愈烈，基本公共卫生服务能力已完全不能满足金水区居民的健康需求和全民健康保障需求。本项目可加强郑州市金水区各个地方社区卫生院医疗卫生服务体系建设，增加相应医疗服务和医疗设备，提供信息化服务，改善城乡人民群众就医、就诊环境和条件，因此本项目建设十分必要且紧迫。

本项目计划于 2025 年 12 月竣工，运营期收入自 2026 年 1 月起开始计算。

2、金水区总医院已发行债券情况

(1)郑州市金水区紧密型医联体建设项目（以下简称本项目），本项目运营主体

金水区总医院于2022年已发行一支专项债券，基本信息如下：

债券名称：金水区总医院应急能力提升项目

总投资：42768.00万元

发行专项债券：21503.00万元

期限：15年

发行批次：2022年河南省社会事业专项债券（五期）--2022年河南省政府专项债券（四期）发行3000万元、2022年河南省社会事业专项债券（九期）--2022年河南省政府专项债券（二十六期）发行5000万元、2022年河南省社会事业专项债券（十二期）--2022年河南省政府专项债券（三十六期）发行2000万元、2023年河南省社会事业专项债券（十期）--2023年河南省政府专项债券（三十九期）发行15700万元，调走12197万元、2024年河南省社会事业专项债券（一期）--2024年河南省政府专项债券（七期）发行8000万元。

(2)郑州市金水区总医院白庙医养结合项目（以下简称本项目），本项目运营主体金水区总医院于2022年已发行一支专项债券，基本信息如下：

债券名称：郑州市金水区总医院白庙医养结合项目

总投资：11235.00万元

发行专项债券：8900.00万元

期限：15年

发行批次：2022年河南省社会事业专项债券（五期）--2022年河南省政府专项债券（十四期）、2022年河南省社会事业专项债券（十二期）--2022年河南省政府专项债券（三十六期），但是发行金额全部调出，因此本项目不覆盖郑州市金水区总医院白庙医养结合项目本息和。

为保证项目单位整体资金平衡，现对本项目存续期内项目主体全部收入、成本及资金平衡情况进行分析。

3、项目收入来源

本项目收入来源于金水区总医院门诊收入和住院收入。

本项目预计可实现总收入317395.20万元，其中门诊收入为121500.00万元，占总收入38%；住院收入为195895.20万元，占总收入62%。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	项目总收入	317395.20	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68
1	门诊收入	121500.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00
	就诊人数（万人次/年）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	平均门诊费用（元/人次）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2	住院收入	195895.20	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68	13059.68
	年实际占用总床日数（床日）		167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75	167431.75
	每床日平均收费（元/床日）		780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00	780.00

4、项目收入分析

（1）门诊收入

根据金水区总医院提供的2017年至2022年门诊情况历史数据：

年份	门诊收入	门诊人次（人次/年）	人数涨幅	人均门诊费用（元/人次）
2017年	6841.01	383895		178.20
2018年	9445.22	492118	28.00%	191.93
2019年	10661.82	548843	12.00%	194.26
2020年	13096.63	455646	-17.00%	287.43
2021年	13832.20	711716	56.00%	194.35
2022年	26134.33	1898056	167.00%	137.69
平均值	13335.20	748379		197.31
本项目取值		450000		180.00

由表中数据可见，过去六年的平均门诊人次为748379人次/年，平均门诊费用为197.31元/人次。遵循保守原则，2021年和2022年门诊人次由于疫情管控趋势放松导致人数激增，因此在计算项目主体的门诊收入时，2026年的门诊人次合理参考并远低于2017年至2020年的四年平均门诊人次数（470125.50人次/年）进行取值，即450000人次/年，均低于过往六年和四年门诊人次数均值，且运营期内人次数不做增长计算。

同时，2017-2020年人均门诊费用为212.95元/人次。遵循保守原则，2026年人均门诊费用按照180.00元/人次进行计算，低于过往六年和四年人均门诊费用，且运营期内费用不做增长计算。

（2）住院收入

根据金水区总医院提供的2017年至2022年住院情况历史数据：

年份	住院收入	实际占用总床日数（床日）	单床日平均费用（元/天·床）
2017年	8991.13	120397	746.79
2018年	11087.03	164961	672.10
2019年	15734.85	187333	839.94
2020年	17230.40	197036	874.48
2021年	26930.48	286525	939.90
2022年	34603.57	360255	960.53
平均值		219417.83	838.96
本项目取值		167431.75	780.00

由表中数据可见，过去六年平均单床日住院费用为838.96元/天·床，实际占用

总床日数为219417.83床日。遵循保守原则，2026年单床日平均费用按照780.00元/天·床计算，均低于2017-2022年六年和2017-2020年四年单床日平均费用；2026年实际占用总床日数按照2017年至2020年的四年实际占用总床日数均值进行取值，即167431.75床日。项目运营期内，单床日平均费用及实际占用总床日数均不做增长计算。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，项目主体的总成本费用为264185.24万元，其中经营成本总计为239850.12万元，折旧摊销费用总计为11626.20万元，本项目运营期利息支出为4832.80万元，原项目利息支出为7876.12万元。项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	燃料动力费	2428.32	146.49	146.49	146.49	153.81	153.81	153.81	161.50	161.50	161.50	169.58	169.58	169.58	178.06	178.06	178.06
2	卫生材料费	47514.00	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60	3167.60
3	工资福利费	70810.80	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72	4720.72
4	药品费	109342.65	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51	7289.51
5	维修费	232.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50	15.50
6	其他费用	9521.85	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79	634.79
7	**经营成本合计**	**239850.12**	**15974.61**	**15974.61**	**15974.61**	**15981.93**	**15981.93**	**15981.93**	**15989.62**	**15989.62**	**15989.62**	**15997.70**	**15997.70**	**15997.70**	**16006.18**	**16006.18**	**16006.18**
8	折旧摊销费	**11626.20**	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08	775.08
9	本项目利息支出	**4832.80**	480.00	480.00	475.94	467.82	457.70	439.64	415.64	383.52	343.28	299.04	238.92	166.92	107.10	59.46	17.82
10	原项目利息支出	**7876.12**	860.12	860.12	850.12	826.62	791.61	748.61	705.60	642.59	552.58	439.56	310.55	181.53	82.51	24.00	0.00
11	**总成本费用合计**	**264185.24**	**18089.81**	**18089.81**	**18075.75**	**18051.45**	**18006.32**	**17945.26**	**17885.94**	**17790.81**	**17660.56**	**17511.38**	**17322.25**	**17121.23**	**16970.87**	**16864.72**	**16799.08**

关于项目预期总成本的说明：

1、总成本费用

项目主体的经营成本主要由燃料动力费、卫生费、人员工资福利费用、药品费、维修费及其他费用构成。本项目运营期内，经营成本共计 239850.12 万元，占经营收入比例为 75.57%。具体如下：

（1）燃料动力费

根据可行性研究报告，本项目每年耗水量 2.02 万吨，参考现行水价，按 4.1 元/吨计算；本项目每年耗电量 212.63 万度，参考现行电价，按 0.65 元/度计算。本项目运营期内按每三年增长 5%计算。

（2）工资福利费、卫生材料费、药品费

根据金水区总医院提供的 2017-2022 年运营数据（详见附件），过往 6 年工资福利费、卫生材料费、药品费支出如下：

郑州市金水区总医院近六年经营成本数据汇总								
1	业务收入（门急诊收入及住院收入）	15832.21	20532.16	26396.67	30326.87	32438.38	41860.25	本项目取值
2	人员经费	3222.73	3529.11	6687.35	7993.08	12898.73	18343.95	
	人员经费占业务收入的比例	20.36%	17.19%	25.33%	26.36%	39.76%	43.82%	22.31%
3	卫生材料费	2668.3	2727.46	3488.4	5015.83	8251.12	23876.94	
	卫生材料费占业务收入的比例	16.85%	13.28%	13.22%	16.54%	25.44%	57.04%	14.97%
4	药品费	5236.83	7046.85	9850.84	10039.39	10332.98	10069.07	
	药品费占业务收入的比例	33.08%	34.32%	37.32%	33.10%	31.85%	24.05%	34.46%

由于疫情影响，2021 年和 2022 年成本相关数据与正常年度数据偏离较大，因此基于谨慎性原则，本项目工资福利费、卫生材料费、药品费成本比例仅参照 2017-2020 年四年平均占比数据。根据历史数据可知，2017-2020 年四年工资福利费占当年经营收入的平均值为 22.31%，卫生材料费占当年经营收入的平均值为 14.97%，药品费当年经营收入的平均值为 34.46%。遵循保守原则，在测算运营期内的经营成本时，工资福利费、卫生材料费、药品费按照经营收入的 22.31%、14.79%、34.46%进行计算。

（3）维修费

根据可行性研究报告，维修费按照折旧摊销费的 2%计算。

（4）其他费用

其他费用包括培训费、行政办公费用、差旅费等，拟按经营收入的 3%计算。

2、折旧及摊销

根据可行性研究报告，折旧按照平均年限折旧法计算，房屋、建筑物按照30年计算，残值率5%；机器设备按15年计算，残值率5%；其他按30年计算，残值率0%。本项目年折旧费为775.08万元。

3、财务费用

（1）本项目财务费用

本项目债券融资本金12000.00万元，2024年计划申请使用2000.00万元，2025年计划申请使用10000.00万元，债券期限15年期，债券利率按照4.0%测算，具体利率以实际发行为准，利息按半年支付，15年期债券本金从第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%。

其中2025年1月使用2022年河南省社会事业专项债券（二十一期）－－2022年河南省政府专项债券（六十九期）资金用途调整资金1000.00万元，2025年10月使用债券资金5800.00万元。本次申请政府专项债券资金3060.00万元，为2022年河南省社会事业专项债券（十二期）－－2022年河南省政府专项债券（三十六期）中579.00万元、2022年河南省社会事业专项债券（十八期）－－2022年河南省政府专项债券（五十五期）中1045.00万元、2022年河南省社会事业专项债券（二十一期）－－2022年河南省政府专项债券（六十九期）中1436.00万元资金用途调整，本次调整债券采取分期偿还本金，2028年-2032年每年偿还本金的5%，2033年-2037年每年偿还本金的15%。

经营期利息累计4832.80万元，全部计入经营期成本。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项　目	总计	建设期		运营期														
			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	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	2000.00	12000.00	12000.00	12000.00	11797.00	11594.00	11291.00	10691.00	10091.00	9085.00	8079.00	6873.00	5073.00	3273.00	2082.00	891.00
2	新增债券融资	12000.00	2000.00	10000.00															
3	应计债券利息	5152.80	40.00	280.00	480.00	480.00	475.94	467.82	457.70	439.64	415.64	383.52	343.28	299.04	238.92	166.92	107.10	59.46	17.82
3.1	建设期利息	320.00	40.00	280.00															
3.2	经营期利息	4832.80			480.00	480.00	475.94	467.82	457.70	439.64	415.64	383.52	343.28	299.04	238.92	166.92	107.10	59.46	17.82
4	债券还本付息	17152.80	40.00	280.00	480.00	480.00	678.94	670.82	760.70	1039.64	1015.64	1389.52	1349.28	1505.04	2038.92	1966.92	1298.10	1250.46	908.82
4.1	债券还本	12000.00					203.00	203.00	303.00	600.00	600.00	1006.00	1006.00	1206.00	1800.00	1800.00	1191.00	1191.00	891.00
4.2	债券利息支付	5152.80	40.00	280.00	480.00	480.00	475.94	467.82	457.70	439.64	415.64	383.52	343.28	299.04	238.92	166.92	107.10	59.46	17.82
5	年末债券融资本金累计		2000.00	12000.00	12000.00	12000.00	11797.00	11594.00	11291.00	10691.00	10091.00	9085.00	8079.00	6873.00	5073.00	3273.00	2082.00	891.00	0.00

（2）金水区总医院应急能力提升项目财务费用

发行专项债券：21503.00 万元

期限：15 年

发行批次：2022 年河南省社会事业专项债券（五期）--2022 年河南省政府专项债券（四期）发行 3000 万元、2022 年河南省社会事业专项债券（九期）--2022 年河南省政府专项债券（二十六期）发行 5000 万元、2022 年河南省社会事业专项债券（十二期）--2022 年河南省政府专项债券（三十六期）发行 2000 万元、2023 年河南省社会事业专项债券（十期）--2023 年河南省政府专项债券（三十九期）发行 15700 万元，调走 12197 万元、2024 年河南省社会事业专项债券（一期）--2024 年河南省政府专项债券（七期）发行 8000 万元。

利息按半年支付，从第六年开始还本，第六至十年每年偿还本金的 5%，第十一年至十五年每年偿还 15%。详见下表：

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			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	2037 年	2038 年	2039 年
1	年初债券融资本金累计			10000.00	13503.00	21503.00	21503.00	21503.00	21503.00	21003.00	20327.85	19252.70	18177.55	17102.40	15027.25	12601.80	9376.35	6150.90	2925.45	1200.00
2	本年新增债券融资	21503.00	10000.00	3503.00	8000.00															
3	本年应计债券利息	10106.42	200.00	470.06	700.12	860.12	860.12	860.12	850.12	826.62	791.61	748.61	705.60	642.59	552.58	439.56	310.55	181.53	82.51	24.00
3.1	计入建设期债券利息	1370.18	200.00	470.06	700.12															
3.2	计入经营期债券利息	8736.24				860.12	860.12	860.12	850.12	826.62	791.61	748.61	705.60	642.59	552.58	439.56	310.55	181.53	82.51	24.00
4	债券还本付息	31609.42	200.00	470.06	700.12	860.12	860.12	860.12	1350.12	1501.77	1866.76	1823.76	1780.75	2717.74	2978.03	3665.01	3536.00	3406.98	1807.96	1224.00
4.1	债券还本	21503.00							500.00	675.15	1075.15	1075.15	1075.15	2075.15	2425.45	3225.45	3225.45	3225.45	1725.45	1200.00
4.2	债券利息支付	10106.42	200.00	470.06	700.12	860.12	860.12	860.12	850.12	826.62	791.61	748.61	705.60	642.59	552.58	439.56	310.55	181.53	82.51	24.00
5	年末债券融资本金累计		10000.00	13503.00	21503.00	21503.00	21503.00	21503.00	21003.00	20327.85	19252.70	18177.55	17102.40	15027.25	12601.80	9376.35	6150.90	2925.45	1200.00	0.00

（三）项目预期相关税金

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国企业所得税法》等相关规定，医疗业务收入免征增值税。

（四）项目预期损益

本项目为非营利性公立医疗机构建设项目，所以不考虑项目盈利情况，但为直观表述项目运营情况，现参照一般单位进行模拟损益预测结果如下：本项目总收入 317395.20 万元，预计可实现净利润 53209.96 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	317395.20	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68
2	税金及附加	0.00															
3	总成本费用	264185.24	18089.81	18089.81	18075.75	18051.45	18006.32	17945.26	17885.94	17790.81	17660.56	17511.38	17322.25	17121.23	16970.87	16864.72	16799.08
4	补贴收入	0.00															
5	利润总额	53209.96	3069.87	3069.87	3083.93	3108.23	3153.36	3214.42	3273.74	3368.87	3499.12	3648.30	3837.43	4038.45	4188.81	4294.96	4360.60
6	弥补以前年度亏损	0.00															
9	净利润	53209.96	3069.87	3069.87	3083.93	3108.23	3153.36	3214.42	3273.74	3368.87	3499.12	3648.30	3837.43	4038.45	4188.81	4294.96	4360.60
10	息税折旧摊销前利润	69668.96	4324.95	4324.95	4334.95	4351.13	4386.14	4429.14	4464.46	4527.47	4617.48	4722.42	4851.43	4980.45	5070.99	5129.50	5153.50

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本（包含经营成本、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为77545.08万元。专项债券本息覆盖倍数为1.67。

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026年	21159.68	15974.61	5185.07
2027年	21159.68	15974.61	5185.07
2028年	21159.68	15974.61	5185.07
2029年	21159.68	15981.93	5177.75
2030年	21159.68	15981.93	5177.75
2031年	21159.68	15981.93	5177.75
2032年	21159.68	15989.62	5170.06
2033年	21159.68	15989.62	5170.06
2034年	21159.68	15989.62	5170.06
2035年	21159.68	15997.70	5161.98
2036年	21159.68	15997.70	5161.98
2037年	21159.68	15997.70	5161.98
2038年	21159.68	16006.18	5153.50
2039年	21159.68	16006.18	5153.50
2040年	21159.68	16006.18	5153.50
合计	**317395.20**	**239850.12**	**77545.08**
本息合计	**46531.92**		
本息覆盖倍数	**1.67**		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

金水区总医院应急能力提升项目发行专项债券：21503.00万元，期限：15年，发行批次：2022年河南省社会事业专项债券（五期）--2022年河南省政府专项债券（四期）发行3000万元、2022年河南省社会事业专项债券（九期）--2022年河南省政府专项债券（二十六期）发行5000万元、2022年河南省社会事业专项债券（十二期）--2022年河南省政府专项债券（三十六期）发行2000万元、2023年河南省社会事业专项债券（十期）--2023年河南省政府专项债券（三十九期）发行15700万元，调走12197万元、2024年河南省社会事业专项债券（一期）--2024年河南省政府专

项债券（七期）发行 8000 万元。

利息按半年支付，从第六年开始还本，第六至十年每年偿还本金的 5%，第十一年至十五年每年偿还 15%。

本项目债券融资本金 12000.00 万元，2024 年拟申请使用债券 2000.00 万元，2025 年拟申请使用债券 10000.00 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，本金分期偿还，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%。

其中 2025 年 1 月使用 2022 年河南省社会事业专项债券（二十一期）－－2022 年河南省政府专项债券（六十九期）资金用途调整资金 1000.00 万元，2025 年 10 月使用债券资金 5800.00 万元。本次申请政府专项债券资金 3060.00 万元，为 2022 年河南省社会事业专项债券（十二期）－－2022 年河南省政府专项债券（三十六期）中 579.00 万元、2022 年河南省社会事业专项债券（十八期）－－2022 年河南省政府专项债券（五十五期）中 1045.00 万元、2022 年河南省社会事业专项债券（二十一期）－－2022 年河南省政府专项债券（六十九期）中 1436.00 万元资金用途调整，本次调整债券采取分期偿还本金，2028 年-2032 年每年偿还本金的 5%，2033 年-2037 年每年偿还本金的 15%。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2022 年	0.00	10000.00	0.00		0.00	10000.00
2023 年	10000.00	3503.00	0.00		0.00	13503.00
2024 年	13503.00	10000.00	40.00		40.00	23503.00
2025 年	23503.00	10000.00	280.00		280.00	33503.00
2026 年	33503.00		1340.12		1340.12	33503.00
2027 年	33503.00		1340.12		1340.12	33503.00
2028 年	33503.00		1326.06	703.00	2029.06	32800.00
2029 年	32800.00		1294.44	878.15	2172.59	31921.85
2030 年	31921.85		1249.31	1378.15	2627.46	30543.70
2031 年	30543.70		1188.25	1675.15	2863.40	28868.55
2032 年	28868.55		1121.24	1675.15	2796.39	27193.40
2033 年	27193.40		1026.11	3081.15	4107.26	24112.25

2034 年	24112.25		895.86	3431.45	4327.31	20680.80
2035 年	20680.80		738.60	4431.45	5170.05	16249.35
2036 年	16249.35		549.47	5025.45	5574.92	11223.90
2037 年	11223.90		348.45	5025.45	5373.90	6198.45
2038 年	6198.45		189.61	2916.45	3106.06	3282.00
2039 年	3282.00		83.46	2391.00	2474.46	891.00
2040 年	891.00		17.82	891.00	908.82	0.00
合计		**33503.00**	**13028.92**	**33503.00**	**46531.92**	

2、敏感性分析（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。

项目收益敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	**敏感性变化比率**				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
项目收益	73667.83	75218.73	77545.08	79871.43	81422.33
债券还本付息额	46531.92	46531.92	46531.92	46531.92	46531.92
债券本息覆盖倍数（倍）	1.58	1.62	1.67	1.72	1.75

当项目收益下降 3%时，用于专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.58 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目存续期内累计现金流入 332682.20 万元，累计现金流出 271969.92 万元，现金结余 60712.28 万元。全部融资到期时，在偿还当年到期的融资本息后，期间将不存在任何资金缺口。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	总计	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	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营活动净现金流量	77545.08				5185.07	5185.07	5185.07	5177.75	5177.75	5177.75	5170.06	5170.06	5170.06	5161.98	5161.98	5161.98	5153.50	5153.50	5153.50
1.1	现金流入	317395.20				21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68
1.1.1	营业收入	317395.20				21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68	21159.68
1.1.2	补贴收入	0.00																		
1.1.3	增值税销项税额	0.00																		
1.1.4	其他流入	0.00																		
1.2	现金流出	239850.12				15974.61	15974.61	15974.61	15981.93	15981.93	15981.93	15989.62	15989.62	15989.62	15997.70	15997.70	15997.70	16006.18	16006.18	16006.18
1.2.1	经营成本	239850.12				15974.61	15974.61	15974.61	15981.93	15981.93	15981.93	15989.62	15989.62	15989.62	15997.70	15997.70	15997.70	16006.18	16006.18	16006.18
1.2.2	增值税进项税额	0.00																		
1.2.3	税金及附加	0.00																		
1.2.4	增值税	0.00																		
1.2.5	所得税	0.00																		
1.2.6	其他流出	0.00																		
2	投资活动净现金流量	-14967.00	-1456.70	-2913.40	-10596.90															
2.1	现金流入	0.00																		
2.2	现金流出	14967.00	1456.70	2913.40	10596.90															
2.2.1	建设投资	14567.00	1456.70	2913.40	10196.90															
2.2.2	维持运营投资	0.00																		
2.2.3	流动资金	400.00	0.00	0.00	400.00															
2.2.4	其他流出	0.00																		
3	筹资活动净现金流量	-1865.80	1456.70	2913.40	10596.90	-480.00	-480.00	-678.94	-670.82	-760.70	-1039.64	-1015.64	-1389.52	-1349.28	-1505.04	-2038.92	-1966.92	-1298.10	-1250.46	-908.82

3.1	现金流入	15287.00	1456.70	2953.40	10876.90															
3.1.1	项目资本金投入	3287.00	1456.70	953.40	876.90															
3.1.2	建设投资借款	0.00																		
3.1.3	流动资金借款	0.00																		
3.1.4	债券	12000.00	0.00	2000.00	10000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																		
3.1.6	其他流入	0.00																		
3.2	现金流出	17152.80	0.00	40.00	280.00	480.00	480.00	678.94	670.82	760.70	1039.64	1015.64	1389.52	1349.28	1505.04	2038.92	1966.92	1298.10	1250.46	908.82
3.2.1	债券利息支付	5152.80	0.00	40.00	280.00	480.00	480.00	475.94	467.82	457.70	439.64	415.64	383.52	343.28	299.04	238.92	166.92	107.10	59.46	17.82
3.2.2	债券发行登记费用	0.00																		
3.2.3	偿还债务本金	12000.00						203.00	203.00	303.00	600.00	600.00	1006.00	1006.00	1206.00	1800.00	1800.00	1191.00	1191.00	891.00
3.2.4	应付利润	0.00																		
3.2.5	其他流出	0.00																		
4	净现金流量	60712.28	0.00	0.00	0.00	4705.07	4705.07	4506.13	4506.93	4417.05	4138.11	4154.42	3780.54	3820.78	3656.94	3123.06	3195.06	3855.40	3903.04	4244.68
5	累计盈余资金					4705.07	9410.14	13916.27	18423.20	22840.25	26978.36	31132.78	34913.32	38734.10	42391.04	45514.10	48709.16	52564.56	56467.60	60712.28

（七）其他事项说明

项目存续期间，项目主管部门和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“郑州市金水区紧密型医联体建设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。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

（三）本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且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估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码
91410100764851745A

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　河南弘立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　赵玉兰

经营范围　审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。(凭执业证书核定的范围方可经营)。

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

此件与原件一致
再次复印无效

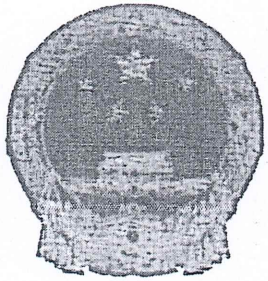
登记机关

2023 年 07 月 05 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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月十四日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1975-11-06

工作单位 Working unit 河南弘安会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410203197511061525

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

证书编号：
No. of Certificate 410000090058

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 2004 年 /y 05 月 /m 19 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.

校验 410000090058

9



姓　　名 Full name　孟敏
性　　别 Sex　女
出 生 日 Date of birth　1984-01-01
工 作 单 位 Working unit　河南弘正会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.　410183198401011544

河南弘正会计师事务所有限公司 4101050992272

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.

证书编号：410000740016
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：2022 年 05 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d

孟敏　410000740016

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

校莹

会员编号 410000090058

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年
2024-06-24 通过

2023年
2023-07-20 通过

2022年
2022-09-20 通过

2014年
2014-03-03 通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

孟敏

会员编号 410000740016

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年
2024-06-24 通过

2023年
2023-07-20 通过

洛阳市洛龙区佃庄片区供排水一体化项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2024）第 090299 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年三月十四日

目录

一、简称与定义 1
二、方法与限制 1
三、项目概况 2
（一）项目情况 2
（二）项目建设周期 2
（三）投资估算与资金筹措 3
（四）债券资金使用合规性 6
（五）项目主体及运作模式 6
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营收入分析 9
（三）项目运营成本分析 11
（四）净收益分析 25
（五）现金流分析 31
（六）本息覆盖倍数 37
六、总体评价结果 38
七、使用限制 38

洛阳市洛龙区佃庄片区供排水一体化项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090299 号

我们接受委托，对洛阳市洛龙区佃庄片区供排水一体化项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解洛阳市洛龙区佃庄片区供排水一体化项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对洛阳市洛龙区佃庄片区供排水一体化项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2024年3月14日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指洛阳市洛龙区佃庄片区供排水一体化项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于洛阳市洛龙区佃庄镇19个社区，分别为碑楼村、大郎庙村、佃庄村、东大郊村、东马庄村、关庄村、河头村、酒务村、倪庄村、牛王庙村、王圪垱村、西大郊村、西马庄村、西石桥村、相公庄村、朱圪垱村、东石桥村、黄庄及后石罢村。

2.项目参与主体

本项目主管部门为洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府。

表3-1项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府
统一社会信用代码	11410300005402017Q
机构性质	机关单位
负责人	申珊妹
机构地址	河南省洛阳伊滨区佃庄镇黄庄村政和路7号
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

在佃庄镇19个社区建设DN300-DN500污水管网164,785.00米，污水处理站10座，总设计污水处理能力7,700.00m³/d；新建De63-De110给水管网178,071.00米，配套水表井及安装物联网智能水表11,331座；

建设 DN300-DN400 雨水管网 21,409.00 米；整修并改造提升涝洼渠南北两段共计 23,651.00 米，对涝洼渠进行渠底硬化，提升佃庄镇污水处理水平。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2025 年 8 月，预计完工时间 2026 年 7 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 39,562.00 万元，其中：工程费用 34,777.09 万元，工程建设其他费用 3,377.16 万元，基本预备费 1,182.75 万元，建设期利息 225.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				技术经济指标		
		建筑安装工程费	设备购置费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
一	**建安工程费用**	**29,863.09**	**4,914.00**		**34,777.09**			
1	给水工程	6,701.85			6,701.85	m	178,071.00	376.36
1.1	给水管网	5,342.13			5,342.13	m	178,071.00	300.00
1.2	给水水表井	1,359.72			1,359.72	座	11,331	1,200.00
2	污水工程	14,082.57	4,914.00		18,996.57	m	164,785.00	1,152.81
2.1	污水处理站	2,106.00	4,914.00		7,020.00	座	10	7,020,000.00
2.2	污水管网	11,976.57			11,976.57	m	164,785.00	726.80
3	滂洼渠提升改造	6,509.59			6,509.59	m	23,651.00	2,752.35
4	百水工程	2,569.08			2,569.08	m	21,409.00	1,200.00
二	**工程建设其他费**			**3,377.16**	**3,377.16**			
1	青苗赔偿费用			200.00	200.00			
2	土地费用			1,000.00	1,000.00			
3	建设单位管理费			310.22	310.22			
4	工程监理费			438.20	438.20			
5	项目前期工程咨询费			30.40	30.40			
6	工程设计费			742.42	742.42			

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）				技术经济指标		
		建筑安装工程费	设备购置费用	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
7	工程勘察测绘费			111.40	111.40			
8	环境影响咨询服务费			18.70	18.70			
9	场地准备费及临时设施费			173.89	173.89			
10	工程保险费			104.33	104.33			
11	招标代理服务费			81.54	81.54			
12	工程造价咨询服务费			69.55	69.55			
13	施工图设计审查费			37.12	37.12			
14	竣工图编制费			59.39	59.39			
三	**基本预备费**			**1,182.75**	**1,182.75**			
四	**建设期利息**			**225.00**	**225.00**			**4.50%**
五	**项目总投资**	**29,863.09**	**4,914.00**	**4,784.91**	**39,562.00**			

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	2025 年 8-12 月	2026 年 1-7 月	合计	占比
财政预算资金	16,562.00	15,000.00	31,562.00	79.78%
专项债券资金	8,000.00		8,000.00	20.22%
合计	**24,562.00**	**15,000.00**	**39,562.00**	**100.00%**
投资比例	**62.08%**	**37.92%**	**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洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府，主管部门为洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府，目建设及运营单位均为洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区佃庄镇人民政府根据运营情况及时向洛阳市洛龙区财政局上缴项目运营收益，由洛阳市洛龙区财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 8,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 8,000.00 万元，本次申请使用 1,400.00 万元，为 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）1,400.00 万元资金用途调整，本期专项债券每半年付息一次，分期偿还本金，在债券存续期的第 6-10 年每年偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年偿还本金的 10.00%。

本次发行债券利率 3.00%，剩余期限 28 年。测算假设债券票面利率 4.50%，高于本次发行利率，可进行覆盖。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。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		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		80.00	7,920.00	4.50%	360.00	440.00
第 7 年	7,920.00		80.00	7,840.00	4.50%	356.40	436.40
第 8 年	7,840.00		80.00	7,760.00	4.50%	352.80	432.80
第 9 年	7,760.00		80.00	7,680.00	4.50%	349.20	429.20
第 10 年	7,680.00		80.00	7,600.00	4.50%	345.60	425.60
第 11 年	7,600.00		160.00	7,440.00	4.50%	342.00	502.00
第 12 年	7,440.00		160.00	7,280.00	4.50%	334.80	494.80
第 13 年	7,280.00		160.00	7,120.00	4.50%	327.60	487.60
第 14 年	7,120.00		160.00	6,960.00	4.50%	320.40	480.40
第 15 年	6,960.00		160.00	6,800.00	4.50%	313.20	473.20
第 16 年	6,800.00		160.00	6,640.00	4.50%	306.00	466.00
第 17 年	6,640.00		160.00	6,480.00	4.50%	298.80	458.80
第 18 年	6,480.00		160.00	6,320.00	4.50%	291.60	451.60
第 19 年	6,320.00		160.00	6,160.00	4.50%	284.40	444.40
第 20 年	6,160.00		160.00	6,000.00	4.50%	277.20	437.20
第 21 年	6,000.00		400.00	5,600.00	4.50%	270.00	670.00
第 22 年	5,600.00		400.00	5,200.00	4.50%	252.00	652.00
第 23 年	5,200.00		400.00	4,800.00	4.50%	234.00	634.00
第 24 年	4,800.00		400.00	4,400.00	4.50%	216.00	616.00
第 25 年	4,400.00		400.00	4,000.00	4.50%	198.00	598.00
第 26 年	4,000.00		800.00	3,200.00	4.50%	180.00	980.00
第 27 年	3,200.00		800.00	2,400.00	4.50%	144.00	944.00
第 28 年	2,400.00		800.00	1,600.00	4.50%	108.00	908.00
第 29 年	1,600.00		800.00	800.00	4.50%	72.00	872.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 30 年	800.00		800.00		4.50%	36.00	836.00
合计		**8,000.00**	**8,000.00**			**8,370.00**	**16,370.00**

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2021 年、2022 年、2023 年居民消费价格上涨幅度分别为 0.90%、2.00%、0.20%，三年平均涨幅为 1.03%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 1.20%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 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），收益期 29 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比

1	佃庄片区供排水一体化工程	供水销售收入	25,519.23	75.68%
2		污水处理收入	8,198.89	24.32%
合计			**33,718.12**	**100.00%**

农村供排水一体化建设是实现乡村振兴、做好农村人居环境综合整治的重要基础性工作，对保护水资源、改善生态环境、促进城乡经济社会协调发展都具有十分重要的意义。

①佃庄镇供水现状

佃庄镇现有供水厂两座，供水能力 2,000.00 吨/天；现有自备水井 14 座，供水能力 500.00 吨/小时，仍存在许多弊端。

a.地下水资源开采没有控制，资源浪费现象严重。

b.供水水质无保证。镇区采用地下水水源供水，没有采取消毒措施，水质安全没有保证。

c.现状供水管网建设不完善，没有系统串联，供水能力低，给水普及率低。现状管网为支状管网，供水管管径小，且没有形成环状管网，供水安全性低。

d.供水管管径小，没有设置室外消火栓，存在较大安全隐患。

②排水现状

佃庄镇排水管道建设不完善，特别是部分区域排水管道通水能力“前大后小”，无法满足排水要求，造成雨季排水不畅，城区低洼地区大量积水，严重影响居民的日常生活。雨季时，部分低洼区域经常出现管道（污水井内）雨水外溢，管道内沉积物随之溢出路面，严重影响了居民的生活环境和生活质量。

目前佃庄镇计划建设污水处理站 10 座，设计污水处理能力 7,700.00 吨/天。污水经过处理，达标后排入涝洼渠。

本项目的建设将完善佃庄镇供水基础设施，污水治理改造工作，完成后方便乡村居民必备的生活条件，是再塑和美化乡村形象、鼓舞

民心、满足居民生活需求的一项非常有意义的工作。

（1）供水销售收入

①数量

a.人口预测

根据佃庄镇现状常住人口及户数，结合乡镇总体规划最终确定各行政村人口规划人口，村镇人口自然增长率为3.00‰，根据实际情况，本项目暂不考虑村庄之间的迁并。本项目供水销售设计到的19个村庄人口近期远期预测情况如下：

村庄人口规模一览表

序号	村庄	户数	现状人口（2023年）	近期规划人口（2034年）	远期规划人口（2053年）
1	东石桥村	1,879	8,080	8,326	8,840
2	牛王庙村	480	2,064	2,127	2,258
3	大朗庙	417	1,794	1,849	1,963
4	东马庄村	516	2,219	2,286	2,428
5	西石桥村	550	2,365	2,437	2,587
6	酒务村	1,052	4,524	4,662	4,949
7	河头村	960	4,128	4,254	4,516
8	佃庄村	606	2,606	2,685	2,851
9	碑楼村	692	2,976	3,066	3,256
10	倪庄村	220	946	975	1,035
11	东大郊村	1,031	4,434	4,569	4,851
12	关庄村	326	1,402	1,445	1,534
13	西马庄村	702	3,019	3,111	3,303
14	后石罢村	416	1,789	1,843	1,957
15	朱疙瘩村	485	2,086	2,149	2,282
16	西大郊村	196	843	869	922
17	王圪垱村	146	628	647	687
18	黄庄村	1,120	4,816	4,962	5,269
19	相公庄	653	2,808	2,893	3,072
合计		**12,447**	**53,527**	**55,155**	**58,560**

b. 用水量预测

根据《河南省农村生活污水处理技术导则（试行）》、《村镇供水工程技术规范》（SL310-2019），河南省农村居民用水量参考值分别如下：

最高日居民生活用水定额（单位：L/（人·d））

村庄类型	用水量（L/人·日）
经济条件好，有独立淋浴、水冲厕所、洗衣机，旅游区	100～150
经济条件较好，有独立厨房和淋浴设施	60～100
经济条件一般，有简单卫生设施	50～80
无水冲式厕所和淋浴设备，水井较远，需自挑水	40～60

注：（1）村庄有自备井、用水免费一级信阳、三门峡等地区可取上限。（2）用水收费或限时供水的地区可取下限。（3）对由实施农户改厕计划的地区，宜按照改厕完成后的产生水量计算。

综上所述，本项目居民用水定额同时结合农村生活污水治理过程中的经验和现状调研用水情况，考虑到随着厕所革命的完成、卫生器具的完善、经济水平的提高，及洛龙区佃庄镇实际运行污水处理站规模，综合确定佃庄镇居民生活用水最高日定额为：130.00 升/人·日。

各社区用水量预测一览表

序号	村庄	户数	现状人口（2023 年）	近期规划人口（2034 年）	远期规划人口（2053 年）	近期用水量预测	远期用水量预测
1	东石桥村	1,879	8,080	8,326	8,840	1,082.00	1,149.00
2	牛王庙村	480	2,064	2,127	2,258	276.00	294.00
3	大朗庙	417	1,794	1,849	1,963	240.00	255.00
4	东马庄村	516	2,219	2,286	2,428	297.00	316.00
5	西石桥村	550	2,365	2,437	2,587	317.00	336.00
6	酒务村	1,052	4,524	4,662	4,949	606.00	643.00
7	河头村	960	4,128	4,254	4,516	553.00	587.00
8	佃庄村	606	2,606	2,685	2,851	349.00	371.00

序号	村庄	户数	现状人口（2023 年）	近期规划人口（2034 年）	远期规划人口（2053 年）	近期用水量预测	远期用水量预测
9	碑楼村	692	2,976	3,066	3,256	399.00	423.00
10	倪庄村	220	946	975	1,035	127.00	135.00
11	东大郊村	1,031	4,434	4,569	4,851	594.00	631.00
12	关庄村	326	1,402	1,445	1,534	188.00	199.00
13	西马庄村	702	3,019	3,111	3,303	404.00	429.00
14	后石罢村	416	1,789	1,843	1,957	240.00	254.00
15	朱疙瘩村	485	2,086	2,149	2,282	279.00	297.00
16	西大郊村	196	843	869	922	113.00	120.00
17	王圪垱村	146	628	647	687	84.00	89.00
18	黄庄村	1,120	4,816	4,962	5,269	645.00	685.00
19	相公庄	653	2,808	2,893	3,072	376.00	399.00
合计		**12,447**	**53,527**	**55,155**	**58,560**	**7,170.00**	**7,613.00**

经预测，本项目近期年用水量 7,170.00m³/d，合 262.00 万 m³/年；远期年用水量 7,613.00m³/d，合 278.00 万 m³/年。

②价格：根据《关于规范农村供水价格管理的意见》（豫发改价管〔2022〕344 号），本项目供水销售价格参考洛阳市统一供水价格，根据洛阳市发改委《关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知》（洛发改〔2020〕5 号）文件，本项目供水价格暂定 3.00 元/立方米。由于参考政府定价，本项目收入每五年增长 3.00%。

公开事项名称：*关于规范农村供水价格管理的意见*
文号：豫发改价管〔2022〕344号　　主办单位：
索引号：10010-01-2023-00005　　成文日期：2022年04月24日
发布时间：2022年04月27日　　失效时间：
有效性：有效

关于规范农村供水价格管理的意见

各省辖市、济源示范区发展改革委（发改统计局）、住房城乡建设局、水利局、市场监管局，省电力公司：

为进一步完善我省农村供水价格机制，提高农村供水保障水平，促进农村供水事业高质量发展，根据《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》（中发〔2021〕1号）和《水利部、发展改革委、财政部、人力资源社会保障部、生态环境部、住房城乡建设部、农业农村部、卫生健康委、乡村振兴局关于做好农村供水保障工作的指导意见》（水农〔2021〕244号）等有关要求，结合我省实际，现就规范农村供水价格管理工作提出以下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党中央、国务院关于全面推进乡村振兴的决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，强化农村供水公共产品定位，建立健全科学规范的水价形成和水费收缴机制，确保农村供水工程长期良性可持续运行，促进供水保障水平和服务质量不断提升。

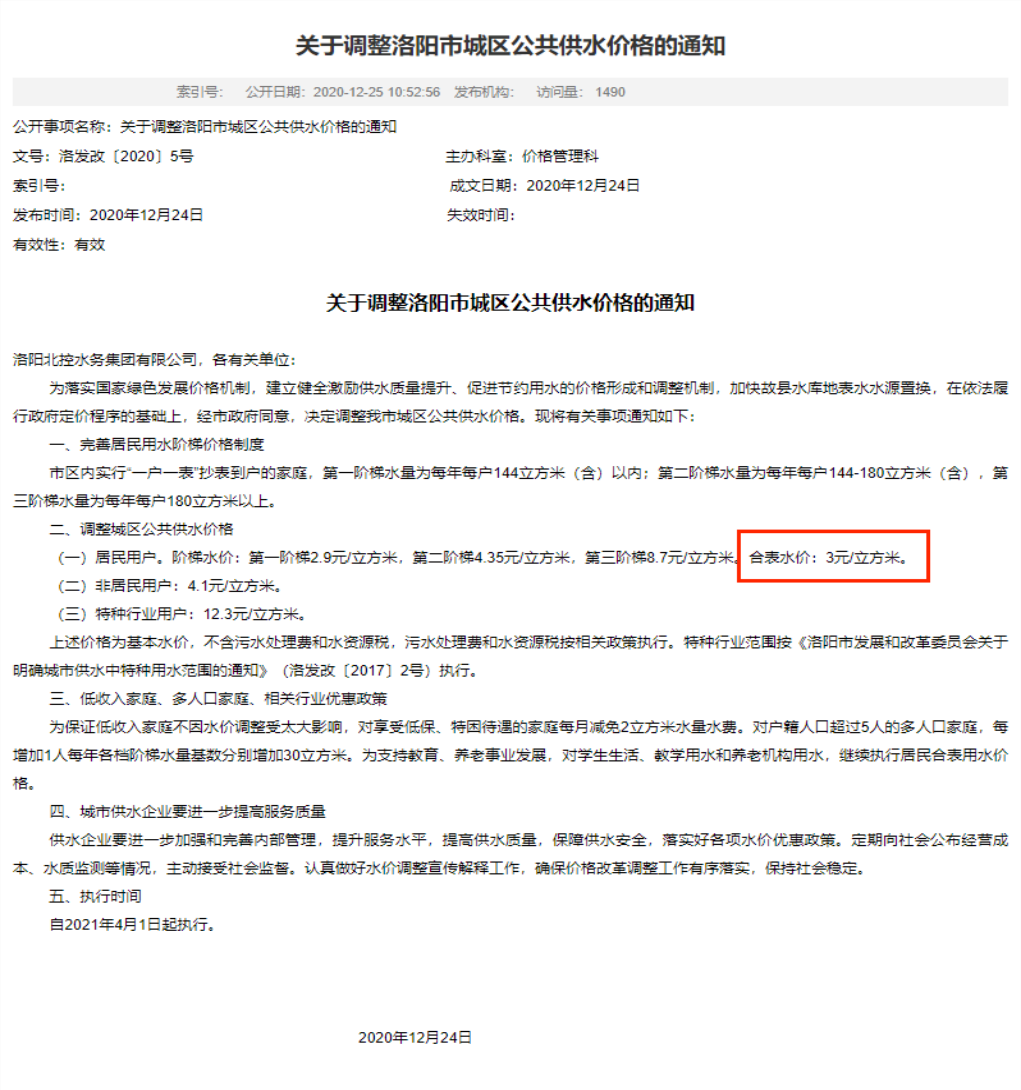
二、分类确定农村供水价格

参照《村镇供水工程技术规范》（SL310-2019）分类标准，对不同工程类型的农村供水价格实行分类管理，原则上同一工程在供水范围内应执行统一的水价标准。

（一）城乡一体化供水工程供水价格。以城镇（含县城、乡镇，下同）水厂为水源，通过供水管网向农村延伸或与农村原有供水管网连通的方式实现城乡一体化供水的地区，向农村供水的价格执行所在城镇的水价标准，并逐步推行居民生活阶梯水价和非居民用水超定额累进加价制度。有条件的城乡一体化供水地区，可在并网初期对农村居民生活用水实行价格优惠，逐步过渡至统一的城镇水价。已实现城乡一体化供水但城镇污水集中处理管网尚未覆盖的农村地区，不随水费征收污水处理费。

（二）农村集中式供水工程供水价格。具备完整制水设备和输配管网的农村集中式供水工程，由工程经营单位（含个体经营者，下同）与村民委员会、村民代表协商确定供水价格。当地政府可结合实际制定农村集中式供水区域指导价，具体由当地价格主管部门会同水利部门参照《城镇供水定价成本监审办法》《农村集中供水工程供水成本测算导则》等规定，区分不同工程类型、供水区域特点、供水规模、设计供水能力等，在成本监审（调查）的基础上，统筹考虑用水户承受能力，制定区域统一或分区域分类别的农村集中供水指导价。

（三）农村分散式供水工程供水价格。由村级组织管理以及村民自建自管的分散式供水工程，由工程经营单位与村民委员会、村民代表按照实际发生的供水成本，通过村民民主议事机制协商确定供水价格。



关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知

索引号：　公开日期：2020-12-25 10:52:56　发布机构：　访问量：1490

公开事项名称：关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知

文号：洛发改〔2020〕5号　　主办科室：价格管理科

索引号：　　成文日期：2020年12月24日

发布时间：2020年12月24日　　失效时间：

有效性：有效

关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知

洛阳北控水务集团有限公司，各有关单位：

为落实国家绿色发展价格机制，建立健全激励供水质量提升、促进节约用水的价格形成和调整机制，加快故县水库地表水水源置换，在依法履行政府定价程序的基础上，经市政府同意，决定调整我市城区公共供水价格。现将有关事项通知如下：

一、完善居民用水阶梯价格制度

市区内实行"一户一表"抄表到户的家庭，第一阶梯水量为每年每户144立方米（含）以内；第二阶梯水量为每年每户144-180立方米（含），第三阶梯水量为每年每户180立方米以上。

二、调整城区公共供水价格

（一）居民用户。阶梯水价：第一阶梯2.9元/立方米，第二阶梯4.35元/立方米，第三阶梯8.7元/立方米。合表水价：3元/立方米。

（二）非居民用户：4.1元/立方米。

（三）特种行业用户：12.3元/立方米。

上述价格为基本水价，不含污水处理费和水资源税，污水处理费和水资源税按相关政策执行。特种行业范围按《洛阳市发展和改革委员会关于明确城市供水中特种用水范围的通知》（洛发改〔2017〕2号）执行。

三、低收入家庭、多人口家庭、相关行业优惠政策

为保证低收入家庭不因水价调整受太大影响，对享受低保、特困待遇的家庭每月减免2立方米水量水费。对户籍人口超过5人的多人口家庭，每增加1人每年各档阶梯水量基数分别增加30立方米。为支持教育、养老事业发展，对学生生活、教学用水和养老机构用水，继续执行居民合表用水价格。

四、城市供水企业要进一步提高服务质量

供水企业要进一步加强和完善内部管理，提升服务水平，提高供水质量，保障供水安全，落实好各项水价优惠政策。定期向社会公布经营成本、水质监测等情况，主动接受社会监督。认真做好水价调整宣传解释工作，确保价格改革调整工作有序落实，保持社会稳定。

五、执行时间

自2021年4月1日起执行。

2020年12月24日

（2）污水处理收入

①数量：

a.人口预测

本项目建设污水处理站 10 个，涉及到的行政村庄共 19 个，其中太学村属于东大郊村，每个污水处理站服务范围及人口数量如下表所示：

污水处理站服务范围及规模

序号	村庄	污水处理站	户数	现状服务人口（2023）	近期规划人口	远期规划人口
1	东石桥村	东石桥污水处理站	1,879	8,080	10,452	11,098
2	牛王庙村		480	2,064		
3	工业园区	工业园区污水		18,000	22,682	24,083

序号	村庄	污水处理站	户数	现状服务人口（2023）	近期规划人口	远期规划人口
4	大朗庙	处理站	417	1,794		
5	东马庄村		516	2,219		
6	西石桥村	西石桥污水处理站	550	2,365	2,437	2,587
7	酒务村	酒务污水处理站	1,052	4,524	4,662	4,949
8	河头村	河头污水处理站	960	4,128	6,939	6,734
9	佃庄村		606	2,606		
10	碑楼村	东大郊污水处理站	692	2,976	8,220	8,727
11	倪庄村		220	946		
12	东大郊村（不含太学村）		943	4,055		
13	太学村（属于东大郊村）	关庄污水处理站	88	379	1,835	1,948
14	关庄村		326	1,402		
15	西马庄村	后石罢污水处理站	702	3,019	4,954	5,260
16	后石罢村		416	1,789		
17	朱疙瘩村	朱疙瘩污水处理站	485	2,086	3,018	3,204
18	西大郊村		196	843		
19	王圪垱村	相公庄污水处理站	146	628	8,503	9,028
20	黄庄村		1,120	4,816		
21	相公庄		653	2,808		
合计		**10 个**	**12,447**	**71,527**	**73,702**	**77,619**

b.污水量预测

污水站规模取决于服务范围内的污水量和管网收集率，污水量通过平均日水量计算，本工程排污量折污系数取 0.90，污水管网收集率近期按 85.00%，远期按 95.00%考虑，各个污水处理站的污水处理量预测如下表：

污水处理量预测一览表

序号	村庄	污水处理站	近期规划人口	远期规划人口	近期用水量（m^3/d）	远期用水量（m^3/d）	近期污水量（m^3/d）	远期污水量（m^3/d）
1	东石桥村	东石桥污水处理站	10,452	11,098	1,359.00	1,443.00	1,039.00	1,234.00
2	牛王庙村							

序号	村庄	污水处理站	近期规划人口	远期规划人口	近期用水量（m³/d）	远期用水量（m³/d）	近期污水量（m³/d）	远期污水量（m³/d）
3	工业园区	工业园区污水处理站	22,682	24,083	2,949.00	3,131.00	2,256.00	2,677.00
4	大朗庙							
5	东马庄村							
6	西石桥村	西石桥污水处理站	2,437	2,587	317.00	336.00	242.00	288.00
7	酒务村	酒务污水处理站	4,662	4,949	606.00	643.00	464.00	550.00
8	河头村	河头污水处理站	6,939	6,734	902.00	875.00	690.00	748.00
9	佃庄村							
10	碑楼村	东大郊污水处理站	8,220	8,727	1,069.00	1,135.00	817.00	970.00
11	倪庄村							
12	东大郊村（不含太学村）							
13	太学村（属东大郊村）	关庄污水处理站	1,835	1,948	239.00	253.00	183.00	217.00
14	关庄村							
15	西马庄村	后石罢污水处理站	4,954	5,260	644.00	684.00	493.00	585.00
16	后石罢村							
17	朱疙瘩村	朱疙瘩污水处理站	3,018	3,204	392.00	417.00	300.00	356.00
18	西大郊村							
19	王圪垱村	相公庄污水处理站	8,503	9,028	1,105.00	1,174.00	846.00	1,003.00
20	黄庄村							
21	相公庄							
合计		**10 个**	**73,702**	**77,619**	**9,581.00**	**10,091.00**	**7,330.00**	**8,627.00**

经预测，近期年污水处理量 7,330.00m³/d，合 268.00 万 m³/年，远期污水处理量 8,628.00m³/d，其中污水处理站处理规模 7,700.00m³/d，合 281.00 万 m³/年。

②价格：参照洛龙区现有污水处理站运行成本及《洛阳市城市公共供水销售价格表》，本项目居民生活污水处理收费标准为 0.95 元/立方米。由于参考政府定价，本项目收入每五年增长 3.00%。

洛阳市城市公共供水销售价格

元/立方米

项目类别		城市公共供水价格（元/立方米）				
		基本水价	污水处理费	水资源税	公用附加费	合计
居民	未抄表到户	3.0	0.95	0.35	取消	4.3
	抄表到户	2.9（户年144吨及以下部分）				4.2
		4.35（户年144吨~180吨部分）				5.65
		8.7（户年180吨以上部分）				10
非居民		4.1	1.4	0.40	取消	5.9
特殊行业		12.3	1.4	2.0	取消	15.7
备注：1.持有效证件的低保、五保户每年减免24立方米水量水费。 2.户籍人口超过5人的多人口家庭，每增加1人每年各档阶梯水量基数分别增加30立方米。 3.上述价格自2021年4月1日起执行。						

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）药剂费

①污水处理药剂费：根据洛龙区多个农村生活污水处理站运行经验，每处理 100m³/d 的污水需消耗材料见下表：

序号	原材料名称	单位	用量
1	培菌剂	kg	110.00
2	盐酸	kg	80.00
3	氯酸钠	kg	30.00
4	除磷剂	kg	1,230.00

则本项目年需要药剂量如下表所示：

序号	原材料名称	单位	处理量 268 吨时用量	处理量 281 吨时用量
1	培菌剂	吨	8.21	8.63
2	盐酸	吨	6.17	6.48
3	氯酸钠	吨	2.05	2.15

序号	原材料名称	单位	处理量 268 吨时用量	处理量 281 吨时用量
4	除磷剂	吨	90.52	95.09

②供水设施药剂费：

每过滤消毒 1L 水需加入二氧化氯药剂 10.00mg，则每万吨水需消耗二氧化氯 0.10 吨。

262.00 万吨水需耗二氧化氯：262*0.1=26.20 吨

278.00 万吨水需耗二氧化氯：278*0.1=27.80 吨

③药剂价格

a.培菌剂







b.工业盐酸





c.氯酸钠



¥4950.00/吨 山东济南

工业氯酸钠 氧化剂 国标含量 媒染剂 除草剂 漂白剂

除草剂

和风新能源有限公司 实力档口



¥4000.00/吨 山东济南

工业氯酸钠 脱硫脱硝漂白剂 NaClO3 印染氧化剂

旭顺品牌

济南旭顺化工有限公司 1年



¥4.00/千克 山东济南

工业氯酸钠 印染氧化剂 漂白剂 99%高含量 污水处理

漂白剂 密封保存

济南超意兴化工有限公司 实力档口

d.除磷剂



¥1000.00/吨 河南郑州

涛博净水 固体聚合硫酸铁 除磷 脱色 SPFS 工业污水处理混凝剂 除臭

聚合硫酸铁 除磷 脱色

河南涛博净水材料有限公司



¥1180.00/吨 河南郑州

污水除磷剂粉末供应 聚合硫酸铁CAS号10028-22-5工业废水

聚合硫酸铁 除磷剂

河南银科环保科技有限公司 2年



¥1200.00/吨 福建泉州

安心购 高效除磷剂 佳鑫 聚合硫酸铁PFS 污水脱色药剂 脱色去除有机磷 沉淀

48小时发货 少货必赔 破损包赔

巩义市佳鑫净水材料有... 实力工厂

f.二氧化氯



¥8.80/千克 山东济南

二氧化氯消毒粉 污水处理用消毒液 环境杀菌剂

污水处理 埃克森品牌

济南埃克森化工有限公司 3年



¥8.80/千克 山东济南

二氧化氯消毒剂 饮用水泡腾片污水处理剂水产养殖用

白色片剂 秀霸品牌

济南澜海化工有限公司 5年



¥9.00/千克 山东济南

二氧化氯消毒剂水处理灭藻量国标工业级高含量10049-04-4威振化工

济南威振品牌

济南威振化工有限公司 3年

根据以上网上查询到的药剂价格，本项目暂定药剂费价格如下表所示：

序号	原材料名称	单位	价格
1	培菌剂	万元/吨	0.16
2	盐酸	万元/吨	0.11
3	氯酸钠	万元/吨	0.50
4	除磷剂	万元/吨	0.12
5	二氧化氯消毒剂	万元/吨	1.00

考虑到物价上涨因素，本项目药剂费每年上涨 1.20%。

（2）燃料及动力费

本项目成本仅涉及耗电量计算。

①污水处理耗电量：根据洛龙区建成污水处理站实际运行用电记录，一体化设备污水处理站单位污水装机功率约 0.01KW/m³·h。参考河南省电网销售电价表，本项目电价按 0.61 元/度进行测算。则年处理污水量为 268 万吨时，年运行年电量=0.01*24*268=64.32 万 kWh。年处理污水量为 281 万吨时，则年电量=0.01*24*281=67.44 万 kWh。

②供水设施

供水设施每抽一吨水需耗电 0.2kWh。

则年处理污水量为 262 万吨时，年运行年电费 262*0.2=52.40 万 kWh。

年处理污水量为 278 万吨时，年运行年电费 278*0.2=55.60 万 kWh。

综上，本项目近期用电量为：64.32+52.40=116.72 万 kwh。远期用电量：67.44+55.60=123.04 万 kwh。

河南省电网销售电价表

用电分类	电压等级	电度电价（元/千瓦时）						基本电价	
		净电价	国家重大水利工程建设基金	可再生能源电价附加	大中型水库移民后期扶持资金	地方水库移民后期扶持资金	合计	最大需量（元/千瓦/月）	变压器容量（元/千伏安/月）
一、工商业及其他用电									
1、变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.57843	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.61053	28	20
	35-110千伏以下	0.56343	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.59553	28	20
	110千伏	0.54843	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.58053	28	20
	220千伏及以上	0.54043	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.57253	28	20
2、变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.6247	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6568		
	1-10千伏	0.5941	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6262		
	35-110千伏以下	0.5644	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5965		
	110千伏及以上	0.5347	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5668		
二、农业生产用电									
1、一般农业生产用电	不满1千伏	0.4778	0.0064				0.4842		
	1-10千伏	0.4688	0.0064				0.4752		
	35-110千伏以下	0.4598	0.0064				0.4662		
2、农业深井及高扬程排灌用电	不满1千伏	0.4578	0.0064				0.4642		
	1-10千伏	0.4488	0.0064				0.4552		
	35-110千伏以下	0.4398	0.0064				0.4462		
三、居民生活用电									
1、直供一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.560		
	1-10千伏及以上	0.5069	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.521		
2、直供合表用户	不满1千伏	0.5539	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.5149	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.529		
3、趸售一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.560		
	1-10千伏及以上	0.4859	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.500		
4、趸售合表用户	不满1千伏	0.5539	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.4939	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.508		

注：

1、农村低压各类用电按上表合计栏电价执行，其中含维管费。

2、一户一表居民生活用电二档、三档电价，在一档电价基础上每千瓦时分别提高5分钱和0.3元。

（3）工资及福利费

本项目共设劳动定员 15 人，其中：管理人员 3 名，其他技术后勤人员 12 人，基于谨慎性原则，本项目人员工资参考《河南统计年鉴 2023》中洛龙区及上下区域的工资标准，考虑到本项目建设地点不在市区内，暂定管理人员工资及福利费为 9.00 万元/年，其他人员工资及福利费按 4.50 万元/年，考虑到物价上涨及员工发展，工资每年上浮 1.20%。



26-1 各县（市、区）人口及城镇单位就业人员和工资（2022年）

Population and Employed Person and Wages by County and District (2022)

县市区 County and District	常住人口（万人） Resident Population (10 000 persons)	#城镇 Urban	城镇化率（%） Urbanization Rate (%)	城镇单位年末就业人员（人） Number of Employed Person in Urban Area (person)	城镇单位就业人员平均工资（元） Average Wage of Employed Persons in Urban Area (yuan)
洛阳市 Luoyang					
老城区 Laocheng	26.92	26.11	96.98	14350	92077
西工区 Xigong	36.87	35.59	96.53	79260	101915
瀍河区 Chanhe	26.59	23.39	87.95	17676	104032
涧西区 Jianxi	69.68	66.15	94.93	111804	92689
偃师区 Yanshi	53.96	35.39	65.59	25192	71521
洛龙区 Luolong	97.86	79.69	81.43	87417	102069
孟津区 Mengjin	48.30	31.05	64.28	51069	69732
新安县 Xinan	47.64	26.89	56.46	68238	64847
栾川县 Luanchuan	31.94	19.73	61.77	24598	69307
嵩县 Songxian	54.05	23.43	43.34	18823	63516
汝阳县 Ruyang	43.22	20.69	47.87	17287	69314
宜阳县 Yiyang	56.65	27.65	48.81	28437	63119
洛宁县 Luoning	37.41	15.66	41.85	17212	61831
伊川县 Yichuan	76.81	39.20	51.04	34107	58591

（4）维护费及重置费

本项目维护费按照本年折旧的3.00%计算。考虑到本项目运营期为30年，本项目运营期第15年时进行一次设备更新重置，即项目第16年进行设备重置，重置费用按照设备购入费用计算。考虑到原有水厂需要运营维护，且原水厂运营维护费近三年最高为5万，在项目运营期30年内，原有水厂每年的运营维护费按照5万元。

（5）管理及其他费用

本项目管理及其他费用按项目运营收入的2.00%计取，按照每年增长1.20%测算。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中

华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，建设期进项税工程费用按9.00%，工程建设其他费用中第三方服务按6.00%计取。增值税进项税电费、修理费及重置费按13.00%测算，其他费用按6.00%测算。项目运营期内销项税供水销售按9.00%测算，污水处理收入按13.00%测算，即征即退70.00%。城市维护建设税按7.00%测算，教育费附加按3.00%测算，地方教育费附加按2.00%测算，房产税按12.00%测算；所得税税率按25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	**增值税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销项税	2,390.06	73.69	73.69	73.69	73.69	73.69	75.90	75.90	75.90	75.90
	建设期进项	2,863.12									
	运营期进项	1,157.07	18.89	18.95	19.00	19.06	19.12	19.21	19.27	19.33	19.39
	待抵扣进项税		2,808.33	2,753.59	2,698.91	2,644.28	2,589.71	2,533.03	2,476.40	2,419.84	2,363.33
2	**附加税**										
3	**房产税**	**870.68**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.85**	**27.85**	**27.85**	**27.85**
	折旧	36,449.65	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88
	摊销										
	债券利息	8,010.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	356.40	352.80	349.20	345.60
	利润总额	-23,366.80	-819.04	-820.01	-820.99	-821.99	-823.00	-790.64	-788.07	-785.51	-782.97
4	**所得税**										
5	**税费合计**	**870.74**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.85**	**27.85**	**27.85**	**27.85**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	**增值税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销项税	75.90	82.83	82.83	82.83	82.83	82.83	85.32	85.32	85.32	85.32

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	建设期进项										
	运营期进项	19.45	20.36	20.43	20.50	20.56	585.96	20.74	20.81	20.88	20.95
	待抵扣进项税	2,306.88	2,244.42	2,182.01	2,119.68	2,057.41	2,560.54	2,495.96	2,431.46	2,367.03	2,302.66
2	**附加税**										
3	**房产税**	**27.85**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.98**	**30.98**	**30.98**	**30.98**
	折旧	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88
	摊销										
	债券利息	342.00	334.80	327.60	320.40	313.20	306.00	298.80	291.60	284.40	277.20
	利润总额	-780.44	-686.14	-680.04	-673.95	-667.87	-5,575.80	-622.31	-616.28	-610.25	-604.24
4	**所得税**										
5	**税费合计**	**27.85**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.98**	**30.98**	**30.98**	**30.98**

（续）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	**增值税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	销项税	85.32	87.87	87.87	87.87	87.87	87.87	90.51	90.51	90.51	90.51
	建设期进项										
	运营期进项	21.03	21.14	21.21	21.29	21.37	21.44	21.56	21.64	21.72	21.80
	待抵扣进项税	2,238.37	2,171.64	2,104.98	2,038.39	1,971.88	1,905.45	1,836.50	1,767.63	1,698.84	1,630.13
2	**附加税**										

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
3	**房产税**	**30.98**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**32.86**	**32.86**	**32.86**	**32.86**
	折旧	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88
	摊销										
	债券利息	270.00	252.00	234.00	216.00	198.00	180.00	144.00	108.00	72.00	36.00
	利润总额	-598.25	-547.02	-530.26	-513.50	-496.77	-480.05	-409.87	-375.19	-340.51	-305.85
4	**所得税**										
5	**税费合计**	**30.98**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**32.86**	**32.86**	**32.86**	**32.86**

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**营业收入**	**33,718.12**	**1,040.60**	**1,040.60**	**1,040.60**	**1,040.60**	**1,040.60**	**1,071.82**	**1,071.82**	**1,071.82**	**1,071.82**
1	**供水销售收入**	**25,519.23**	**786.00**	**786.00**	**786.00**	**786.00**	**786.00**	**809.58**	**809.58**	**809.58**	**809.58**
	供水量（万 m^3）		262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00
	供水价格（元/m^3）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.09	3.09	3.09	3.09
2	**污水处理收入**	**8,198.89**	**254.60**	**254.60**	**254.60**	**254.60**	**254.60**	**262.24**	**262.24**	**262.24**	**262.24**
	污水处理量（万 m^3）		268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	污水处理费（元/m³）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.98	0.98	0.98	0.98
二	**成本支出**	**14,060.66**	**282.84**	**284.29**	**285.76**	**287.25**	**288.76**	**291.71**	**293.25**	**294.81**	**296.39**
1	**药剂费**	**1,435.33**	**40.08**	**40.56**	**41.05**	**41.54**	**42.04**	**42.54**	**43.05**	**43.57**	**44.09**
	培菌剂用量（吨）		8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21	8.21
	价格（万元/吨）		0.16	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.18
	盐酸用量（吨）		6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17
	价格（万元/吨）		0.11	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
	氯酸钠用量（吨）		2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
	价格（万元/吨）		0.50	0.51	0.51	0.52	0.52	0.53	0.54	0.54	0.55
	除磷剂用量（吨）		90.52	90.52	90.52	90.52	90.52	90.52	90.52	90.52	90.52
	价格（万元/吨）		0.12	0.12	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
	二氧化氯消毒剂用量（吨）		26.20	26.20	26.20	26.20	26.20	26.20	26.20	26.20	26.20
	价格（万元/吨）		1.00	1.01	1.02	1.04	1.05	1.06	1.07	1.09	1.10
2	**燃料动力费**	**2,137.95**	**71.20**	**71.20**	**71.20**	**71.20**	**71.20**	**71.20**	**71.20**	**71.20**	**71.20**
	年耗电量（万 kwh）		116.72	116.72	116.72	116.72	116.72	116.72	116.72	116.72	116.72
	电价（元/kwh）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
3	**工资及福利费**	**2,789.79**	**81.00**	**81.97**	**82.95**	**83.95**	**84.96**	**85.98**	**87.01**	**88.05**	**89.11**
	管理人员薪资		27.00	27.32	27.65	27.98	28.32	28.66	29.00	29.35	29.70
	人数（人）		3	3	3	3	3	3	3	3	3

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	管理人员平均薪资（万元/年）		9.00	9.11	9.22	9.33	9.44	9.55	9.67	9.78	9.90
	其他人员薪资		54.00	54.65	55.30	55.97	56.64	57.32	58.01	58.70	59.41
	人数（人）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	其他人员平均薪资（万元/年）		4.50	4.55	4.61	4.66	4.72	4.78	4.83	4.89	4.95
4	**运营维护费及重置费**	**6,152.49**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**
5	**管理及其他费用**	**674.36**	**20.81**	**20.81**	**20.81**	**20.81**	**20.81**	**21.44**	**21.44**	**21.44**	**21.44**
5	**税费**	**870.74**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.04**	**27.85**	**27.85**	**27.85**	**27.85**
三	**净收益**	**19,657.46**	**757.76**	**756.31**	**754.84**	**753.35**	**751.84**	**780.11**	**778.57**	**777.01**	**775.43**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**1,071.82**	**1,168.00**	**1,168.00**	**1,168.00**	**1,168.00**	**1,168.00**	**1,203.04**	**1,203.04**	**1,203.04**	**1,203.04**
1	**供水销售收入**	**809.58**	**884.79**	**884.79**	**884.79**	**884.79**	**884.79**	**911.33**	**911.33**	**911.33**	**911.33**
	供水量（万 m^3）	262.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00
	供水价格（元/m^3）	3.09	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18	3.28	3.28	3.28	3.28
2	**污水处理收入**	**262.24**	**283.21**	**283.21**	**283.21**	**283.21**	**283.21**	**291.70**	**291.70**	**291.70**	**291.70**
	污水处理量（万 m^3）	268.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00
	污水处理费（元/m^3）	0.98	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.04	1.04	1.04	1.04
二	**成本支出**	**297.99**	**310.21**	**311.88**	**313.57**	**315.28**	**5,231.00**	**320.35**	**322.13**	**323.92**	**325.73**
1	**药剂费**	**44.62**	**47.75**	**48.32**	**48.90**	**49.49**	**50.08**	**50.68**	**51.29**	**51.91**	**52.53**

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	培菌剂用量（吨）	8.21	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63
	价格（万元/吨）	0.18	0.18	0.18	0.18	0.19	0.19	0.19	0.19	0.20	0.20
	盐酸用量（吨）	6.17	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48
	价格（万元/吨）	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14
	氯酸钠用量（吨）	2.05	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	价格（万元/吨）	0.56	0.56	0.57	0.58	0.58	0.59	0.60	0.61	0.61	0.62
	除磷剂用量（吨）	90.52	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09
	价格（万元/吨）	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.15	0.15	0.15
	二氧化氯消毒剂用量（吨）	26.20	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80
	价格（万元/吨）	1.11	1.13	1.14	1.15	1.17	1.18	1.20	1.21	1.22	1.24
2	**燃料动力费**	**71.20**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**
	年耗电量（万 kwh）	116.72	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04
	电价（元/kwh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
3	**工资及福利费**	**90.18**	**91.26**	**92.36**	**93.47**	**94.59**	**95.72**	**96.87**	**98.04**	**99.21**	**100.40**
	管理人员薪资	30.06	30.42	30.79	31.16	31.53	31.91	32.29	32.68	33.07	33.47
	人数（人）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	管理人员平均薪资（万元/年）	10.02	10.14	10.26	10.39	10.51	10.64	10.76	10.89	11.02	11.16
	其他人员薪资	60.12	60.84	61.57	62.31	63.06	63.81	64.58	65.36	66.14	66.93
	人数（人）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	其他人员平均薪资（万元/年）	5.01	5.07	5.13	5.19	5.25	5.32	5.38	5.45	5.51	5.58
4	**运营维护费及重置费**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**4,956.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**
5	**管理及其他费用**	**21.44**	**23.36**	**23.36**	**23.36**	**23.36**	**23.36**	**24.06**	**24.06**	**24.06**	**24.06**
5	**税费**	**27.85**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.08**	**30.98**	**30.98**	**30.98**	**30.98**
三	**净收益**	**773.83**	**857.79**	**856.12**	**854.43**	**852.72**	**-4,063.00**	**882.69**	**880.91**	**879.12**	**877.31**

（续）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**营业收入**	**1,203.04**	**1,239.13**	**1,239.13**	**1,239.13**	**1,239.13**	**1,239.13**	**1,276.30**	**1,276.30**	**1,276.30**	**1,276.30**
1	**供水销售收入**	**911.33**	**938.67**	**938.67**	**938.67**	**938.67**	**938.67**	**966.83**	**966.83**	**966.83**	**966.83**
	供水量（万 m^3）	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00
	供水价格（元/m^3）	3.28	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.48	3.48	3.48	3.48
2	**污水处理收入**	**291.70**	**300.45**	**300.45**	**300.45**	**300.45**	**300.45**	**309.47**	**309.47**	**309.47**	**309.47**
	污水处理量（万 m^3）	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00	281.00
	污水处理费（元/m^3）	1.04	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.10	1.10	1.10	1.10
二	**成本支出**	**327.57**	**331.07**	**332.95**	**334.85**	**336.78**	**338.73**	**342.38**	**344.39**	**346.40**	**348.44**
1	**药剂费**	**53.16**	**53.80**	**54.44**	**55.10**	**55.76**	**56.43**	**57.10**	**57.79**	**58.48**	**59.18**
	培菌剂用量（吨）	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63	8.63
	价格（万元/吨）	0.20	0.20	0.21	0.21	0.21	0.21	0.22	0.22	0.22	0.22
	盐酸用量（吨）	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	价格（万元/吨）	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
	氯酸钠用量（吨）	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	价格（万元/吨）	0.63	0.63	0.64	0.65	0.66	0.67	0.67	0.68	0.69	0.70
	除磷剂用量（吨）	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09	95.09
	价格（万元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17
	二氧化氯消毒剂用量（吨）	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80	27.80
	价格（万元/吨）	1.25	1.27	1.28	1.30	1.32	1.33	1.35	1.36	1.38	1.40
2	**燃料动力费**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**	**75.05**
	年耗电量（万 kwh）	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04	123.04
	电价（元/kwh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
3	**工资及福利费**	**101.61**	**102.82**	**104.06**	**105.30**	**106.57**	**107.85**	**109.14**	**110.46**	**111.78**	**113.12**
	管理人员薪资	33.87	34.27	34.69	35.10	35.52	35.95	36.38	36.82	37.26	37.71
	人数（人）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	管理人员平均薪资（万元/年）	11.29	11.42	11.56	11.70	11.84	11.98	12.13	12.27	12.42	12.57
	其他人员薪资	67.74	68.55	69.37	70.20	71.05	71.90	72.76	73.64	74.52	75.41
	人数（人）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	其他人员平均薪资（万元/年）	5.64	5.71	5.78	5.85	5.92	5.99	6.06	6.14	6.21	6.28
4	**运营维护费及重置费**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**	**42.71**
5	**管理及其他费用**	**24.06**	**24.78**	**24.78**	**24.78**	**24.78**	**24.78**	**25.53**	**25.53**	**25.53**	**25.53**

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
5	**税费**	**30.98**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**32.86**	**32.86**	**32.86**	**32.86**
三	净收益	**875.47**	**908.06**	**906.18**	**904.28**	**902.35**	**900.40**	**933.92**	**931.91**	**929.90**	**927.86**

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	**经营活动产生的现金**											
1	经营活动收入	33,718.12		1,040.60	1,040.60	1,040.60	1,040.60	1,040.60	1,071.82	1,071.82	1,071.82	1,071.82
2	经营活动支出（含税费）	14,060.66		282.84	284.29	285.76	287.25	288.76	291.71	293.25	294.81	296.39
	经营活动产生的现金净额	19,657.46		757.76	756.31	754.84	753.35	751.84	780.11	778.57	777.01	775.43
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）	39,562.00	39,562.00									
	投资活动产生的现金净额	-39,562.00	-39,562.00									
三	**融资活动产生的现金**											
1	财政资金	31,562.00	31,562.00									
2	债券资金	8,000.00	8,000.00									
3	财政垫资											

序号	项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	8,000.00						80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
6	偿还银行借款本金											
7	支付运营期债券利息	8,010.00		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	356.40	352.80	349.20	345.60
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	23,552.00	39,562.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-440.00	-436.40	-432.80	-429.20	-425.60
四	**净现金流量**	**3,647.46**	**-**	**397.76**	**396.31**	**394.84**	**393.35**	**311.84**	**343.71**	**345.77**	**347.81**	**349.83**
五	**累计现金流量**	**3,647.46**	**-**	**397.76**	**794.07**	**1,188.91**	**1,582.27**	**1,894.11**	**2,237.81**	**2,583.58**	**2,931.38**	**3,281.21**

（续）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	1,071.82	1,168.00	1,168.00	1,168.00	1,168.00	1,168.00	1,203.04	1,203.04	1,203.04	1,203.04
2	经营活动支出（含税费）	297.99	310.21	311.88	313.57	315.28	5,231.00	320.35	322.13	323.92	325.73
	经营活动产生的现金净额	773.83	857.79	856.12	854.43	852.72	-4,063.00	882.69	880.91	879.12	877.31
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	**融资活动产生的现金**										
1	财政资金										

序号	项目	第 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	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	342.00	334.80	327.60	320.40	313.20	306.00	298.80	291.60	284.40	277.20
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-502.00	-494.80	-487.60	-480.40	-473.20	-466.00	-458.80	-451.60	-444.40	-437.20
四	**净现金流量**	**271.83**	**362.99**	**368.52**	**374.03**	**379.52**	**-4,529.00**	**423.89**	**429.31**	**434.72**	**440.11**
五	**累计现金流量**	**3,553.03**	**3,916.02**	**4,284.55**	**4,658.58**	**5,038.10**	**509.10**	**932.99**	**1,362.30**	**1,797.02**	**2,237.13**

（续）

序号	项目	第 21 年	第 212 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	1,203.04	1,239.13	1,239.13	1,239.13	1,239.13	1,239.13	1,276.30	1,276.30	1,276.30	1,276.30
2	经营活动支出（含税费）	327.57	331.07	332.95	334.85	336.78	338.73	342.38	344.39	346.40	348.44
	经营活动产生的现金净额	875.47	908.06	906.18	904.28	902.35	900.40	933.92	931.91	929.90	927.86
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										

序号	项目	第 21 年	第 212 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
三	**融资活动产生的现金**										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	270.00	252.00	234.00	216.00	198.00	180.00	144.00	108.00	72.00	36.00
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-670.00	-652.00	-634.00	-616.00	-598.00	-980.00	-944.00	-908.00	-872.00	-836.00
四	**净现金流量**	**205.47**	**256.06**	**272.18**	**288.28**	**304.35**	**-79.60**	**-10.08**	**23.91**	**57.90**	**91.86**
五	**累计现金流量**	**2,442.60**	**2,698.66**	**2,970.84**	**3,259.12**	**3,563.47**	**3,483.87**	**3,473.79**	**3,497.70**	**3,555.60**	**3,647.46**

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		360.00	360.00	
第 2 年		360.00	360.00	757.76
第 3 年		360.00	360.00	756.31
第 4 年		360.00	360.00	754.84
第 5 年		360.00	360.00	753.35
第 6 年	80.00	360.00	440.00	751.84
第 7 年	80.00	356.40	436.40	780.11
第 8 年	80.00	352.80	432.80	778.57
第 9 年	80.00	349.20	429.20	777.01
第 10 年	80.00	345.60	425.60	775.43
第 11 年	160.00	342.00	502.00	773.83
第 12 年	160.00	334.80	494.80	857.79
第 13 年	160.00	327.60	487.60	856.12
第 14 年	160.00	320.40	480.40	854.43
第 15 年	160.00	313.20	473.20	852.72
第 16 年	160.00	306.00	466.00	-4,063.00
第 17 年	160.00	298.80	458.80	882.69
第 18 年	160.00	291.60	451.60	880.91
第 19 年	160.00	284.40	444.40	879.12
第 20 年	160.00	277.20	437.20	877.31
第 21 年	400.00	270.00	670.00	875.47
第 22 年	400.00	252.00	652.00	908.06
第 23 年	400.00	234.00	634.00	906.18
第 24 年	400.00	216.00	616.00	904.28

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	400.00	198.00	598.00	902.35
第 26 年	800.00	180.00	980.00	900.40
第 27 年	800.00	144.00	944.00	933.92
第 28 年	800.00	108.00	908.00	931.91
第 29 年	800.00	72.00	872.00	929.90
第 30 年	800.00	36.00	836.00	927.86
合计	**8,000.00**	**8,370.00**	**16,370.00**	**19,657.46**
本息覆盖倍数	**1.20**			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为洛阳市洛龙区佃庄片区供排水一体化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：

二〇二四年三月十四日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

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

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

本附件仅供收益与融资自求平衡专项评价报告使用　复印无效

登记机关　　2024年12月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》。

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

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 22 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

2020年8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

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.

7

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388



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

仅供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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　崔灿

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1995-04-23

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

身份证号码 Identity card No.　410728199504236044



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

河信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

4101055382

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：370100010271
No. of Certificate

崔灿　370100010271

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

发证日期：2023 年 02 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴审字[2023]第GA-286号

河南兴润诚会计师事务所有限公司

二〇二三年三月

目录

一、简称与定义 3

二、方法与限制 4

三、项目概况 4

(一)项目情况 4

(二)项目建设周期 6

(三)投资估算与资金筹措方式 6

四、应付债券本息情况 8

五、经营现金流分析 9

(一)基本假设条件及依据 9

(二)项目运营模式 10

(三)项目运营收益测算分析 10

七、投资回收期分析 21

八、总体评价结果 21

九、使用限制 22

汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴审字[2023]第GA-286号

我们接受委托，对汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目(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，了解汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。汝阳县三屯镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据汝阳县三屯镇人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目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。

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”	指由河南兴润诚会计师事务所有限公司于2023年3月1日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指河南兴润诚会计师事务所有限公司进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从汝阳县三屯镇人民政府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”	指汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目

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作解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

(一)本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

(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

项目拟建地点：位于汝阳县三屯镇

2.项目参与主体

汝阳县三屯镇人民政府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	汝阳县三屯镇人民政府
统一社会信用代码	11410326005422501N
机构地址	河南省洛阳市汝阳县三屯镇三屯街
负责人	黄选伟
赋码机关	汝阳县机构编制委员会办公室

汝阳县三屯镇人民政府系依法设立并有效存续的行政单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据河南中宝工程管理有限公司出具的《汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目可行性研究报告》和汝阳县发展和改革委员会《关于汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目可行性研究报告的批复》【汝发改审批(2023)20号】；

建设规模：本次建设范围覆盖三屯镇整个乡镇。主要是完成“三屯镇智慧化城建”技术体系构建以及长效运营与保障体系，为三屯镇的长远发展奠定坚实基础。

建筑内容：汝阳县三屯镇智慧化中心镇建设项目为市政基础设施信息化，建设内容主要为智慧交通、智慧农贸、智慧市政以及智慧化支持系统；其中运营管理中心主要建设音视频系统和基础装修及智能化；智慧平台及应用主要包括智慧停车9167平方米、196个智慧充电桩、125套智慧灯杆、1套智慧化农贸系统；视频会议系统主要包括1台主会场，30台分会场；三线入地系统主要包括3600米的路面三线入地，23600平方米的慢车道铺沥青，13600平方米的人行道铺透水砖等。

具体建设内容如下：

1	**智慧城市运营管理中心**	单位	数量	备注
1.1	音视频系统	项	1	大屏显示系统和音视频系统。
1.2	基础装修及智能化	项	1	
2	**智慧停车**	平方米	**9167**	智慧停车硬件主要包括停车位智能化改造；软件包含智慧停车管理系统、智慧停车服务系统和位置管理服务系统，实现城区级停车智慧化管理和充电服务。
3	**智慧充电桩**			硬件基础设施建设主要包含搭建全县充电网络，提供便民充电服务；涵盖电动自行车充电、电动汽车充电网络搭建和覆盖。建设直流充电桩和电动自行车慢速充电桩。软件系统主要包括充电桩运营管理系统、设备充电管理系统等。
3.1	新能源汽车充电桩	套	196	
4	**智慧灯杆**	套	125	新建智慧灯杆，配套软件系统主要包括前端子系统、网络传输子系统、智慧路灯管理平台。
5	**智慧化农贸系统**	套	1	覆盖“主体管理、绩效考核管理、摊位管理、商户管理、食品安全追溯、食品安全监管、信息发布系统、信用管理、消防管理、物业管理、智能监控管理、检测数据分析、客流量分析、交易数据分析、市场服务微信平台、线上平台020”等功能模块。
6	**系统对接**	套	1	针对三屯镇现有及在建应用系统，如已建三屯镇综治信息指挥平台、综合交通三级监管平台、文旅平台等，实现与新型智慧城市基座对接，打通各系统与城市基座的数据
7	**智慧绿化管理**	平方米	18000	包括管养前端、云平台、管养中心、信息终端和专家数据处理模块。
8	**三线入地**			
8.1	路面三线入地	米	3600	
8.2	慢车道铺沥青	平方米	23600	
8.3	人行道铺透水砖	平方米	13600	
8.4	街道外立面改造	平方米	18500	

(二)项目建设周期

本项目建设期计划安排12个月。

(三)投资估算与资金筹措方式

⑴项目投资

项目估算总投资4665.47万元，其中：工程费用3988.91万元，工程建设其他费用300.11万元，基本预备费214.45万元，建设期利息162.00万元。

⑵资金筹措

本项目拟申请专项债券资金3600万元，占总投资的77.17%；地方财政筹措资金1065.47万元，占总投资的22.83%。

序号	项目或费用名称	投资额(万元)	占总投资比例
一	项目总投资	4665.47	100.00%
1	工程费用	3988.91	85.50%
2	工程建设其他费用	300.11	6.43%
3	基本预备费	214.45	4.60%
4	建设期利息	162.00	3.47%
二	资金筹措	4665.47	100.00%
1	申请专项债券资金	3600.00	77.17%
2	地方政府筹措资金	1065.47	22.83%

(3)本次申报资金

本次申请政府专项债券资金2000万元，分别为河南省2022年二十二期城乡发展专项债券——河南省2022年六十七期政府专项债券中500万元资金用途和河南省2023年四期城乡发展专项债券——河南省2023年四期政府专项债券中1500万元资金调整用途至本项目，于河南省2022年二十二期城乡发展专项债券——河南省2022年六十七期政府专项债券和河南省2023年四期城乡发展专项债券——河南省2023年四期政府专项债券采取分期偿还本金，第1-5年每年等额还息162.00万元，第6-10年每年等额偿还本金的1%及利息，第11-20年每年等额偿还本金的2%及利息，第21-25年每年等额等额偿还本金的5%及利息，第25-30年每年等额偿还本金的10%及利息。

（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情形。

（5）项目信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

四、应付债券本息情况

本次申请政府专项债券资金2000万元，分别为河南省2022年二十二期城乡发展专项债券——河南省2022年六十七期政府专项债券中500万元资金用途和河南省2023年四期城乡发展专项债券——河南省2023年四期政府专项债券中1500万元资金调整用途至本项目，于河南省2022年二十二期城乡发展专项债券——河南省2022年六十七期政府专项债券和河南省2023年四期城乡发展专项债券——河南省2023年四期政府专项债券采取分期偿还本金，第1-5年每年等额还息162.00万元，第6-10年每年等额偿还本金的1%及利息，第11-20年每年等额偿还本金的2%及利息，第21-25年每年等额等额偿还本金的5%及利息，第25-30年每年等额偿还本金的10%及利息。

本项目1年建设期和29年运营期连本带息共需还7366.5万元，其还本付息资金来源为项目计算期内息前结余收益9791.32万元。

借款还款付息计划表

单位：万元

年度	期初本	申请专	本期	本期偿	本期	利率	应付	还本付	项目净

	金余额	项债券金额	偿还本金（1600）	还续发本金（2000）	剩余本金		利息	息合计	收益
第1年		3600			3600	4.50%	162.00	162.00	
第2年	3600				3600	4.50%	162.00	162.00	215.03
第3年	3600				3600	4.50%	162.00	162.00	256.07
第4年	3600				3600	4.50%	162.00	162.00	297.12
第5年	3600				3600	4.50%	162.00	162.00	338.18
第6年	3600		16	20	3564	4.50%	162.00	198.00	357.86
第7年	3564		16	20	3528	4.50%	160.38	196.38	357.86
第8年	3528		16	20	3492	4.50%	158.76	194.76	357.86
第9年	3492		16	20	3456	4.50%	157.14	193.14	356.94
第10年	3456		16	20	3420	4.50%	155.52	191.52	356.94
第11年	3420		32	40	3348	4.50%	153.90	225.90	356.94
第12年	3348		32	40	3276	4.50%	150.66	222.66	356.09
第13年	3276		32	40	3204	4.50%	147.42	219.42	356.09
第14年	3204		32	40	3132	4.50%	144.18	216.18	356.09
第15年	3132		32	40	3060	4.50%	140.94	212.94	355.14
第16年	3060		32	40	2988	4.50%	137.70	209.70	353.22
第17年	2988		32	40	2916	4.50%	134.46	206.46	351.85
第18年	2916		32	40	2844	4.50%	131.22	203.22	350.91
第19年	2844		32	40	2772	4.50%	127.98	199.98	350.91
第20年	2772		32	40	2700	4.50%	124.74	196.74	350.91
第21年	2700		80	100	2520	4.50%	121.50	301.50	351.69
第22年	2520		80	100	2340	4.50%	113.40	293.40	345.54
第23年	2340		80	100	2160	4.50%	105.30	285.30	343.51
第24年	2160		80	100	1980	4.50%	97.20	277.20	340.77
第25年	1980		80	100	1800	4.50%	89.10	269.10	338.74
第26年	1800		160	200	1440	4.50%	81.00	441.00	336.72
第27年	1440		160	200	1080	4.50%	64.80	424.80	331.86
第28年	1080		160	200	720	4.50%	48.60	408.60	327.81
第29年	720		160	200	360	4.50%	32.40	392.40	323.76
第30年	360		160	200	0	4.50%	16.20	376.20	318.91
合计			1600	2000			3766.5	7366.50	9791.32
偿债备付率								1.33	

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%；

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12个月。

(二)项目运营模式

本项目债券资金申请单位为汝阳县三屯镇人民政府，项目资产登记单位为汝阳县三屯镇人民政府。项目建设单位为汝阳县三屯镇人民政府，项目运营单位为汝阳县三屯镇人民政府。

项目债券资金到位后，汝阳县三屯镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至项目施工单位。项目运营期内，将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

(三)项目运营收益测算分析

1、项目收入预测

本项目在人流密集，交通拥堵路段的三屯镇客运汽车站周边和东保村稻田小镇观光点，共设置262个停车位;三屯镇区常住人口约1.5万人，截止2022年底，汽车保有量为3000多辆，登记在册的新能源汽车为236辆，且增幅不断在扩大；为解决中心镇区无序停车造成交通拥堵问题意义重大。目前，随着三屯镇经济的稳步发展，人民生活水平的大幅提升，群众购买机动车的能力日渐增强，城区内车流量迅猛增长但公共停车场以及充电桩的建设严重滞后，路旁泊车点的增设空间严重受限，在人流车流相对集中的街道、商场、医院银行、机关、学校等公共场所及部分住宅小区，不同程度地出现了“一位难求”的局面，停车充电难问题越来越突出，已对人民群众的生活、工作出行造成了极大的不便。

三屯镇区登记在册的新能源汽车为236辆，且增幅不断在扩大；目前镇区尚未有合理规划的充电桩，大部分小区也不具备安装充电桩的条件，借助本次专项债，在人流密集地段合理配置智慧化充电桩，费用低廉，安全方便，解决了广大新能源车主的充电问题，且三屯镇地理位置优越，交通便利，伊鲁路南北穿境而过，距县城10公里，为汝阳县南部靳村、王坪等各乡镇的必经之路，且稻田小镇每年观光人数不断攀升，该项目为来往过境新能源车辆充电提供了方便。

据调查，2023年“五一”假期，全县共接待游客24.8万人次，今年乡村旅游接待量大幅度提高。其中，王坪乡聂平、椒沟村及周边家庭宾馆接待游客1.5万人次；三屯镇稻田小镇接待游客3万人次；刘店镇恐龙国家地质公园2.55万人次；桃花岛接待游客1.7万人次；大虎岭体育休闲小镇（陶营）2.65万人次；前坪水库沿线自驾1.3万人次；三屯镇岘山—玉马水库—鸡冠山周边自驾2.8万人次；三屯镇“春赏油菜花”，“秋观稻田节”接待游客1.6万人次；县城周边餐饮及文化旅游休闲场所5万人次，全县每周旅游散客量约2.1万人次，其中三屯镇游客量约2000多人。因此本项目设置200多个停车位及充电桩，能够缓解当地旅游停车充电难题，起到重大作用。

1）停车场收入

本项目拟建停车位、停车场定价参考洛阳市停车场的定价标准《洛阳市发展和改革委员会关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》（发改委洛发改〔2018〕2号）文件具体如下：城市区所有停车场（龙门景区、白马寺景区、关林景区及龙门高铁站停车场除外）实行计次收费，7时-23时小型汽车每次3元、中型汽车每次5元、大型汽车每次8元，过夜不分车型每次10元，停车30分钟内免费，24小时跨时段按过夜标准收取，不得分时段累进计费，社会单位和个人出资建设的停车场严禁自行定价。

根据调查，三屯镇岘山、玉马平湖旅游景点以及稻田小镇观光基地等

处的停车场平均收费为5元一次，一天两次。

参照省内同类项目以及三屯镇内景点作为参考依据，本项目运营期已考虑空置率，第一年停车位的使用率为60%，第二年为70%，第三年及以后为80%，第四年为90%，第五年及以后均为95%。经过上述综合因素考虑，本项目已充分考虑当地经济水平，降低收费标准，综合考虑空置率等因素后，实际收费标准最低为3元一次，平均一天最低周转1.2次，符合实际情况。本项目的收费远远低于标准收费，既符合政策，也考虑了当地居民收入、消费能力，是切实可行的。





2）充电桩收入

①市场调研

通过对汝阳周边县城现有充电桩项目调研，以现有充电桩服务费作为

收益测算依据，调研结果如下：

序号	充电站名称	详细地址	运营时间	服务费收费标准（不含电费）
1	新能源充电桩	洛阳市汝阳县刘伶南路汝阳体育场西北侧	24 小时	0.6 元/度
2	洛阳市汝阳县中丰肥业铁塔充电站	河南省洛阳市汝阳县 S325	24 小时	0.65 元/度
3	国家电网充电站(宁洛高速汝阳北停车区洛阳方向)	河南省洛阳市汝阳县宁洛高速汝阳北停车区内	24 小时	0.8 元/度
4	巨合新能源充电站	河南省洛阳市汝阳县人民路 69 号	24 小时	0.7 元/度

②收费标准

根据《关于电动汽车用电价格策有关问题的通知》，充电桩收入主要由电费和服务费组成，本项目在计算时不考虑电费成本和电费收入，只计算服务费。参考《洛阳市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》（洛发改〔2018〕4号）文件：社会车辆最高标准为直流（即快充）0.80元/千瓦时，交流（即慢充）0.70元/千瓦时。综合考虑项目的区位条件、项目特点及调查情况，本项目建成后，充电桩充电服务价格综合费用均按0.60元/千瓦时。

③利用率分析

新能源车快速发展对充电桩需求的增长结合“新基建”与“稳增长”等政策的支持与补贴，推动新能源充电桩行业维持较高增长率。

近年来，中国新能源充电桩行业市场规模一直保持增长趋势，市场规模从2017年的72.00亿元增长至2021年的418.70亿元，复合年均增长率高达42.20%。随着新能源汽车的快速发展，新能源充电桩需求将继续推动市场规模增长，预计2022年市场规模将达809.60亿元。

根据《2021年中国停车行业发展白皮书》，截止2021年底全国新能源汽车保有量784万，占全国汽车总量的2.60%，全国公共类充电桩总量114.70万，新能源汽车与充电桩比例6.84:1，充电桩缺口巨大。

据公安部统计，2022年全国机动车保有量达4.17亿辆，其中汽车3.19亿辆；机动车驾驶人达5.02亿人，其中汽车驾驶人4.64亿人。2022年全国新注册登记机动车3478万辆，截至2022年底，全国新能源汽车保有量达1310万辆，占汽车总量的4.10%，扣除报废注销量比2021年增加526万辆，增长67.13%。其中，纯电动汽车保有量1045万辆，占新能源汽车总量的79.78%。2022年全国新注册登记新能源汽车535万辆，占新注册登记汽车总量的23.05%，与上年相比增加240万辆，增长81.48%。

据上述统计，停车场和充电桩的建设是必不可少的。通过对三屯镇城区实地调研，当前三屯镇新能源汽车保有量数据虽尚未有准确统计，但县城内行驶的新能源车辆已形成规模，通过走访询问，居民对配建公共充电桩的需求十分强烈。基于谨慎性原则，综合考虑空置率等因素后，运营期内充电桩综合有效利用率第一年最低按60.00%，第二年按70.00%，第三年按80.00%，第四年按90.00%，第五年及以后按照95.00%进行计算。经过上述综合因素考虑，本项目的利用率远远低于其他同类项目，既符合政策，也考虑了当地居民收入、消费能力，是切实可行的。

序号	项目名称	平均使用率
1	三屯镇岘山	70%
2	玉马平湖旅游景点	65%
3	稻田小镇观光基地	60%

经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量如下：

序号	车型	电池容量（kW·h）
1	Model32020 款后轮驱动版	76.80
2	比亚迪唐 EV	82.80
3	北汽新能源 EX5	61.80
4	蔚来 ES62020 款 490KM 运动版	70.00
5	平均电池容量	72.85

洛阳市内部分充电桩日充电容量信息如下：

位置	充电桩数量	单个充电桩每天充电容量
武汉路充电站	快充 18 慢充 2	213 千瓦时
王城桥停车场充电站	快充 36 慢充 12	99 千瓦时
新街桥北停车场充电站	快充 54 慢充 14	87 千瓦时

参考洛阳市区部分充电桩日充电容量信息，考虑当地区的实际情况，基于谨慎性原则，不再考虑服务费用增长率等因素。项目运营期内，假定单个充电桩日充电容量为85千瓦时，单个充电桩日平均工作时间约1.2小时计算，每年按365天计算收益，项目建成后，充电桩充电服务价格综合费用均按0.60元/千瓦时，则单个充电桩日平均服务收费51元，年收费标准=85×365×0.6/10000=1.86万元；并参考财政厅评审提供的《停车场类项目主要参考指标》中”充电桩服务费收费上限不超过2万元/年”,根据谨慎性原则考虑，确定运营期内收费价格保持不变，该项目每个充电桩每年收费标准1.8万元，运营期一年12月,合计每个充电桩1500元/月，本项目共建196个充电桩。

本项目估算运营期收入合计11960.36万元，项目收入估算详见《收入测算表》。

2.项目成本估算

本项目成本计算采用要素估算法，运营模式为租赁，主要运营成本为管理出租人员的工资、原材料及动力费、营业费用、设备维修费用、折旧摊销费用、财务费用和不可预见的其他管理费用。

①原材料及动力费

项目建成后，原材料及动力费消耗由专业人员提出的条件为依据，计算单价均以现行市场价为基础且参照同类型的出租经营模式中水电费占比的合理区间；用电量测算时只考虑主要建筑、公共照明部分，其余部分用电量由入驻商家承担；用水主要考虑项目运营工作人员的日常生活消耗。

项目用水量：

序	用水类型	用水基数	最高日用水定额	年用	年用水

号		单位	数量	单位	数量	水天数(d)	量(万t)
1	办公用房	人	6	L/(人·d)	130	365	0.03
2	道路浇洒用水	㎡	18000	L/(㎡·d)	2	200	0.72
3	小计						0.75
4	未预见用水	上述*10%					0.08
	合计						0.83

项目用电量：

序号	用电类别	面积(㎡)	用电指标(w/㎡)	用电负荷(kW)	日用电时数(h)	年用电天数(d)	年用电量(万kWh)
1	室外照明	18000	2	36.00	8	321	9.24
	小计						9.24
2	未预见用电	上述*5%		1.80			0.46
	合计			37.80			9.7

1)本项目年用水量约8300吨，水费收入按照居民、非居民和特种行业分类定价确定，根据汝阳县发展和改革委员会《关于调整汝阳县自来水价格的通知》(汝发改【2022】56号)文件通知：根据《城镇供水价格管理办法》2021年第46号令，《城镇供水定价成本监审办法》等相关规定，结合汝阳县价格成本监审所成本监审情况经县政府常务会议研究通过，现就你公司自来水价格收费标准批复如下:

居民第一阶梯(15吨/月)2元/吨:第二阶梯(16-30吨/月)3元/吨:第三阶梯(31吨以上/月)5元/吨，非居民3元/吨;特种行业5元/吨:居民合表用水价格2.1元/吨。处于谨慎性考虑，本项目水费以4.8元/吨进行计算。

附件：关于调整汝阳县自来水价格得通知



汝阳县发展和改革委员会文件

汝发改〔2022〕56号

关于调整汝阳县自来水价格的通知

汝阳县龙泉自来水有限公司：

你公司关于调整自来水价格收费标准的请示收悉。根据《城镇供水价格管理办法》2021年第46号令，《城镇供水定价成本监审办法》等相关规定，结合汝阳县价格成本监审所成本监审情况，经县政府常务会议研究通过，现就你公司自来水价格收费标准批复如下：

居民第一阶梯（15吨/月）2元/吨；第二阶梯（16-30吨/月）3元/吨；第三阶梯（31吨以上/月）5元/吨，非居民3元/吨；特种行业5元/吨；居民合表用水价格2.1元/吨。

此通知自2023年1月1日起执行，文件有效期3年。你公司收费前应认真落实收费公示制度，自觉接受监督。

2)本项目年用电量约9.7万度，电费以0.63元/度进行计算。

洛阳市汝阳县居民阶梯电费

第一档：分档电量为1-220（含）千瓦时/户/月

不满1千伏每千瓦时0.560元，1千伏以上每千瓦时0.521元

第二档：分档电量为221-400（含）千瓦时/户/月

不满1千伏每千瓦时0.610元，1千伏以上每千瓦时0.571元

第三档：分档电量为400以上千瓦时/户/月

不满1千伏每千瓦时0.860元，1千伏以上每千瓦时0.8210元

其中：一表一户居民电价包含国家重大水利工程建设基金0.0064元、可再生能源电价附加0.001元、大中型水库移民后期扶持资金0.0062元、地方水库移民后期扶持资金0.0005元。

河南省电网销售电价表

用电分类	电压等级	电度电价（元/千瓦时）						基本电价	
		净电价	国家重大水利工程建设基金	可再生能源电价附加	大中型水库移民后期扶持资金	地方水库移民后期扶持资金	合计	最大需量（元/千瓦/月）	变压器容量（元/千伏安/月）
一、工商业及其他用电									
1、变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.57843	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.61053	28	28
	35-110千伏及以下	0.56343	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.59553	28	28
	110千伏	0.54043	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.58053	28	28
	220千伏及以上	0.54043	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.57253	28	28
2、变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.624Y	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6568		
	1-10千伏	0.5941	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6262		
	35-110千伏及以下	0.5644	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5965		
	110千伏及以上	0.534Y	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5668		
二、农业生产用电									
1、一般农业生产用电	不满1千伏	0.477H	0.0064				0.4842		
	1-10千伏	0.4688	0.0064				0.4752		
	35-110千伏及以下	0.4598	0.0064				0.4662		
2、农业生产及品仙保障性用电	不满1千伏	0.457H	0.0064				0.4642		
	1-10千伏	0.4488	0.0064				0.4552		
	35-110千伏及以下	0.4398	0.0064				0.4462		
三、居民生活用电									
1、直供一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.5069	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.521		
2、直供合表用户	不满1千伏	0.5539	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.588		
	1-10千伏及以上	0.5149	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.529		
3、趸售一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.580		
	1-10千伏及以上	0.4859	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.508		
4、趸售合表用户	不满1千伏	0.5539	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.588		
	1-10千伏及以上	0.4939	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.508		

注：

1、农村低压各类用电按上表合计栏电价执行，其中含维管费。

2、一户一表居民生活用电二档、三档电价，在一档电价基础上每千瓦时分别叠高5分钱和0.3元。

则年原材料及动力费为10.09万元，考虑物价波动及人数增长因素，总费用按每3年3%递增。本项目原材料及动力费共计330.63万元。

②职工工资及福利费

本项目设置劳动定员共计6人，包括日常出租事务管理人员、水电消防保障后勤人员等，年均工资按3500元/人/月计算，本项目职工工资及福利费共计16.8万元。

③维修费用

本项目修理费主要为相关设备以及配套设施等维护费，参照同类型的出租模式中费用占比合理区间，本项目维修维护费按照收入总额的0.20%测算，

本项目修理费共计23.94万元。

④基本运营费

本项目营业费用主要为充电桩配套设施重置费用以及运营期内不可预知的其他费用。

充电桩配套设施重置成本资金由财政自筹，不占用本次政府专项债券额度。本项目共有196个充电桩,目前机动车充电桩使用寿命一般为7-15年，出于谨慎性考虑，确定动车充电桩经济寿命为15年，本项目运营期限为29年，在运营期内需要对充电桩进行1次更新重置安装，并考虑通货膨胀等因素，上述更新重置费用约占项目收入的8%，因此，每年按项目收入的8%计提并入营业费用。

⑤管理费

本项目管理费用主要为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括各种临时应急费用等，运营期第一年按人工的中的10%估算，本项目其他管理费用共计55.02万元。

⑥增值税及附加

项目运营期内税金及附加包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，各项税费的计取标准如下：

1）增值税：不动产租赁收入销项税税率按9%计取；现代服务费销项税税率按6%计取。进项税税率用电按10%计算、水耗按9%计算。工程费用进项税税率按9%计算、土地费用进项税税率按9%计算、设备购置费进项税税率按13%计算、工程建设其它费进项税税率按6%计算、预备费进项税税率按9%计算。

2）税金及附加：包括城建税、教育费附加、地方教育附加分别按增值税的5%、3%、2%计征。

3）房产税按照租赁收入的12%计取；

4）城镇土地使用税按照项目的占地面积计算，根据相关文件规定，四级

用地按照4元/平方米计算。

⑦折旧摊销费

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，并参考《建设项目经济评价方法与参数》中资产折旧有关参数，暂定建筑物折旧按照30年计算，考虑到智慧化系统及设备和充电桩、停车场以及相关设备的经济寿命，折旧按15年计算，其重置费用另行筹措，残值率均取0%。本项目折旧摊销费共计6354.48万元。

⑧财务费用

财务费用主要是指债券的利息，本项目拟发行债券3600.00万元，利率为4.50%。建设期1年，建设期利息计入项目总投资；运营期29年，利息计入财务费用，共计3604.50万元。

3、项目收益

债券存续期内，项目运营收入11960.36元，项目运营成本2169.04万元，项目净收益9791.32万元，应还本付息金额7366.5万元，项目的本息覆盖率1.33。能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本金和利息。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

4、项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目净利润为9791.32万元；本着审慎性原则，假设项目全部债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息需偿还本金3600万元，累计偿还利息3766.5万元，还本付息总额为7366.5万元，项目净收益9791.32万元，由此得出项目政府专项债券的本息覆盖倍数为1.33倍。

通过以上分析，本次政府专项债券项目的收益完全可以偿付专项债券

本金及利息，项目可行。

七、投资回收期分析

1、静态投资回收期是在不考虑资金时间价值的条件下，以项目的净收益回收其全部投资所需要的时间。投资回收期可以自项目建设开始年算起，也可以自项目投产年开始算起，但应予注明。

2、计算公式

静态投资回收期可根据项目收益表计算,其具体计算又分以下两种情况：

1）项目建成投产后各年的净收益（即净项目收益）均相同，则静态投资回收期的计算公式如下：Pt=K/A

2）项目建成投产后各年的净收益不相同，则静态投资回收期可根据累计净项目收益求得,也就是在项目收益表中累计净项目收益由负值转向正值之间的年份。其计算公式为：

Pt＝累计净项目收益开始出现正值的年份数-1+上一年累计净项目收益的绝对值/出现正值年份的净项目收益

评价准则

将计算出的静态投资回收期（Pt）与所确定的基准投资回收期（Pc）进行比较：

1）若Pt≤Pc，表明项目投资能在规定的时间内收回，则方案可以考虑接受；

2）若Pt＞Pc，则方案是不可行的。

本项目总投资4665.47万元，按照各个业务板块的回收率，根据上述公式，得出项目静态投资回收期为14.71年。小于项目基准投资回收期，方案可行。

通过以上分析，财务上是可行的，具有一定的盈利能力，本次政府

专项债券项目的收益完全可以偿付专项债券本金及利息，项目可行。

八、总体评价结果

项目运营收入11960.36元，项目运营成本2169.04万元，项目净收益9791.32万元，应还本付息金额7366.5万元，项目的本息覆盖率1.33；静态投资回收期为14.71年，小于项目基准投资回收期；通过上述财务生存能力分析、偿债能力分析和盈利能力分析，财务上是可行的，具有一定的盈利能力，本次政府专项债券项目的收益完全可以偿付专项债券本金及利息，项目可行。

九、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。

河南兴润诚会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年三月一日

附表

附表1：总投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	%	备注
一	**工程费用**	**3479.01**	**509.90**	**0.00**	**0.00**	**3988.91**					10亩
1	**智慧城市运营管理中心**	**205.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**205.00**					
1.1	音视频系统	120.00				120.00	项	1	1200000.00		
1.2	基础装修及智能化	85.00				85.00	项	1	850000.00		
2	**智慧停车**	137.51	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**137.51**	平方米	**9167**	150		
3	**智慧充电桩**	**784.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**784.00**					
3.1	新能源汽车充电桩	784.00				784.00	套	196	40000		
5	**视频会议系统**	**0.00**	**80.000**	**0.00**	**0.00**	**80.00**					
5.1	视频会议主会场		20.00			20.00	台	1	200000.00		
5.2	视频会议分会场		60.00			60.00	台	30	20000.00		
7	**智慧化农贸系统**	**0.000**	**104.00**	**0.00**	**0.00**	**104.00**	套	1	1040000.00		
9	**智慧平台**	**0.000**	**175.90**	**0.00**	**0.00**	**175.90**					
9.1	智慧停车支撑平台		90.50			90.50	套	1	905000.00		
9.2	智慧充电支撑平台		85.40			85.40	套	1	854000.00		
10	**系统对接**	**0.000**	**150.00**	**0.00**	**0.00**	150.00	套	1	1500000.00		
11	**三线入地**	**2030.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2030.00**					
11.1	路面三线入地	600.00				600.00	米	5000	1200		
11.2	慢车道铺沥青	650.00				650.00	平方米	25000	260		
11.3	人行道铺透水砖	225.00				225.00	平方米	15000	150		
11.4	街道外立面改造	555.00				555.00	平方米	18500	300		
12	**智慧绿化管理**	**90.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**90.00**	平方米	18000	50.00		
13	**智慧灯标**	**232.50**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**232.50**					
13.1	灯杆杆体	62.50				62.50	套	125	5000		
13.2	管道	25.00				25.00	套	125	2000		
13.3	基础建设	18.75				18.75	套	125	1500		
13.4	LED 灯具	6.25				6.25	套	125	500		
13.5	单灯控制器（一路）	31.25				31.25	套	125	2500		
13.6	LED 电子显示屏	43.75				43.75	套	125	3500		
13.7	环境监测	15.00				15.00	套	125	1200		

13.8	广播（音柱）	15.00				15.00	套	125	1200		
13.9	控制系统	15.00				15.00	台	30	5000		
二	**工程建设其他费用**	**300.11**				**300.11**		**300**			
1	**建设管理费**				**28.72**	**28.72**		**3989**		1.20%	财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知　财建[2016]504号
2	工程造价咨询费				7.98	**7.98**	工程费用	**3989**		0.20%	豫发改价格（2008）2510 号文
3	工程监理费				52.65	**52.65**	工程费用	**3989**		2.20%	建设工程施工监理费计费规则|豫建监协[2015]19号；发改价格〔2015〕299号，实行市场调节价（0.6-0.8）
4	**勘察设计费**				**95.31**	**95.31**		**3989**			
4.1	工程勘察费				11.97	**11.97**	工程费用	**3989**		0.50%	国家计委、建设部计价格(计价格(2002)10号)；发改价格〔2015〕299号，实行市场调节价
4.2	工程设计费				83.34	**83.34**	工程费用	**3989**			
5	**建设项目前期咨询费**				**48.00**	**48.00**		**3989**			国家发展计划委员会《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》‘国家计委、建设部计价格(计价格[1999]1283号)’；发改价格〔2015〕299号，实行市场调节价
5.1	编制可行性研究报告费				**30.40**	**30.40**	工程费用	**3989**			
5.2	项目评审费用				17.60	**17.60**	工程费用	**18**			
6	**招标代理费**				**1.99**	**1.99**	工程费用	**3989**		0.05%	计价格〔2002〕1980号；发改价格〔2011〕534号；豫计收费〔2003〕2号；发改价格〔2015〕299号
7	**专项评价费**				**13.60**	**13.60**		**3989**			
7.1	环境影响评价费				6.00	**6.00**	工程费用	**6**			豫发改〔2011〕627号文；发改价格〔2015〕299号，实行市场调节价
7.2	节能评估审查费				5.00	**5.00**	工程费用	**5**			国家发展和改革委员会令第6号收费文件1收费文件2
7.3	社会稳定风险评估费				6.00	**6.00**	工程费用	**6**		0.015%	社会稳定风险评估报告收费标准 （沪发改投[2012]130号）
8	**场地准备及临时设施费**				**39.89**	**39.89**	**工程费用**	**3989**		1%	新建工程项目一般按照建筑工程费用的1%计算;改扩建工程项目一般可按小于建筑安装工程费用的0.6%计算
9	**工程保险费**				**11.97**	**11.97**	**工程费用**	**3989**		0.30%	
三	**预备费**	**214.45**				**214.45**	**工程费用+其他费用**	**4289**		5.00%	建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知 建标〔2007〕164号
四	**建设期利息**	**162.00**				**162.00**	**申请专项债券资金**	**3600**		4.50%	
五	**前期总投资**	**4665**				**4665.47**		**4665**			

附表2：收入测算表

序号	项目	单位	项目计算期（万元）														
			第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	出租率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	营业收入（含税）	万元	268.27	312.98	357.70	402.41	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76
-	营业收入（不含税）	万元	246.12	287.14	328.17	369.18	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69
-	销项税额	万元	22.15	25.84	29.53	33.23	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07
1.1	停车场收入	万元	56.59	66.02	75.46	84.89	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60
	个		157.20	183.40	209.60	235.80	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90
	单价（元/月/个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.2	充电桩服务收入	万元	211.68	246.96	282.24	317.52	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16
	个		117.60	137.20	156.80	176.40	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20
	单价（元/月/个）		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
合计			268.27	312.98	357.70	402.41	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76

（续表）

序号	项目	单位	项目计算期（万元）													合计
			第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1	营业收入（含税）	万元	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	11960.36
-	营业收入（不含税）	万元	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	389.69	10972.86
-	销项税额	万元	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07	
1.1	停车场收入	万元	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	89.60	2522.96
	个		248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	248.90	
	单价（元/月/个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
1.2	充电桩服务收入	万元	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	335.16	9437.40
	个		186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	186.20	
	单价（元/月/个）		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	
合计			424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	11960.36

附表3：总成本费用估算表

序号	项目	基数	单位/取费标准	年收费	项目计算期（万元）													
					第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
1	水费	8300	4.8	3.98	3.98	3.98	3.98	3.98	4.10	4.10	4.10	4.22	4.22	4.22	4.35	4.35	4.35	4.48
2	电费	97000	0.63	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11	6.29	6.29	6.29	6.48	6.48	6.48	6.67	6.67	6.67	6.87
3	人工费	6	3500	2.10	16.80	16.80	16.80	16.80	17.28	17.28	17.28	17.84	17.84	17.84	18.32	18.32	18.32	18.88
7	维修维护费	收入	0.20%		0.54	0.63	0.72	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
8	管理费用	人工费	10%	0.21	1.68	1.68	1.68	1.68	1.73	1.73	1.73	1.78	1.78	1.78	1.83	1.83	1.83	1.89
9	营业费用	收入	8%		21.46	25.04	28.62	32.19	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98
10	经营成本(1+2+3+4+5+6+7+8+9)				50.57	54.24	57.91	61.56	64.23	64.23	64.23	65.15	65.15	65.15	66.00	66.00	66.00	66.95
11	折旧及摊销				219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12
12	财务费用				162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	160.38	158.76	157.14	155.52	153.90	150.66	147.42	144.18	140.94
13	总成本费用合计				431.69	435.36	439.03	442.68	445.35	443.73	442.11	441.41	439.79	438.17	435.78	432.54	429.30	427.01

序号	项目	项目计算期（万元）														合计
		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	
1	水费	4.48	4.48	4.61	4.61	4.61	4.75	4.75	4.75	4.89	4.89	4.89	5.04	5.04	5.04	5.19	130.43
2	电费	6.87	6.87	7.08	7.08	7.08	7.29	7.29	7.29	7.51	7.51	7.51	7.74	7.74	7.74	7.97	200.20
3	人工费	18.88	18.88	19.44	19.44	19.44	20.08	20.08	20.08	20.64	20.64	20.64	21.28	21.28	21.28	21.92	550.40
7	维修维护费	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	23.94
8	管理费用	1.89	1.89	1.94	1.94	1.94	2.01	2.01	2.01	2.06	2.06	2.06	2.13	2.13	2.13	2.19	55.02
9	营业费用	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	956.81
10	经营成本(1+2+3+4+5+6+7+8+9)	66.95	66.95	67.90	67.90	67.90	68.96	68.96	68.96	69.93	69.93	69.93	71.02	71.02	71.02	72.10	1916.80
11	折旧及摊销	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	6354.48
12	财务费用	137.70	134.46	131.22	127.98	124.74	121.50	113.40	105.30	97.20	89.10	81.00	64.80	48.60	32.40	16.20	3604.50
13	总成本费用合计	423.77	420.53	418.24	415.00	411.76	409.58	401.48	393.38	386.25	378.15	370.05	354.94	338.74	322.54	307.42	11875.78

附表4：专项债券本息覆盖率测算表

序号	项目	项目计算期（万元）															
		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	0.00	第13期	第14期	第15期	第16期
1	营业收入		268.27	312.98	357.70	402.41	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76
2	营业税金及附加		2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	2.67	4.59
3	总成本费用		431.69	435.36	439.03	442.68	445.35	443.73	442.11	441.41	439.79	438.17	435.78	432.54	429.30	427.01	423.77
3.1	利息支出		162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	160.38	158.76	157.14	155.52	153.90	150.66	147.42	144.18	140.94	137.70
3.2	折旧		219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12
3.3	摊销																
4	补贴收入																
5	利润总额(1-2-3+4)		-166.09	-125.05	-84.00	-42.94	-23.26	-21.64	-20.02	-19.32	-17.70	-16.08	-13.69	-10.45	-7.21	-4.92	-3.60
6	弥补以前年度亏损																
7	应纳税所得额(5-6)																
8	所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润（5-8）		-166.09	-125.05	-84.00	-42.94	-23.26	-21.64	-20.02	-19.32	-17.70	-16.08	-13.69	-10.45	-7.21	-4.92	-3.60
7	息税折摊前利润(5+3.1+3.2+3.3)		215.03	256.07	297.12	338.18	357.86	357.86	357.86	356.94	356.94	356.94	356.09	356.09	356.09	355.14	353.22
8	需偿还专项债券本金和利息	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	198.00	196.38	194.76	193.14	191.52	225.90	222.66	219.42	216.18	212.94	209.70
12	本息覆盖率	1.33			本息覆盖率=(息税折旧摊销前利润-所得税)/债券存续期内本息合计												

序号	项目	项目计算期（万元）														
		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	合计
1	营业收入	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	11960.36
2	营业税金及附加	5.96	5.95	5.95	5.95	5.92	5.92	5.92	5.91	5.91	5.91	5.90	5.90	5.90	5.88	124.85
3	总成本费用	420.53	418.24	415.00	411.76	409.58	401.48	393.38	386.25	378.15	370.05	354.94	338.74	322.54	307.42	11875.78
3.1	利息支出	134.46	131.22	127.98	124.74	121.50	113.40	105.30	97.20	89.10	81.00	64.80	48.60	32.40	16.20	3604.50
3.2	折旧	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	219.12	6354.48
3.3	摊销															
4	补贴收入															
5	利润总额(1-2-3+4)	-1.73	0.57	3.81	7.05	9.26	17.36	25.46	32.60	40.70	48.80	63.92	80.12	96.32	111.46	-40.27
6	弥补以前年度亏损		0.57	3.81	7.05	16.48										
7	应纳税所得额(5-6)		0.00	0.00	0.00	-7.22	17.36	25.46	32.60	40.70	48.80	63.92	80.12	96.32	111.46	509.52
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	-1.81	4.34	6.37	8.15	10.18	12.20	15.98	20.03	24.08	27.87	127.39
9	净利润（5-8）	-1.73	0.57	3.81	7.05	11.07	13.02	19.09	24.45	30.52	36.60	47.94	60.09	72.24	83.59	-167.66
7	息税折摊前利润(5+3.1+3.2+3.3)	351.85	350.91	350.91	350.91	349.88	349.88	349.88	348.92	348.92	348.92	347.84	347.84	347.84	346.78	9918.71
8	需偿还专项债券本金和利息	206.46	203.22	199.98	196.74	301.50	293.40	285.30	277.20	269.10	441.00	424.80	408.60	392.40	376.20	7366.50
12	本息覆盖率	本息覆盖率=(息税折旧摊销前利润-所得税)/债券存续期内本息合计														

附表5：项目投资现金流量表

序号	项目	计算期														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	现金流入		312.98	357.70	402.41	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76
1.1	营业收入		312.98	357.70	402.41	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76
1.2	回收固定资产余值															
1.3	回收流动资金															
2	现金流出	4665.47	56.39	60.48	64.57	68.64	71.62	71.62	71.62	72.65	72.65	72.65	73.59	73.59	73.59	74.65
2.1	建设投资	4665.47														
2.2	流动资金															
2.3	经营成本		50.57	54.24	57.91	61.56	64.23	64.23	64.23	65.15	65.15	65.15	66.00	66.00	66.00	66.95
2.4	增值税		5.82	6.24	6.66	7.08	7.39	7.39	7.39	7.50	7.50	7.50	7.59	7.59	7.59	7.70
2.5	销售税金及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	维持运营投资															
3	所得税前净现金流量(1-2)	-4665.47	256.59	297.22	337.84	356.12	353.14	353.14	353.14	352.11	352.11	352.11	351.17	351.17	351.17	350.11
4	累计所得税前净现金流量	-4665.47	-4408.88	-4111.66	-3773.82	-3417.70	-3064.56	-2711.42	-2358.28	-2006.17	-1654.06	-1301.95	-950.78	-599.61	-248.44	101.67
5	调整所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税后净现金流量(3-5)	-4665.47	256.59	297.22	337.84	356.12	353.14	353.14	353.14	352.11	352.11	352.11	351.17	351.17	351.17	350.11
7	累计所得税后净现金注量	-4665.47	-4408.88	-4111.66	-3773.82	-3417.70	-3064.56	-2711.42	-2358.28	-2006.17	-1654.06	-1301.95	-950.78	-599.61	-248.44	101.67
项目投资回收期(年)					14.71											

序号	项目	计算期														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	现金流入	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76
1.1	营业收入	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76
1.2	回收固定资产余值															
1.3	回收流动资金															
2	现金流出	76.57	77.94	78.99	78.99	78.99	80.14	80.14	80.14	81.22	81.22	81.22	82.42	82.42	82.42	83.60
2.1	建设投资															
2.2	流动资金															
2.3	经营成本	66.95	66.95	67.90	67.90	67.90	68.96	68.96	68.96	69.93	69.93	69.93	71.02	71.02	71.02	72.10
2.4	增值税	7.70	7.70	7.81	7.81	7.81	7.93	7.93	7.93	8.05	8.05	8.05	8.17	8.17	8.17	8.29
2.5	销售税金及附加	1.92	3.29	3.28	3.28	3.28	3.25	3.25	3.25	3.24	3.24	3.24	3.23	3.23	3.23	3.21
2.6	维持运营投资															
3	所得税前净现金流量(1-2)	348.19	346.82	345.77	345.77	345.77	344.62	344.62	344.62	343.54	343.54	343.54	342.34	342.34	342.34	341.16
4	累计所得税前净现金流量	449.86	796.68	1142.45	1488.22	1833.99	2178.61	2523.23	2867.85	3211.39	3554.93	3898.47	4240.81	4583.15	4925.49	5266.65
5	调整所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1.81	4.34	6.37	8.15	10.18	12.20	15.98	20.03	24.08	27.87
6	所得税后净现金流量(3-5)	348.19	346.82	345.77	345.77	345.77	346.43	340.28	338.25	335.39	333.36	331.34	326.36	322.31	318.26	313.29
7	累计所得税后净现金注量	449.86	796.68	1142.45	1488.22	1833.99	2180.42	2520.70	2858.95	3194.34	3527.70	3859.04	4185.40	4507.71	4825.97	5139.26
项目投资回收期(年)																

附表6：借款还本付息估算表

序号	名称	合计	计算期(万元)													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	申请专项债券资金																
1	期初借款余额		3600	3600	3600	3600	3600	3600	3564	3528	3492	3456	3420	3348	3276	3204	3132
2	当期还本付息	7366.5	162	162	162	162	162	198	196.38	194.76	193.14	191.52	225.9	222.66	219.42	216.18	212.94
2.1	其中：还本	3600						36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2.2	付息	3766.5	162	162	162	162	162	162	160.38	158.76	157.14	155.52	153.9	150.66	147.42	144.18	140.94
2.2.1	建设期利息	162	162														
2.2.2	运营期利息	3604.5		162	162	162	162	162	160.38	158.76	157.14	155.52	153.90	150.66	147.42	144.18	140.94
3	期末借款余额		3600	3600	3600	3600	3600	3564	3528	3492	3456	3420	3348	3276	3204	3132	3060
二	项目净收益(息税折旧摊销前利润-所得税)	9791.32	0	215.03	256.07	297.12	338.18	357.86	357.86	357.86	356.94	356.94	356.94	356.09	356.09	356.09	355.14
1	项目运营收入	11960.36	0	268.27	312.98	357.7	402.41	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76
2	项目运营成本	2169.04	0	53.24	56.91	60.58	64.23	66.9	66.9	66.9	67.82	67.82	67.82	68.67	68.67	68.67	69.62
三	本息覆盖率	1.33															

序号	名称	计算期(万元)														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一	申请专项债券资金															
1	期初借款余额	3060	2988	2916	2844	2772	2700	2520	2340	2160	1980	1800	1440	1080	720	360
2	当期还本付息	209.7	206.46	203.22	199.98	196.74	301.5	293.4	285.3	277.2	269.1	441	424.8	408.6	392.4	376.2
2.1	其中：还本	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
2.2	付息	137.7	134.46	131.22	127.98	124.74	121.5	113.4	105.3	97.2	89.1	81	64.8	48.6	32.4	16.2
2.2.1	建设期利息															
2.2.2	运营期利息	137.70	134.46	131.22	127.98	124.74	121.50	113.40	105.30	97.20	89.10	81.00	64.80	48.60	32.40	16.20
3	期末借款余额	2988	2916	2844	2772	2700	2520	2340	2160	1980	1800	1440	1080	720	360	0
二	项目净收益(息税折旧摊销前利润-所得税)	353.22	351.85	350.91	350.91	350.91	351.69	345.54	343.51	340.77	338.74	336.72	331.86	327.81	323.76	318.91
1	项目运营收入	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76	424.76
2	项目运营成本	71.54	72.91	73.85	73.85	73.85	73.07	79.22	81.25	83.99	86.02	88.04	92.9	96.95	101	105.85
三	本息覆盖率															

全程电子化

统一社会信用代码
91410100671665492Q

营业执照

（副 本）(1-2)

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	河南兴润诚会计师事务所有限公司	注册资本	壹佰万圆整
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2008年01月23日
法定代表人	李延玲	营业期限	长期
经营范围	从事会计师事务所业务；税务服务；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；法律咨询（不包括律师事务所业务）；代理记账（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）	住　　所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）康平路18号2号楼1单元61号

登记机关

2020 年 11 月 05 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：河南兴润诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李延玲

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）康平路18号2号楼1单元61号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010047

批准执业文号：豫财办会〔2007〕66号

批准执业日期：2007年12月27日

与原件核对一致
再次复印无效

证书序号：0014830

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　十一月　十二日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 樊晓冰
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1969-05-05
工作单位 Working unit 河南兴润诚会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 220203690505188
证书编号: No. of Certificate 410100470002
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 2010 年/y 05 月/m 06 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.
年检凭证
中国注册会计师协会
樊晓冰
会员编号 410100470002
最后年检时间 2025年07月
年检结果 年检通过
年 /y 月 /m 日 /d
5


cmis.
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
樊晓冰
会员编号 410100470002
最后年检时间
2025年07月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-07-16
通过
2023年
2023-07-20
通过
2022年
2022-09-21
通过
2014年
2014-03-20
通过

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　于俊伟

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1975-11-20

工作单位 Working unit　河南兴润诚会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　412824197511200333



河南兴润诚会计师事务所有限公司 4101090160866

证书编号：410100470001
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：2024 年/y 12 月/m 31 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.

年检凭证
中国注册会计师协会
于俊伟
会员编号 410100470001
2025年07月
年检通过

年 /y　月 /m　日 /d

5


年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
于俊伟
会员编号 410100470001
最后年检时间
2025年07月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-07-16
通过
2023年
2023-07-20
通过
2022年
2022-09-21
通过
2014年
2014-03-20
通过

汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字〔2022〕第0811号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年八月五日

汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0811 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）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汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）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 8,000.00 万元。其中：2024 年计划使用 8,000.00 万元，本次申请政府专项债券资金 2,400.00 万元。为 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）中 2,400.00 万元资金用途调整，于 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）采取分期偿还本金，假设债券票面利率 4.50％，期限 30 年。在债券存续期每半年付息一次，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	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

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 6 年	8,000.00		80.00	7,920.00	4.50%	360.00	440.00
第 7 年	7,920.00		80.00	7,840.00	4.50%	356.40	436.40
第 8 年	7,840.00		80.00	7,760.00	4.50%	352.80	432.80
第 9 年	7,760.00		80.00	7,680.00	4.50%	349.20	429.20
第 10 年	7,680.00		80.00	7,600.00	4.50%	345.60	425.60
第 11 年	7,600.00		160.00	7,440.00	4.50%	342.00	502.00
第 12 年	7,440.00		160.00	7,280.00	4.50%	334.80	494.80
第 13 年	7,280.00		160.00	7,120.00	4.50%	327.60	487.60
第 14 年	7,120.00		160.00	6,960.00	4.50%	320.40	480.40
第 15 年	6,960.00		160.00	6,800.00	4.50%	313.20	473.20
第 16 年	6,800.00		160.00	6,640.00	4.50%	306.00	466.00
第 17 年	6,640.00		160.00	6,480.00	4.50%	298.80	458.80
第 18 年	6,480.00		160.00	6,320.00	4.50%	291.60	451.60
第 19 年	6,320.00		160.00	6,160.00	4.50%	284.40	444.40
第 20 年	6,160.00		160.00	6,000.00	4.50%	277.20	437.20
第 21 年	6,000.00		400.00	5,600.00	4.50%	270.00	670.00
第 22 年	5,600.00		400.00	5,200.00	4.50%	252.00	652.00
第 23 年	5,200.00		400.00	4,800.00	4.50%	234.00	634.00
第 24 年	4,800.00		400.00	4,400.00	4.50%	216.00	616.00
第 25 年	4,400.00		400.00	4,000.00	4.50%	198.00	598.00
第 26 年	4,000.00		800.00	3,200.00	4.50%	180.00	980.00
第 27 年	3,200.00		800.00	2,400.00	4.50%	144.00	944.00
第 28 年	2,400.00		800.00	1,600.00	4.50%	108.00	908.00
第 29 年	1,600.00		800.00	800.00	4.50%	72.00	872.00
第 30 年	800.00		800.00		4.50%	36.00	836.00
合计		**8,000.00**	**8,000.00**			**8,370.00**	**16,370.00**

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）预计在债券存续期第二年开始运营并能够实现现金流入。

根据汝阳县住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主

要为物业费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入及屋顶光伏发电收入。

2、净现金流入

汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）改造完成后物业费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入及屋顶光伏发电收入为基础，考虑工资及福利费、水电费、修理费、充电线路损耗和设备复购费、其他费用及税费等，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 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
项目净收益	20,213.13	556.56	595.04	633.27	691.87

（续上表）

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
项目净收益	731.41	765.28	785.95	635.29	779.37

（续上表）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	777.08	772.85	768.61	783.46	779.01

（续上表）

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
项目净收益	774.52	662.14	785.49	780.78	796.77

（续上表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
项目净收益	774.43	766.99	768.53	701.91	602.19

（续上表）

项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
项目净收益	565.47	553.21	540.75	548.70	536.20

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）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，汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目

（杜康社区）本息覆盖倍数为 1.23。

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
20,213.13	16,370.00	3,843.13	1.23

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 28,835.27 万元、运营成本合计为 8,622.14 万元，偿债净收益合计为 20,213.13 万元。

本次评价的汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）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汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）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，为汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）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：

二〇二二年八月五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

本项目为全面贯彻实施党中央十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以人民为中心，坚定不移贯彻落实新发展理念。《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）要求，加强城镇老旧小区改造和绿色社区创建，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。因此，汝阳县住建局启动了城镇老旧小区改造暨绿色社区创建行动，目标是到2021年底，25%以上的城市社区参与绿色社区创建行动并达到创建要求。

在2021年2月21日全市城市建设提质暨老旧小区改造工作推进会上的讲话，市委市政府明确提出了在实施城市建设提质过程中，我们坚持把城镇老旧小区改造工作作为重点，作为改善公共服务，补齐民生短板，激发投资消费活力、加强城市基层治理的重要举措，列入全市重点民生实事和文明城市创建内容。要求本着“安全、整洁、有序、智能”的城市建设管理工作方针，着力打造“宜居城市、生态城市、精致城市、人文城市、韧性城市、文明城市”。并结合实际制定了《洛阳市城镇老旧小区组团连片改造提质工作实施方案》（洛政办〔2021〕5号），明确了今后老旧小区改造的重点任务和改造原则，努力实现由单个小区改造向连片社区改造的纵深推进，打造老旧小区改造“升级版”。

汝阳县根据洛阳市市委市政府关于老旧小区改造工作推进会的安排，以“三个结合”统筹推进老旧小区的绿色社区创建工作，根据相邻小区、周边地区联动改造需要，结合实施城市更新行动，以建成完整居住社区为目标，精准施策、合理推动老旧小区的绿色社区创建工作。

随着汝阳县社会经济、城市化建设的迅速发展，城市交通需求日益增长，城市道路及公共基础设施配套所面临的问题日益突出，汝阳县人民政府和住建局提出加快城市基础设施配套建设的相关意见，启动城区道路提升改造工程，改善城市整体面貌，带动周边区域快速发展。

根据《汝阳县城乡总体规划（2017-2035）》资料显示，到2035年，汝阳县县城建设用地规模15.80平方公里，人口规模为17万人。人口急剧增长的同时，老城区的居住环境和道路设施相对滞后，老旧小区的建筑风貌相对较差，配套设施设置不合理，严重制约了城市的快速化发展。

汝阳县城区内现状道路年久失修，道路通行状况较差，路面结构基本为混凝土路面，通行噪音较大。道路现状雨污水管线合流现象严重，电力、通信、燃气、热力等管线布设混乱，缺乏统一设计及管理，与城市发展面貌不匹配，严重制约了城市的快速化发展。本项目以习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神为指导，以“不断满足人民日益增长的美好生活需要”为导向，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，以城市面貌有机更新为重点，以增强城市形象为导向、着力解决老旧小区及老旧社区人居环境、道路环境脏乱差等群众反映强烈的问题，为提升居民生活质量并增强城镇老旧社区居民的幸福感、获得感和安全感而做出进一步的提升。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于洛阳市汝阳县内，杜鹃大道北侧，杜康大道南侧，凤山路东侧，涧河西路西侧。

（二）建设规模及内容

根据汝阳县发展和改革委员会《关于呈报汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）可行性研究报告的批复》（汝发改〔2022〕28号）文件以及《汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）可行性研究报告》：汝阳县老旧小区（杜康社区）失养失修失管多年，且市政配套设施不完善、社区服务设施不健全，由于房屋结构安全、不宜整体拆除重建，且居民改造意愿强烈；本项目改造涉及5个小区共7,600户；项目建设内容包括基础设施项目、公共配套项目、环境提升项目等三个方面。基础设施项目：道路、雨污分流、给水消防、电气工程（包括LED路灯、灯箱、直流与交流充电机和屋顶光伏等）；公共配套项目：安防、垃圾分类、充电设施、停车场地、电子显示屏；环境提升项目：外立面整治及社区内现状游园绿化景观提升工程。

（三）项目建设期

本项目建设期 1 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 14,893.96 万元，其中，工程费用 13,596.68 万元，工程建设其他费用 513.96 万元，基本预备费 423.32 万元，建设期债券利息 360.00 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			
		单位	数量	金额（万元）	单方造价（元）
一	**工程费用**			**13,596.68**	
1	**基础设施项目**			**8,849.33**	
1.1	道路改造			5,540.01	
1.1.1	道路	m^2	152,306.30	4,569.19	300.00
1.1.2	停车场	m^2	3,530.00	353.00	1,000.00
1.1.3	路缘石	m	33,112.00	413.90	125.00
1.1.4	旧路破除	m^2	79,238.00	166.40	21.00
1.1.5	破除原停车场	m^2	1,320.00	4.36	33.00
1.1.6	拆除路缘石	m	13,267.20	33.17	25.00
1.2	雨水工程			649.59	
1.2.1	DN300 双壁波纹管	m	5,970.00	579.09	970.00
1.2.2	D1000 混凝土雨水检查井	座	75.00	37.50	5,000.00
1.2.3	平箅式单箅雨水口	座	165.00	33.00	2,000.00
1.3	污水工程			637.24	
1.3.1	DN200 双壁波纹管	m	5,970.00	549.24	920.00
1.3.2	D1000 混凝土污水检查井	座	176.00	88.00	5,000.00
1.4	给水工程			346.28	
1.4.1	HDPE 给水管 De75	m	7,890.00	71.01	90.00
1.4.2	HDPE 给水管 De32	m	5,564.00	22.26	40.00
1.4.3	混凝土圆形立式阀门井Φ1000	个	38.00	19.00	5,000.00
1.4.4	DN25 给水水表井	座	680.00	136.00	2,000.00

序号	项目名称	估算金额			
		单位	数量	金额（万元）	单方造价（元）
1.4.5	消防给水管	m	6,390.00	95.85	150.00
1.4.6	消防相关物件	套	432.00	2.16	50.00
1.5	电气工程			1,564.42	
1.5.1	LED 路灯	套	500.00	355.00	7,100.00
1.5.2	热镀锌强电桥架 100*100	m	5,720.00	17.16	30.00
1.5.3	热镀锌弱电桥架 100*100	m	5,720.00	17.16	30.00
1.5.4	BV-3*6 导线	m	7,700.00	23.10	30.00
1.5.5	SC40 保护管	m	352.00	1.94	55.00
1.5.6	手孔井	座	50.00	21.00	4,200.00
1.5.7	强弱电主管 4*PVCΦ110+4*PVCΦ110 七孔梅花管	m	1,364.00	190.96	1,400.00
1.5.8	灯箱	套	300.00	75.00	2,500.00
1.5.9	变压器	个	3.00	24.00	80,000.00
1.5.10	高压配电柜	个	12.00	66.00	55,000.00
1.5.11	低压配电柜	个	3.00	7.50	25,000.00
1.5.12	直流充电机	个	48.00	96.00	20,000.00
1.5.13	交流充电机	个	12.00	3.60	3,000.00
1.5.14	屋顶光伏	m^2	22,200.00	666.00	300.00
1.6	监控、广播系统			111.79	
1.6.1	墙上监控 1	套	35.00	15.75	4,500.00
1.6.2	墙上监控 2	套	10.00	7.50	7,500.00
1.6.3	室外音柱（墙上安装）	个	59.00	6.49	1,100.00
1.6.4	4 芯单模光纤	米	2,960.00	2.37	8.00
1.6.5	室外分控设备箱	个	4.00	1.20	3,000.00
1.6.6	CAT5-E-4UTP	米	12,635.00	37.91	30.00
1.6.7	RVV-2×4	米	12,635.00	17.69	14.00
1.6.8	RVV-2×4	米	12,635.00	17.69	14.00
1.6.9	监控主机	套	2.00	2.60	13,000.00
1.6.10	广播主机	套	2.00	2.60	13,000.00
2	**公共配套项目**			**556.45**	
2.1	安防项目	套	300.00	45.00	1,500.00

序号	项目名称	估算金额			
		单位	数量	金额（万元）	单方造价（元）
2.2	垃圾分类			190.00	
2.2.1	购置垃圾分类收集箱	套	300.00	135.00	4,500.00
2.2.2	果皮箱	套	200.00	30.00	1,500.00
2.2.3	小型洒水扫地车	台	5.00	25.00	50,000.00
2.3	充电桩			315.45	
2.3.1	机动车充电桩	套	60.00	240.00	40,000.00
2.3.2	非机动车充电桩	套	150.00	5.25	350.00
2.3.3	充电车棚	m	780.00	70.20	900.00
2.4	公共设施		0.00	6.00	
2.4.1	社区公益捐赠箱	套	20.00	3.00	1,500.00
2.4.2	大型电子显示屏	块	3.00	3.00	10,000.00
3	**环境提升工程**			**3,790.90**	
3.1	外立面环境整治提升			3,551.15	
3.1.1	真石漆外立面改造	m^2	95,300.00	1,524.80	160.00
3.1.2	原外墙面清理	m^2	64,300.00	32.15	5.00
3.1.3	更换铝合金中空玻璃窗	m^2	28,085.69	1,404.28	500.00
3.1.4	新增窗口	m^2	440.00	4.40	100.00
3.1.5	新增空调格栅	m^2	14,543.30	581.73	400.00
3.1.6	外墙墙绘	个	180.00	3.78	210.00
3.2	景观提升			114.60	
3.2.1	绿化提升	m^2	2,320.00	69.60	300.00
3.2.2	景观小品	个	30.00	45.00	15,000.00
3.3	违建拆除	m^2	5,860.00	35.16	60.00
3.4	新增大门	个	20.00	40.00	20,000.00
3.5	新增牌坊	个	2.00	50.00	250,000.00
4	**热力配套费**			**400.00**	
二	**工程建设其他费用**			**513.96**	
1	工程设计费	万元		231.14	
2	前期工作咨询费	万元		35.35	
3	环境影响咨询费	万元		9.52	
4	工程造价咨询服务费	万元		27.19	
5	工程监理费	万元		61.19	

序号	项目名称	估算金额			
		单位	数量	金额（万元）	单方造价（元）
6	项目建设管理费	万元		135.97	
7	施工图审查费	万元		13.60	
三	**基本预备费**	**万元**		**423.32**	
四	**建设期债券利息**	**万元**		**360.00**	
五	**合计**			**14,893.96**	

2、形成资产情况

资产类型		单位	数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	专项债上缴财政比例
一级科目	二级科目								
固定资产	道路	m2	152,306.30	4,569.19	汝阳县住房和城乡建设局	汝阳县住房和城乡建设局	物业费收入停车位收入充电桩服务费收入广告位租赁收入屋顶光伏发电收入	是	80.99%
	停车场	m2	3,530.00	353.00					
	路缘石	m	33,112.00	413.90					
	旧路破除	m2	79,238.00	166.40					
	破除原停车场	m2	1,320.00	4.36					
	拆除路缘石	m	13,267.20	33.17					
	DN300 双壁波纹管	m	5,970.00	579.09					
	D1000 混凝土雨水检查井	座	75.00	37.50					
	平算式单箅雨水口	座	165.00	33.00					
	污水工程			637.24					
	DN200 双壁波纹管	m	5,970.00	549.24					
	D1000 混凝土污水检查井	座	176.00	88.00					
	HDPE 给水管 De75	m	7,890.00	71.01					
	HDPE 给水管 De32	m	5,564.00	22.26					
	混凝土圆形立式阀门井Φ1000	个	38.00	19.00					
	DN25 给水水表井	座	680.00	136.00					
	消防给水管	m	6,390.00	95.85					
	消防相关物件	套	432.00	2.16					

资产类型		单位	数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	专项债上缴财政比例
一级科目	二级科目								
	热镀锌强电桥架 100*100	m	5,720.00	17.16					
	热镀锌弱电桥架 100*100	m	5,720.00	17.16					
	BV-3*6 导线	m	7,700.00	23.10					
	手孔井	座	50.00	21.00					
	强弱电主管 4*PVCΦ 110+4*PVCΦ110 七孔梅花管	m	1,364.00	190.96					
	灯箱	套	300.00	75.00					
	变压器	个	3.00	24.00					
	高压配电柜	个	12.00	66.00					
	低压配电柜	个	3.00	7.50					
	直流充电机	个	48.00	96.00					
	交流充电机	个	12.00	3.60					
	屋顶光伏	m2	22,200.00	666.00					
无形资产	墙上监控 1	套	35.00	15.75					
无形资产	墙上监控 2	套	10.00	7.50					
固定资产	室外音柱（墙上安装）	个	59.00	6.49					
	4 芯单模光纤	米	2,960.00	2.37					
	CAT5-E-4UTP	米	12,635.00	37.91					
	RVV-2×4	米	12,635.00	17.69					
	RVV-2×4	米	12,635.00	17.69					
	监控主机	套	2.00	2.60					
	广播主机	套	2.00	2.60					
	充电桩			315.45					
	机动车充电桩	套	60.00	240.00					

资产类型		单位	数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	专项债上缴财政比例
一级科目	二级科目								
	非机动车充电桩	套	150.00	5.25					
	充电车棚	m	780.00	70.20					
	大型电子显示屏	块	3.00	3.00					
	更换铝合金中空玻璃窗	m2	28,085.69	1,404.28					
	新增窗口	m2	440.00	4.40					
	新增空调格栅	m2	14,543.30	581.73					
	新增大门	个	20.00	40.00					
	新增牌坊	个	2.00	50.00					

3、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	6,893.96	46.29%
专项债券资金	8,000.00	53.71%
合计	**14,893.96**	**100.00%**

4、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2024 年 11 月-2025 年 10 月	合计	占比
财政预算资金	6,893.96	**6,893.96**	**46.29%**
专项债券资金	8,000.00	**8,000.00**	**53.71%**
合计	**14,893.96**	**14,893.96**	**100.00%**
占比	**100.00%**	**100.00%**	

注：项目建设期债券利息由财政预算资金进行支付。

5、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术

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

（五）项目参与主体基本情况

汝阳县住房和城乡建设局为本项目主管部门，汝阳县住房和城乡建设局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	汝阳县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410326MB1979310U
机构性质	行政单位
法定代表人	李军旗
机构地址	河南省洛阳市汝阳县城关镇文化路 8 号
赋码机关	汝阳县机构编制委员会办公室

汝阳县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关，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

汝阳县老旧小区改造暨绿色社区创建项目（杜康社区）预期收益主要为物业费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入及屋顶光伏发电收入。

（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

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为汝阳县住房和城乡建设局，汝阳县住房和城乡建设局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给汝阳县住房和城乡建设局。项目运营期内，汝阳县住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目改造完成后，收入来源于物业费收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入及屋顶光伏发电收入。

（1）物业费收入

本项目收取物业费涉及到的绿色社区户数为 3,485 户，为相对封闭且便于管理的社区，户型面积大多为 150.00m^2 左右。

经调查，汝阳县城区内小区物业费收费情况如下：

表 4-1

序号	小区名称	收费标准
1	九川国际城	0.40元/m^2/月
2	汇金城	0.85元/m^2/月
3	汝阳正商书香华庭	0.98元/m^2/月
4	半岛国际	1.00元/m^2/月
5	一建汝阳府	1.00元/m^2/月

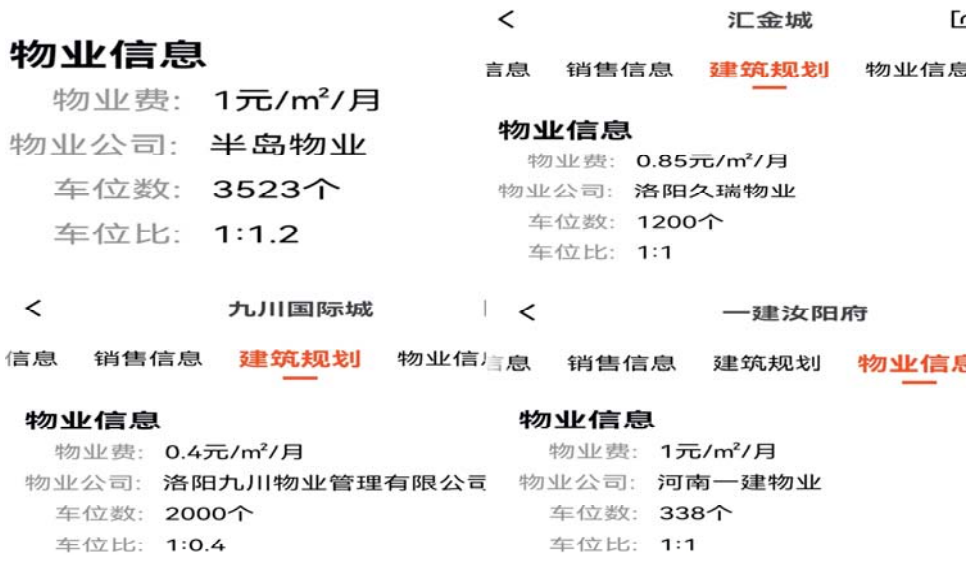


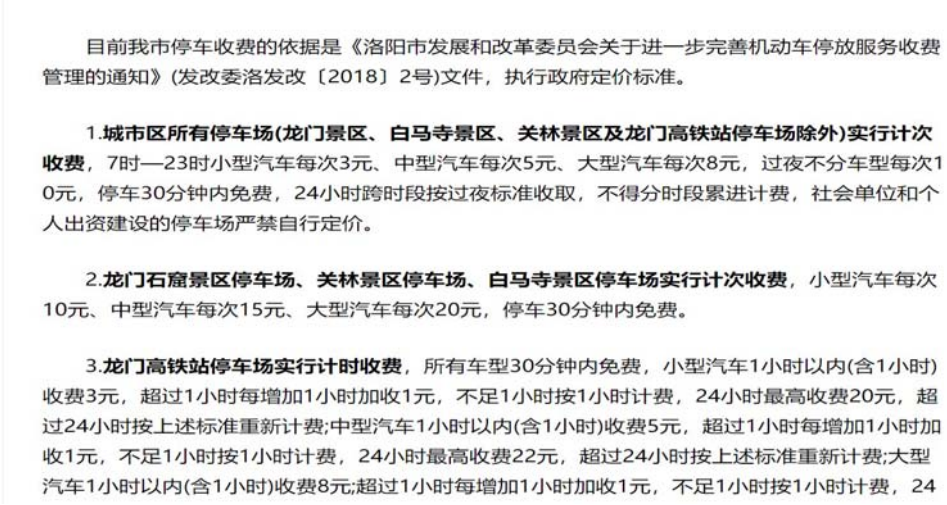
图 4-1

根据上表和上图，汝阳县同类型周边小区的物业费在 0.40 元/m²/月-1.00 元/m²/月之间。基于谨慎性原则，本项目将按照物业费 0.40 元/m²/月，即 60.00 元/户/月进行测算，考虑物价上涨因素，项目运营后物业费按照每 3 年上涨 2.10%进行测算。考虑到实际运营时很难实现 100.00%的收取率，因此运营期第 1 年物业费收取率按 65.00%测算，收取率每年递增 5.00%，直至上涨至 90.00%后不再上涨。

（2）停车位收入

由于本项目建设单位会同街道办事处等部门深入上述小区进行摸查调研，通过实地走访，各小区居民均积极支持通过内部挖潜增效方式设置停车位。

本项目将通过沿路划线停车，整理空闲用地停车，设置宅间停车和立体停车库，拆除乱搭建的车棚等方式满足小区居民日益增长的停车需求。改建完成后，预计改造停车位共计约 400 个。



目前我市停车收费的依据是《洛阳市发展和改革委员会关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》(发改委洛发改〔2018〕2号)文件，执行政府定价标准。

1.**城市区所有停车场(龙门景区、白马寺景区、关林景区及龙门高铁站停车场除外)实行计次收费**，7时—23时小型汽车每次3元、中型汽车每次5元、大型汽车每次8元，过夜不分车型每次10元，停车30分钟内免费，24小时跨时段按过夜标准收取，不得分时段累进计费，社会单位和个人出资建设的停车场严禁自行定价。

2.**龙门石窟景区停车场、关林景区停车场、白马寺景区停车场实行计次收费**，小型汽车每次10元、中型汽车每次15元、大型汽车每次20元，停车30分钟内免费。

3.**龙门高铁站停车场实行计时收费**，所有车型30分钟内免费，小型汽车1小时以内(含1小时)收费3元，超过1小时每增加1小时加收1元，不足1小时按1小时计费，24小时最高收费20元，超过24小时按上述标准重新计费;中型汽车1小时以内(含1小时)收费5元，超过1小时每增加1小时加收1元，不足1小时按1小时计费，24小时最高收费22元，超过24小时按上述标准重新计费;大型汽车1小时以内(含1小时)收费8元;超过1小时每增加1小时加收1元，不足1小时按1小时计费，24

图 4-2

由图 4-2 可见，根据《洛阳市发展和改革委员会关于进一步完善机动车停放服务收费管理的通知》（洛发改〔2018〕2 号）的定价标准，城市区所有停车场实行计次收费，7-23 时小型汽车每次 3.00 元，因此本项目改造完成后，白天按日循环 2 次进行测算，夜晚按日循环 1 次进行测算，平均每次停车费 3.00 元；全年运营天数为 350 天。考虑物价上涨因素，项目运营后停车费单价按照每 3 年上涨 2.10%元进行测算。

本项目改造涉及杜康社区 3,485 户，因此对于停车位的需求量较大，基于谨慎性原则，运营期第 1 年负荷率按 70.00%测算，负荷率每年递增 5.00%，直至上涨至 90.00%后不再上涨。

（3）充电桩服务费收入

近些年新能源汽车普及率加速提高，经过对居民、物业前期调查，普遍认同本次集中设置新能源汽车停车位、统一安装充电桩，以避免后期破坏小区内部道路、绿化等干扰正常生活，考虑小区场地限制，综合考虑本项目的区域位置，结合国家鼓励新能源电动汽车的相关政策，按照 20 个充电枪头为一个标准站进行规划，本项目共计设置机动车充电桩车位数量 60 个。建设完成后预计共设置 60kw 机动车充电桩 48 个，7kw 机动车充电桩 12 个。

电费执行统一电价，充电服务费实行市场调节价

市区充电桩充电的价格如何制定？不同的运营商，充电价格是否有统一的标准？

《暂行办法》在价格管理方面指出，充电设施经营企业可向用户收取电费和充电服务费两项费用。其中，电费严格执行河南省发改委目录电价，涉及转供电的经营企业不允许在电费上进行加价。充电服务费实行市场调节价，通过市场竞争形成，原则上不超过《洛阳市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》的收费价格标准，直流（即快充）0.8元/千瓦时，交流（即慢充）0.7元/千瓦时。

图 4-3

（截取自《洛阳市电动车辆充电基础设施建设运营管理暂行办法》）

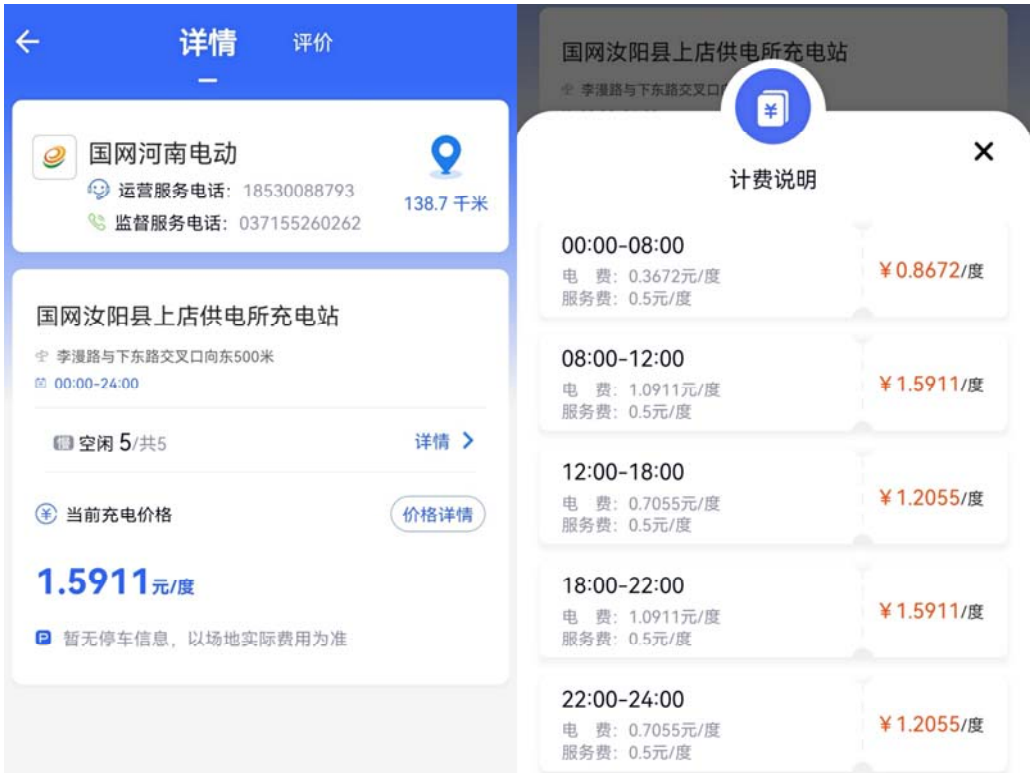


图 4-4

根据在中原智充 app 上查询的洛阳市汝阳县充电桩服务费收费标准，参照《洛阳市电动车辆充电基础设施建设运营管理暂行办法》，本项目充电服务价格按照快充充电桩 0.50 元/kW·h，慢充充电桩 0.40 元/kW·h 进行测算。全年运营天数按 330 天计算，快充充电桩为直流充电 60kw，日工作时间为 3 小时；慢充充电桩为交流充电 7kw，日工作时间为 12 小时。

考虑电动汽车发展趋势及周边项目情况，本项目单个充电桩充电利用率第 1 年为 30.00%，以后每年增长 5.00%，增长到 55.00%后不再增长。

（4）广告位租赁收入

由于此项目紧邻杜康大道和刘伶路，且均为城市主干道，平时流量较大，

具有较高商业广告价值。本项目拟结合老旧小区改造在相应区域设置灯箱广告、灯杆广告。计划在杜康大道（康达巷-凤山路段）、刘伶路（杜康大道-汝河大桥段）、区域内各小区入口及支路周边设置灯箱广告、灯杆广告。

表 4-2

序号	广告类型	地址	规格	数量
1	灯箱广告	按照每个小区平均 5 个设置	1.80m*1.50m	300
2	灯杆广告	结合区域新设路灯进行设置	50.00cm*30.00cm 或 60.00cm*20.00cm	500

①灯箱广告位

本项目计划在杜康大道（康达巷-凤山路段）、刘伶路（杜康大道-汝河大桥段）、区域内各小区入口及支路周边设置约 300 个灯箱广告，尺寸为 1.80*1.50m，该类型广告易运输、易安装、不易磨损、对居民生活干扰小。

周边同类型广告位收费标准如下：

表 4-3

序号	广告类型	地址	规格	收费标准
1	灯箱广告	洛阳市汝阳县刘伶路 90 号	1.80*1.50m	1.40 万元/年/个
2	灯箱广告	洛阳市汝阳县杜康大道中段 59 号	1.80*1.50m	1.20 万元/年/个
3	灯箱广告	河南省洛阳市汝阳县杜鹃大道东段	1.80*1.50m	0.72 万元/年/个
4	灯箱广告	洛阳市汝阳县文化路 56	1.80*1.50m	1.20 万元/年/个

根据表 4-3 的调查情况，并结合本项目的区位条件，本项目灯箱广告位租赁价格按 600.00 元/个/月进行测算。考虑居民消费价格上涨因素，项目运营后灯箱广告位租赁价格按照每 3 年上涨 5.00%进行预测。

②灯杆广告位

本项目结合区域内路灯，选择较好路段设置灯杆广告 500 个。根据项目的区位条件及调查情况，本项目灯杆广告位租赁价格按 180.00 元/个/月进行测算。考虑物价上涨因素，项目运营后灯杆广告位租赁价格按照每 3 年上涨 5.00%进行预测。参考周边同类广告位收费标准如下：

表 4-4

序号	广告类型	地址	收费标准
1	灯杆广告	洛阳市主城区洛浦公园灯柱广告	1000.00 元/个/月
2	灯杆广告	伊川县人民路	180.00 元/个/月

3	灯杆广告	洛阳市九都路两侧灯杆广告	1,500.00 元/个/月
4	灯杆广告	洛阳市主城区洛浦公园道旗广告	1,500.00 元/个/月



图 4-5

基于谨慎性原则，本项目灯箱广告位与灯杆广告位租赁运营期第 1 年出租率按 65.00%测算，每年递增 5.00%，运营期第 6 年及以后年度出租率按 90.00%进行测算。

（5）屋顶光伏发电收入

根据《河南省加快推进屋顶光伏发电开发行动方案》（豫发改新能源〔2021〕721 号），汝阳县是河南省整县（市、区）屋顶分布式光伏开发试点县，开发建设屋顶光伏潜力较大，根据方案要求，试点县应力争在 2022-2024 年三年左右时间建设一批“光伏+”特色工程，形成示范效益。

本项目计划结合屋顶防水工程等的实施，实施屋顶光伏整体开发。经深入摸排适宜建设屋顶资源，本区域内可安装屋面太阳能电池板面积 22,200 平方米，汝阳县年有效日照约 2,000h，按照每平方米光伏板每小时发电量约 0.13 度测算，年产电量约 577.20 万度。

本项目设计采用分散接入型式的光伏发电系统，和低压公共电网分户接入方案，主要适用于居民 220V（380V）电压等级接入、全部上网的分布式光伏项目，装机容量不宜超过 8kw。而分布式光伏主要安装在房顶农业大棚顶，主要集中在人员居住的华北华南地带，集中式光伏主要安装在戈壁和沙漠，因此

本项目属于III类资源区的分布式光伏发电项目。

根据国家发展改革委《关于2020年光伏发电上网电价政策有关事项的通知》（发改价格〔2020〕511号），如下图，结合洛阳市光伏发电相关政策要求，本项目的上网电价适用于0.49元/Kwh的指导价，又因为有0.08元/Kwh的补贴，因此本项目上网电价按照0.41元/Kwh来测算。按屋顶光伏使用寿命25年计算，第1年至10年发电量100.00%，第11年至20年发电量90.00%，第21年至25年发电量80.00%，第26年至30年不计算发电收入。

一、对集中式光伏发电继续制定指导价。综合考虑2019年市场化竞价情况、技术进步等多方面因素，将纳入国家财政补贴范围的I~III类资源区新增集中式光伏电站指导价，分别确定为每千瓦时0.35元（含税，下同）、0.4元、0.49元。若指导价低于项目所在地燃煤发电基准价（含脱硫、脱硝、除尘电价），则指导价按当地燃煤发电基准价执行。新增集中式光伏电站上网电价原则上通过市场竞争方式确定，不得超过所在资源区指导价。

三、降低户用分布式光伏发电补贴标准。纳入2020年财政补贴规模的户用分布式光伏全发电量补贴标准调整为每千瓦时0.08元。

图4-6

基于以上背景，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 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**	**28,835.27**	**754.63**	**796.80**	**838.97**	**902.08**	**945.60**	**982.69**	**1,007.02**	**1,007.02**	**1,007.02**
1	物业费收入	6,991.30	163.10	175.64	188.19	204.95	217.76	230.57	235.43	235.43	235.43
	物业费标准（元/户/月）		60.00	60.00	60.00	61.26	61.26	61.26	62.55	62.55	62.55
	月/年		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	户数（户）		3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485
	收取率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	3,540.36	88.20	94.50	100.80	109.24	115.67	115.67	117.94	117.94	117.94
	停车位数量		400	400	400	400	400	400	400	400	400
	停车单价（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.06	3.06	3.06	3.12	3.12	3.12
	开放天数		350	350	350	350	350	350	350	350	350
	周转次数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	充电桩服务费收入	2,791.87	56.08	63.21	70.33	79.08	86.35	93.62	95.51	95.51	95.51
3.1	快充充电桩服务费收入	2,364.08	42.77	49.90	57.02	65.44	72.71	79.98	81.54	81.54	81.54
	收费标准（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.51	0.51	0.51	0.52	0.52	0.52
	充电桩数量（个）		48	48	48	48	48	48	48	48	48
	年运营天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	充电规格（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	日工作时间（h）		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	利用率		30.00%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
3.2	慢充充电桩服务费收入	427.79	13.31	13.31	13.31	13.64	13.64	13.64	13.97	13.97	13.97
	收费标准（元/kwh）		0.40	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42	0.42
	充电桩数量（个）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	年运营天数（天）		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	充电规格（kw）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日工作时间（h）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	利用率		30.00%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
4	广告位租赁收入	10,305.39	210.60	226.80	243.00	272.16	289.17	306.18	321.49	321.49	321.49
4.1	灯箱广告收入	6,870.28	140.40	151.20	162.00	181.44	192.78	204.12	214.33	214.33	214.33
	广告牌数量		300	300	300	300	300	300	300	300	300
	单价（元/个/月）		600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50
	出租率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.2	灯杆广告位收入	3,435.11	70.20	75.60	81.00	90.72	96.39	102.06	107.16	107.16	107.16
	广告牌数量		500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单价（元/个/月）		180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
	出租率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	屋顶光伏发电收入	5,206.35	236.65	236.65	236.65	236.65	236.65	236.65	236.65	236.65	236.65
	年产电量（万 kwh）		577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20
	有效日照时间（h/年）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	发电量（度/㎡▪h）		0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
	光伏设施面积（㎡）		22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00
	用电单价（元/度）		0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
	发电率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

（续上表）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**营业收入**	**1,008.90**	**1,008.90**	**1,008.90**	**1,035.39**	**1,035.39**	**1,035.39**	**1,062.80**	**1,062.80**	**1,062.80**	**1,091.24**
1	物业费收入	240.36	240.36	240.36	245.40	245.40	245.40	250.56	250.56	250.56	255.83
	物业费标准（元/户/月）	63.86	63.86	63.86	65.20	65.20	65.20	66.57	66.57	66.57	67.97
	月/年	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	户数（户）	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485
	收取率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	120.58	120.58	120.58	123.23	123.23	123.23	125.87	125.87	125.87	128.52
	停车位数量	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	停车单价（元/次）	3.19	3.19	3.19	3.26	3.26	3.26	3.33	3.33	3.33	3.40
	开放天数	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	周转次数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	充电桩服务费收入	97.41	97.41	97.41	99.32	99.32	99.32	101.22	101.22	101.22	103.12
3.1	快充充电桩服务费收入	83.11	83.11	83.11	84.68	84.68	84.68	86.25	86.25	86.25	87.82

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	收费标准（元/kwh）	0.53	0.53	0.53	0.54	0.54	0.54	0.55	0.55	0.55	0.56
	充电桩数量（个）	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	充电规格（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日工作时间（h）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	利用率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
3.2	慢充充电桩服务费收入	14.30	14.30	14.30	14.64	14.64	14.64	14.97	14.97	14.97	15.30
	收费标准（元/kwh）	0.43	0.43	0.43	0.44	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45	0.46
	充电桩数量（个）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	充电规格（kw）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日工作时间（h）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	利用率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
4	广告位租赁收入	337.56	337.56	337.56	354.45	354.45	354.45	372.16	372.16	372.16	390.78
4.1	灯箱广告收入	225.04	225.04	225.04	236.30	236.30	236.30	248.11	248.11	248.11	260.52
	广告牌数量	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	单价（元/个/月）	694.58	694.58	694.58	729.31	729.31	729.31	765.78	765.78	765.78	804.07
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.2	灯杆广告位收入	112.52	112.52	112.52	118.15	118.15	118.15	124.05	124.05	124.05	130.26
	广告牌数量	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单价（元/个/月）	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	屋顶光伏发电收入	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99	212.99
	年产电量（万 kwh）	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20
	有效日照时间（h/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	发电量（度/㎡▪h）	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
	光伏设施面积（㎡）	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00
	用电单价（元/度）	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
	发电率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

（续上表）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	**营业收入**	**1,067.57**	**1,067.57**	**1,097.03**	**1,097.03**	**1,097.03**	**938.26**	**938.26**	**938.26**	**969.96**	**969.96**
1	物业费收入	255.83	255.83	261.21	261.21	261.21	266.70	266.70	266.70	272.31	272.31
	物业费标准（元/户/月）	67.97	67.97	69.40	69.40	69.40	70.86	70.86	70.86	72.35	72.35
	月/年	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	户数（户）	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485	3485
	收取率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	128.52	128.52	131.17	131.17	131.17	133.81	133.81	133.81	136.46	136.46
	停车位数量	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	停车单价（元/次）	3.40	3.40	3.47	3.47	3.47	3.54	3.54	3.54	3.61	3.61
	开放天数	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	周转次数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	充电桩服务费收入	103.12	103.12	105.02	105.02	105.02	106.92	106.92	106.92	108.82	108.82
3.1	快充充电桩服务费收入	87.82	87.82	89.39	89.39	89.39	90.95	90.95	90.95	92.52	92.52
	收费标准（元/kwh）	0.56	0.56	0.57	0.57	0.57	0.58	0.58	0.58	0.59	0.59
	充电桩数量（个）	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	充电规格（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日工作时间（h）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	利用率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
3.2	慢充充电桩服务费收入	15.30	15.30	15.63	15.63	15.63	15.97	15.97	15.97	16.30	16.30
	收费标准（元/kwh）	0.46	0.46	0.47	0.47	0.47	0.48	0.48	0.48	0.49	0.49
	充电桩数量（个）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	充电规格（kw）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日工作时间（h）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	利用率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
4	广告位租赁收入	390.78	390.78	410.31	410.31	410.31	430.83	430.83	430.83	452.37	452.37
4.1	灯箱广告收入	260.52	260.52	273.54	273.54	273.54	287.22	287.22	287.22	301.58	301.58
	广告牌数量	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	单价（元/个/月）	804.07	804.07	844.27	844.27	844.27	886.48	886.48	886.48	930.80	930.80

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4.2	灯杆广告位收入	130.26	130.26	136.77	136.77	136.77	143.61	143.61	143.61	150.79	150.79
	广告牌数量	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	单价（元/个/月）	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94	265.94	279.24	279.24
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	屋顶光伏发电收入	189.32	189.32	189.32	189.32	189.32					
	年产电量（万 kwh）	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20	577.20
	有效日照时间（h/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	发电量（度/㎡▪h）	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
	光伏设施面积（㎡）	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00	22,200.00
	用电单价（元/度）	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
	发电率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

2、运营成本预测

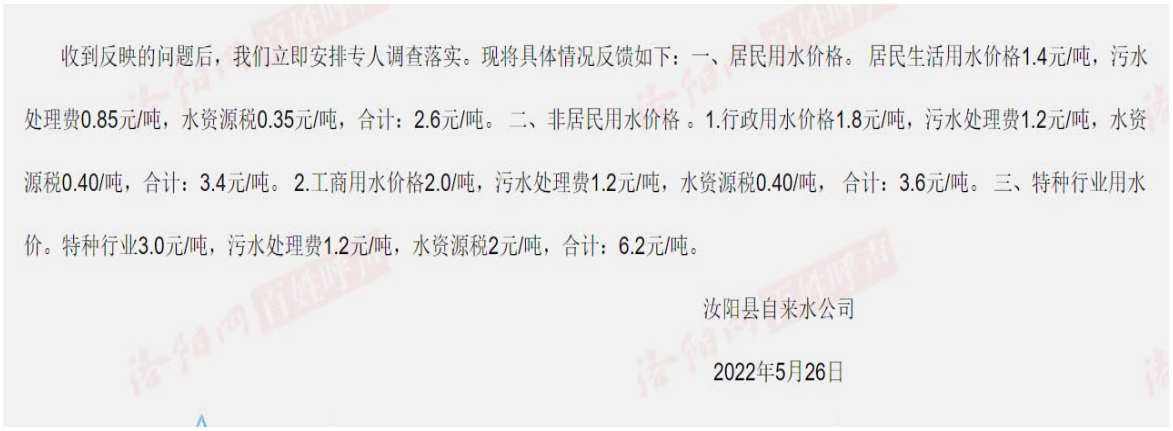
本项目改造完成后主要包括工资及福利费、水电费、修理费、充电线路损耗和设备复购费、其他费用及税费。

（1）工资及福利费

本项目共设置物业和停车场等劳动定员 30 人，其中普通工作人员 25 人，根据洛阳市最低工资标准和市场上的物业人员工资参考，普通人员工资按 3.60 万元/人/年测算；管理人员共设置 5 人，工资标准按 4.56 万元/人/年进行测算。员工五险一金及福利待遇按照工资水平的 14.00%计提。考虑到物价上涨因素，本项目工资及福利费按照每年上涨 2.10%进行测算。

（2）水电费

水量能耗：主要是管理及维护人员在工作过程中的消耗用水，根据居民正常家庭一天用水量和企业每日用水量的一般标准综合来考虑，每人每天按照 400.00 升计算，共计 2,880 吨/年，用水单价经如下图的考虑决定以 2.60 元/吨来测算。


收到反映的问题后，我们立即安排专人调查落实。现将具体情况反馈如下：一、居民用水价格。居民生活用水价格1.4元/吨，污水处理费0.85元/吨，水资源税0.35元/吨，合计：2.6元/吨。二、非居民用水价格 。1.行政用水价格1.8元/吨，污水处理费1.2元/吨，水资源税0.40/吨，合计：3.4元/吨。2.工商用水价格2.0/吨，污水处理费1.2元/吨，水资源税0.40/吨， 合计：3.6元/吨。三、特种行业用水价。特种行业3.0元/吨，污水处理费1.2元/吨，水资源税2元/吨，合计：6.2元/吨。

汝阳县自来水公司

2022年5月26日

图 4-7

电力能耗：本项目安装路灯照明时间按照春、秋两季每日照明时间 11 个小时，夏季每日照明时间 10 个小时，冬季每日照明时间 13 个小时进行计算，本项目合计全年总耗电量约为 11.09 万 kWh/年，用电单价 0.61 元/kWh。考虑到物价上涨因素，本项目水电费均按照每 3 年上涨 2.10%进行测算。

（3）充电线路损耗费用

结合实际，综合充电线路损耗按耗电总量的 2.50%考虑，用电单价按 0.61 元/kwh 计算。

（4）充电桩复购费

充电桩使用寿命一般为 8 年，结合充电桩使用和维护管理状况，考虑设备更新和技术进步等因素，自运营期开始，每 8 年更新 1 次，慢充充电桩重置单桩价格按 0.30 万元/个，快充充电桩桩重置单桩价格按 3.00 万元/个。

（5）修理费

按照固定资产及设备当期折旧额的 10.00%计提。

（6）其他费用

本项目的其他费用为未能预见的费用，按照营业收入的 1.00%计提，随着营业收入的增加而增长。

（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，本项目停车位收入和广告位租赁收入增值税税率按照 9.00%进行测算，物业费收入增值税税率按照 6.00%进行测算，充电桩服务费属于现代服务类，按照 6.00%的增值税税率进行测算；增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费、充电桩复购费按 13.00%测算，充电线路损耗费及其他费用按 6.00%测算；所得税税率按 25.00%测算，房产税税率按 12.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1、工资及福利费	5,073.71	128.59	131.44	134.29	137.14	139.99	142.84	145.75	148.94	152.13
2、水电费	233.98	7.51	7.51	7.51	7.64	7.64	7.64	7.77	7.77	7.77
3、充电线路损耗费用	5.24	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
4、充电桩复购费	442.80								147.60	
5、修理费	1,291.66	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54
6、其他费用	288.36	7.55	7.97	8.39	9.02	9.46	9.83	10.07	10.07	10.07
7、税费	1,286.39	9.71	10.13	10.80	11.70	12.39	12.39	12.77	12.64	12.97
销项税	1,860.17	40.36	43.74	47.13	52.19	55.69	58.65	60.60	60.60	60.60
建设期进项税	1,151.75	1,151.75								
运营期进项税	242.30	6.40	6.42	6.45	6.50	6.52	6.54	6.57	23.55	6.57
待抵扣进项税额		1,117.79	1,080.47	1,039.79	994.10	944.93	892.82	838.79	801.74	747.71
（1）增值税	466.12									
（2）附加税	46.61									
（3）房产税	379.59	9.71	10.13	10.80	11.70	12.39	12.39	12.64	12.64	12.64
折旧摊销	12,916.89	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41
债券利息	8,010.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	356.40	352.80	349.20	345.60
利润总额	572.63	-239.14	-200.24	-161.34	-101.84	-61.61	-24.14	0.51	-146.68	1.33
（4）所得税	394.05							0.13		0.33
合计	**8,622.14**	**198.07**	**201.76**	**205.70**	**210.21**	**214.19**	**217.41**	**221.07**	**371.73**	**227.65**

（续上表）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1、工资及福利费	155.33	158.57	161.82	165.36	168.89	172.48	176.07	179.66	183.54	187.47
2、水电费	7.90	7.90	7.90	8.02	8.02	8.02	8.15	8.15	8.15	8.28
3、充电线路损耗费用	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.19
4、充电桩复购费							147.60			
5、修理费	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54
6、其他费用	10.09	10.09	10.09	10.35	10.35	10.35	10.63	10.63	10.63	10.91
7、税费	13.78	14.77	15.76	23.48	24.40	25.30	13.49	34.15	34.98	43.08
销项税	62.64	62.64	62.64	64.76	64.76	64.76	66.95	66.95	66.95	69.22
建设期进项税										
运营期进项税	6.59	6.59	6.59	6.62	6.62	6.62	23.63	6.65	6.65	6.68
待抵扣进项税额	691.66	635.61	579.56	521.42	463.28	405.14	361.82	301.52	241.22	178.68
（1）增值税										
（2）附加税										
（3）房产税	12.92	12.92	12.92	13.20	13.20	13.20	13.49	13.49	13.49	13.77
折旧摊销	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41
债券利息	342.00	334.80	327.60	320.40	313.20	306.00	298.80	291.60	284.40	277.20
利润总额	3.45	7.41	11.36	41.13	44.80	48.41	-68.58	82.63	85.95	117.24
（4）所得税	0.86	1.85	2.84	10.28	11.20	12.10		20.66	21.49	29.31
合计	**231.82**	**236.05**	**240.29**	**251.93**	**256.38**	**260.87**	**400.66**	**277.31**	**282.02**	**294.47**

（续上表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1、工资及福利费	191.41	195.34	199.33	203.60	207.88	212.15	216.49	221.10	225.72	230.39
2、水电费	8.28	8.28	8.41	8.41	8.41	8.54	8.54	8.54	8.66	8.66
3、充电线路损耗费用	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
4、充电桩复购费					147.60					
5、修理费	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54	44.54
6、其他费用	10.68	10.68	10.97	10.97	10.97	9.38	9.38	9.38	9.70	9.70
7、税费	38.04	41.55	65.06	127.41	75.25	97.99	105.91	113.76	132.45	140.28
销项税	69.22	69.22	71.58	71.58	71.58	74.02	74.02	74.02	76.55	76.55
建设期进项税										
运营期进项税	6.66	6.66	6.69	6.69	23.68	6.62	6.62	6.62	6.65	6.65
待抵扣进项税额	116.12	53.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）增值税			11.33	64.89	47.90	67.40	67.40	67.40	69.90	69.90
（2）附加税			1.13	6.49	4.79	6.74	6.74	6.74	6.99	6.99
（3）房产税	13.77	13.77	14.05	14.05	14.05	14.34	14.34	14.34	14.62	14.62
折旧摊销	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41	445.41
债券利息	270.00	252.00	234.00	216.00	198.00	180.00	144.00	108.00	72.00	36.00
利润总额	97.06	111.13	154.18	167.91	34.03	38.05	69.71	101.10	163.74	195.07
（4）所得税	24.27	27.78	38.55	41.98	8.51	9.51	17.43	25.28	40.94	48.77
合计	**293.14**	**300.58**	**328.50**	**395.12**	**494.84**	**372.79**	**385.05**	**397.51**	**421.26**	**433.76**

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为20,213.13万元。

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	运营收益
第2年	754.63	198.07	556.56
第3年	796.80	201.76	595.04
第4年	838.97	205.70	633.27
第5年	902.08	210.21	691.87
第6年	945.60	214.19	731.41
第7年	982.69	217.41	765.28
第8年	1,007.02	221.07	785.95
第9年	1,007.02	371.73	635.29
第10年	1,007.02	227.65	779.37
第11年	1,008.90	231.82	777.08
第12年	1,008.90	236.05	772.85
第13年	1,008.90	240.29	768.61
第14年	1,035.39	251.93	783.46
第15年	1,035.39	256.38	779.01
第16年	1,035.39	260.87	774.52
第17年	1,062.80	400.66	662.14
第18年	1,062.80	277.31	785.49
第19年	1,062.80	282.02	780.78
第20年	1,091.24	294.47	796.77
第21年	1,067.57	293.14	774.43
第22年	1,067.57	300.58	766.99
第23年	1,097.03	328.50	768.53
第24年	1,097.03	395.12	701.91
第25年	1,097.03	494.84	602.19
第26年	938.26	372.79	565.47
第27年	938.26	385.05	553.21
第28年	938.26	397.51	540.75
第29年	969.96	421.26	548.70
第30年	969.96	433.76	536.20
合计	**28,835.27**	**8,622.14**	**20,213.13**

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											
经营活动现金流入	28,835.27		754.63	796.80	838.97	902.08	945.60	982.69	1,007.02	1,007.02	1,007.02
经营活动现金流出	8,622.14		198.07	201.76	205.70	210.21	214.19	217.41	221.07	371.73	227.65
经营活动产生的现金净额	**20,213.13**		**556.56**	**595.04**	**633.27**	**691.87**	**731.41**	**765.28**	**785.95**	**635.29**	**779.37**
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	14,893.96	14,893.96									
投资活动产生的现金净额	**-14,893.96**	**-14,893.96**									
三、筹资活动产生的现金											
财政资金	6,893.96	6,893.96									
债券资金	8,000.00	8,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	8,000.00						80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	8,010.00		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	356.40	352.80	349.20	345.60
支付银行借款利息											
筹资活动产生的现金净额	**-1,116.04**	**14,893.96**	**-360.00**	**-360.00**	**-360.00**	**-360.00**	**-440.00**	**-436.40**	**-432.80**	**-429.20**	**-425.60**
四、净现金流量	**4,203.13**		**196.56**	**235.04**	**273.27**	**331.87**	**291.41**	**328.88**	**353.15**	**206.09**	**353.77**
五、累计现金流量	**4,203.13**		**196.56**	**431.60**	**704.87**	**1,036.74**	**1,328.15**	**1,657.03**	**2,010.18**	**2,216.27**	**2,570.04**

（续上表）

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										
经营活动现金流入	1,008.90	1,008.90	1,008.90	1,035.39	1,035.39	1,035.39	1,062.80	1,062.80	1,062.80	1,091.24
经营活动现金流出	231.82	236.05	240.29	251.93	256.38	260.87	400.66	277.31	282.02	294.47
经营活动产生的现金净额	**777.08**	**772.85**	**768.61**	**783.46**	**779.01**	**774.52**	**662.14**	**785.49**	**780.78**	**796.77**
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	342.00	334.80	327.60	320.40	313.20	306.00	298.8	291.6	284.4	277.2
支付银行借款利息										
筹资活动产生的现金净额	**-502.00**	**-494.80**	**-487.60**	**-480.40**	**-473.20**	**-466.00**	**-458.80**	**-451.60**	**-444.40**	**-437.20**
四、净现金流量	**275.08**	**278.05**	**281.01**	**303.06**	**305.81**	**308.52**	**203.34**	**333.89**	**336.38**	**359.57**
五、累计现金流量	**2,845.12**	**3,123.17**	**3,404.18**	**3,707.24**	**4,013.05**	**4,321.57**	**4,524.91**	**4,858.80**	**5,195.18**	**5,554.75**

（续上表）

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	1,067.57	1,067.57	1,097.03	1,097.03	1,097.03	938.26	938.26	938.26	969.96	969.96
经营活动现金流出	293.14	300.58	328.50	395.12	494.84	372.79	385.05	397.51	421.26	433.76
经营活动产生的现金净额	**774.43**	**766.99**	**768.53**	**701.91**	**602.19**	**565.47**	**553.21**	**540.75**	**548.70**	**536.20**
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、筹资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	270.00	252.00	234.00	216.00	198.00	180.00	144.00	108.00	72.00	36.00
支付银行借款利息										
筹资活动产生的现金净额	**-670.00**	**-652.00**	**-634.00**	**-616.00**	**-598.00**	**-980.00**	**-944.00**	**-908.00**	**-872.00**	**-836.00**
四、净现金流量	**104.43**	**114.99**	**134.53**	**85.91**	**4.19**	**-414.53**	**-390.79**	**-367.25**	**-323.30**	**-299.80**
五、累计现金流量	**5,659.18**	**5,774.17**	**5,908.70**	**5,994.61**	**5,998.80**	**5,584.27**	**5,193.48**	**4,826.23**	**4,502.93**	**4,203.13**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债 8,000.00 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，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		360.00	360.00	556.56
第 3 年		360.00	360.00	595.04
第 4 年		360.00	360.00	633.27
第 5 年		360.00	360.00	691.87
第 6 年	80.00	360.00	440.00	731.41
第 7 年	80.00	356.40	436.40	765.28
第 8 年	80.00	352.80	432.80	785.95
第 9 年	80.00	349.20	429.20	635.29
第 10 年	80.00	345.60	425.60	779.37
第 11 年	160.00	342.00	502.00	777.08
第 12 年	160.00	334.80	494.80	772.85
第 13 年	160.00	327.60	487.60	768.61
第 14 年	160.00	320.40	480.40	783.46
第 15 年	160.00	313.20	473.20	779.01
第 16 年	160.00	306.00	466.00	774.52
第 17 年	160.00	298.80	458.80	662.14
第 18 年	160.00	291.60	451.60	785.49
第 19 年	160.00	284.40	444.40	780.78
第 20 年	160.00	277.20	437.20	796.77
第 21 年	400.00	270.00	670.00	774.43
第 22 年	400.00	252.00	652.00	766.99
第 23 年	400.00	234.00	634.00	768.53
第 24 年	400.00	216.00	616.00	701.91

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	400.00	198.00	598.00	602.19
第 26 年	800.00	180.00	980.00	565.47
第 27 年	800.00	144.00	944.00	553.21
第 28 年	800.00	108.00	908.00	540.75
第 29 年	800.00	72.00	872.00	548.70
第 30 年	800.00	36.00	836.00	536.20
合计	**8,000.00**	**8,370.00**	**16,370.00**	**20,213.13**
本息覆盖倍数	**1.23**			

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 1.23，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　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

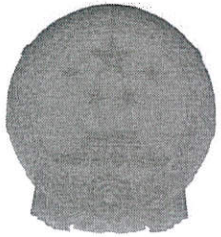
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：4101007/0

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

二〇二三年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 /y 12 月 /m 01 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.

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

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



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

证书编号：110100750189
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：2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance

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.

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

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

2021 年 12 月 21 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南旧昇

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

2021 年 12 月 21 日

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

河南旧昇联合会计师事务所（特殊普通合伙）
410100011B367



姓名 Full name	王庆慧
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1987-11-06
工作单位 Working unit	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410728198711069846

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。



2022年7月1日

安阳市殷墟旅游基础设施一期项目
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立咨字 2023 第 042 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2025 年 10 月 27 日

安阳市殷墟旅游基础设施一期项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立咨字2023第042号

我们接受委托，对安阳市殷墟旅游基础设施一期项目（以下简称“本项目”）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财务评估报告。

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》。项目实施机构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，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。

本评估报告仅供本项目申请和发行专项债券的目的使用，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，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“安阳市殷墟旅游基础设施一期项目”预期的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，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.22倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资20000.00万元，其中：2024年计划申请使用30年期专项债券5000.00万元，将于2030年开始分年还本，2030年至2034年每年偿还本金1%，2035年至2044年每年偿还本金2%，2045年至2049年每年偿还本金5%，2050年至2054年每年偿还本金10%。

2025 年计划申请使用 30 年期专项债券 15000.00 万元，将于 2031 年开始分年还本，2031 年至 2035 年每年偿还本金 1%，2036 年至 2045 年每年偿还本金 2%，2046 年至 2050 年每年偿还本金 5%，2051 年至 2055 年每年偿还本金 10%。

利率按 4.5%计算，每半年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。建设期付息资金来源于资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

根据测算，本项目专项债券利息共计 20609.64 万元，其中建设期利息累计 675.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 19934.64 万元，全部计入经营期成本。本项目预计应付本息情况如下：

项目预计应付本息情况表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2024 年	0	5000	112.5	0	112.5	5000
2025 年	5000	15000	562.5	0	562.5	20000
2026 年	20000	0	900	0	900	20000
2027 年	20000	0	899.6058	17.52	917.1258	19982.48
2028 年	19982.48	0	898.8174	17.52	916.3374	19964.96
2029 年	19964.96	0	898.029	17.52	915.549	19947.44
2030 年	19947.44	0	896.1156	67.52	963.6356	19879.92
2031 年	19879.92	0	890.0964	200	1090.0964	19679.92
2032 年	19679.92	0	880.7022	217.52	1098.2222	19462.4
2033 年	19462.4	0	870.9138	217.52	1088.4338	19244.88
2034 年	19244.88	0	861.1254	217.52	1078.6454	19027.36
2035 年	19027.36	0	850.212	267.52	1117.732	18759.84
2036 年	18759.84	0	835.1928	400	1235.1928	18359.84
2037 年	18359.84	0	817.1928	400	1217.1928	17959.84
2038 年	17959.84	0	799.1928	400	1199.1928	17559.84
2039 年	17559.84	0	781.1928	400	1181.1928	17159.84
2040 年	17159.84	0	763.1928	400	1163.1928	16759.84
2041 年	16759.84	0	745.1928	400	1145.1928	16359.84
2042 年	16359.84	0	726.0102	452.56	1178.5702	15907.28
2043 年	15907.28	0	705.645	452.56	1158.205	15454.72
2044 年	15454.72	0	685.2798	452.56	1137.8398	15002.16
2045 年	15002.16	0	661.5396	602.56	1264.0996	14399.6
2046 年	14399.6	0	625.482	1000	1625.482	13399.6

2047 年	13399.6	0	578.511	1087.6	1666.111	12312
2048 年	12312	0	529.569	1087.6	1617.169	11224.4
2049 年	11224.4	0	480.627	1087.6	1568.227	10136.8
2050 年	10136.8	0	426.06	1337.6	1763.66	8799.2
2051 年	8799.2	0	350.964	2000	2350.964	6799.2
2052 年	6799.2	0	264.906	1824.8	2089.706	4974.4
2053 年	4974.4	0	182.79	1824.8	2007.59	3149.6
2054 年	3149.6	0	100.674	1824.8	1925.474	1324.8
2055 年	1324.8	0	29.808	1324.8	1354.608	0
合计		**20000**	**20609.64**	**20000**	**40609.64**	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、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）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2055 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 106286.68 万元，累计现金流出 96677.19 万元，现金结余 9609.49 万元。预计产生的经营性现金流入为 77444.05 万元，经营性现金流出为 27899.92 万元，经营性净现金流入总额为 49544.13 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要来源于游船收入、租金收入、充电桩服务收入、停车费收入、财政补贴收入。根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 72288.07 万元。通过

对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、企业所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为49544.13万元，预期需偿还的本息为40609.64万元，专项债券本息覆盖倍数为1.22倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，对经营期收益进行敏感性分析：当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.16倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.10倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、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，认为本项目可以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本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，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目投资及收益预测说明

（正文结束）

（本页无正文，为安阳市殷墟旅游基础设施一期项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页）

河南弘立会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国 郑州　　中国注册会计师：

2025 年 10 月 27 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

安阳市文化广电体育旅游局为本项目主管部门。

2、项目业主

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	914105006897380123
机构名称	安阳市文化旅游发展集团有限责任公司
机构性质	有限责任公司（国有独资）
机构地址	安阳市文峰区文峰大道东段市财政大楼六楼
负责人	高红亮
赋码机关	安阳市市场监督管理局

安阳市文化旅游发展集团有限责任公司系在中国境内依法成立且合法存续的国有企业，符合申请使用专项债券资金的主体要求，符合《河南省财政厅关于做好2022年地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（豫财债〔2022〕3号）要求。

（二）项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

（三）项目地点

本项目位于安阳殷墟遗址保护区，洹河（殷墟遗址博物馆至京广铁路桥段1.4km）及沿岸。

（四）建设规模及内容

项目位于殷墟保护区内，重点建设提升殷墟宫庙区、殷墟遗址博物馆、殷墟考古文旅小镇之间的互联体系。项目用地面积390000㎡，主要建设内容包括游客服务设施、停车场、智慧管理设施、景点间互联基础设施等。

（1）游客服务设施

包括游客服务中心改造 1000 ㎡，设置观景平台 2000 ㎡，游客驿站 800 ㎡，旅游环保厕所 8 个，室外游览休憩设施 200 个，垃圾桶 400 个，同时配套建设室外管网、照明、供配电设施等。

（2）停车场

停车场智能化改造 12000 ㎡，设置停车位 500 个，加装充电桩 100 个。

（3）智慧管理设施

主要包括智能流量监测、动态展示系统、安防消防、应急救援系统、智慧化游客服务设施、综合预警管理系统等。

（4）景点间互联基础设施

包括 1.4km 水上交通及配套设施打造，内部道路、游客步道等慢行系统 23271 ㎡，同时配套安装旅游标识、购置应急救援设备及船只等。

（五）项目建设计划

本期项目实施周期为 24 个月，自 2024 年 1 月开始进行前期准备工作，2025 年 12 月底前完成竣工验收并投入使用。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得安阳市发展和改革委员会《关于安阳市殷墟旅游基础设施一期项目可行性研究报告的批复》（安发改审服〔2023〕63 号）。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为安阳市文化广电体育旅游局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、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安阳市文化旅游发展集团有限责任公司，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安阳市文化旅游发展集团有限责任公司，为国有企业。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。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1034〕11 号）；

3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

7、《安阳市最新工程造价信息》；

8、河南省相关的造价文件；

9、参照上述依据，并结合当地类似工程的结算指标确定本工程的估算单价。

（二）估算范围

本工程的投资估算范围为项目从筹建至竣工验收按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

（三）估算说明

1、工程费用

（1）建筑工程、安装工程费用，结合当地物价、施工技术水平、建设工期等因素，根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格安阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

（2）设备购置费用参照类似项目的投资情况进行估算。

2、工程建设其他费

工程建设其他费按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定。

（1）征地拆迁费：本项目不涉及征地拆迁费；

（2）建设单位管理费：包括建设单位开办费和建设单位经费（含业务招待费、必要的人员培训费、竣工验收费），依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）的相关规定计算；

（3）建设项目前期工程咨询费：参照《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计投资〔1999〕1283 号）、省计委、物价局豫价房字〔1999〕337 号文件规定要求计算；

（4）勘察设计费：按照原国家计委和建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10 号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）进行计算；

（5）招标代理服务费：参照《招标代理业务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号），以及豫发改收费〔2011〕627 号文件的相关号文规定计入；

（6）造价咨询服务费：参照河南省政府豫政〔2008〕2510 号文规定计入；

（7）环境影响评价费：参照豫发改收费〔2011〕627 号文件的相关号文规定计入；

（8）文物勘探费：以项目占地面积为基数，按 20 元/㎡计入；

（9）水土保持评价费：参照水利部《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》（保监〔2005〕22 号）规定计入；

（10）建设工程监理费：参照《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）、《建设工程监理及相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）、豫发改收费〔2011〕627 号文件的、相关规定计算；

（11）场地准备及临时设施费，按工程费用的 1.00%计取；

（12）工程保险费，按工程费用的 0.5%计取。

3、基本预备费：根据项目的投资情况，拟按（第一部分工程建设费用+第二部分工程建设其他费用）×8%估算。

（四）项目总投资

本项目总投资为 28842.63 万元，其中建筑工程费用 22193.13 万元，占总投资的 76.95%；工程建设其他费用 3013.01 万元，占总投资的 10.45%；预备费 2016.49 万元，占总投资的 6.99%；铺底流动资金为 945.00 万元，占总投资比例为 3.28%；建设期利息为 675.00 万元，占总投资比例为 2.34%。

总投资估算表如下：

总投资估算表

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	27222.63	94.38%
1	工程费用	22193.13	76.95%
2	工程建设其他费用	3013.01	10.45%
3	预备费	2016.49	6.99%
二	铺底流动资金	945.00	3.28%
三	建设期利息	675.00	2.34%
四	总投资	28842.63	100.00%

投资估算明细如下：

安阳市殷墟旅游基础设施一期项目建设投资明细估算表

序号	工程和费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
一	工程费用								
1	游客服务设施	1250	1365	200		2815			
1.1	游客服务中心	300				300	㎡	1000	3000
1.2	观景平台	400				400	㎡	2000	2000

1.3	游客驿站	240				240	㎡	800	3000
1.4	旅游环保厕所	160				160	个	8	200000
1.5	室外游览休憩设施	70				70	个	200	3500
1.6	垃圾桶	80				80	个	400	2000
1.7	供水供电等配套管网		780			780	项	390000	20
1.8	照明工程		585			585	㎡	390000	15
1.9	供配电设施			200		200	项	1	
2	停车场		240	500		740			
2.1	停车场智能化改造		240			240	㎡	12000	200
2.2	充电桩			500		500	个	100	50000
3	智慧管理设施		800			800	项	1	
4	景点间互联基础设施	15338.13	500	2000		17838.13	0	0	
4.1	水上交通及配套设施	14640		2000		16640	0	0	
4.1.1	水上线路打造	14640				14640	㎡	244000	600
4.1.2	应急救援设备及船只			2000		2000	项	1	
4.2	内部道路、游客步道等慢行系统	698.13				698.13	㎡	23271	300
4.3	标志标识系统		500			500	项	1	
	工程费用小计	16588.13	2905	2700		22193.13			
二	工程建设其他费用								
1	建设单位管理费				261.93	261.93	参照财建【2016】504 号文		
2	前期工作咨询费				42.33	42.33	参照计价格〔1999〕1283 号		
3	勘察费				177.55	177.55	参照建标〔2007〕164 号		
4	设计费				806.29	806.29	参照计价格〔2002〕10 号		
5	工程造价咨询服务费				133.16	133.16	参照中价协〔2013〕35 号		
6	环境影响评价费				12.93	12.93	参照豫发改收费〔2011〕627 号		
7	文物勘探费				780	780	㎡	390000	20
	水土保持评价费					74.19	参照保监〔2005〕22 号		
8	招标代理费				36.65	36.65	参照豫发改收费〔2011〕627 号		
9	工程监理费				399.48	399.48	参照豫建监协〔2015〕19 号		
10	场地准备及临时设施费				221.93	221.93	参照建标〔2007〕164 号		
11	工程保险费				66.58	66.58	工程费用	22193.13	0.30%
	工程建设其他费用小计				3013.01	3013.01			
	工程费用+工程建设其他费用	16588.13	2905	2700	3013.01	25206.14			
三	预备费				2016.49	2016.49		25206.14	8.00%
四	建设期利息				675.00	675.00			
五	建设投资	16588.13	2905	2700	6132	27222.63			
六	铺底流动资金				945.00	945.00			
七	总投资	16588.13	2905	2700	6649.5	28842.63			

（五）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为28842.63万元。

1、资本金来源

本项目资本金8842.63万元，占比30.66%。资本金来源于财政预算资金，按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2、融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券20000.00万元，占项目资金筹措总额的69.34%。

根据资金使用计划，拟于2024年申请使用30年期债券5000.00万元，于2030年开始分年还本；2025年申请使用30年期债券15000.00万元，于2031年开始分年还本。

本项目计划申请使用债券资金总额20000.00万元，已于2024年使用债券资金5000.00万元，2025年2月份使用债券资金3600.00万元，2025年7月份使用债券资金3400.00万元，2025年8月份使用债券资金900.00万元。本次申请政府专项债券资金1752.00万元，为2022年河南省社会事业专项债券(六期)--2022年河南省政府专项债券（十五期）资金用途调整，2022年河南省社会事业专项债券(六期)--2022年河南省政府专项债券（十五期）分期偿还本金，每半年付息一次，第6年至10年每年偿还17.52万元本金，第11年至20年每年偿还35.04万元本金，第21年至25年每年偿还87.60万元本金，第26年至30年每年偿还175.20万元本金。

（六）资金使用计划

本项目2024年投资规模为9918.58万元，2025年投资规模为18924.05万元。资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2024年	2025年
一	总投资	28842.63	9918.58	18924.05
1	建设投资	27672.63	9806.08	17866.55

2	建设期发债利息	675.00	112.50	562.50
3	铺底流动资金	495.00	0.00	495.00
二	资金筹措	28842.63	9918.58	18924.05
1	发行债券	20000.00	5000.00	15000.00
2	资本金	8842.63	4918.58	3924.05
2.1	用于项目建设投资	7672.63	4806.08	2866.55
2.2	用于建设期利息	675.00	112.50	562.50
2.3	用于铺底流动资金	495.00	0.00	495.00

（七）专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于社会事业--文化旅游领域，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

（八）项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时，本项目还制定了一系列资金管理措施。

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求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目预期收入

1、项目实施的必要性

完善基础设施的必要建设。殷墟景区作为殷墟大遗址公园 29.47 平方公里内的历史遗址实地，周边配套设施及产业链仍不完善。根据安阳市市委市政府对殷墟大遗址公园的建设规划，2023 年建成殷墟博物馆、2022 年完成豫北纱厂一期修缮改造项目以及打造以洹水为核心、“一水带五星”“生态+文化”为特色的历史文化遗产走廊

项目，将殷墟大遗址公园变成安阳及周边地区最大的文化旅游集散地。

是殷墟遗址保护与发展的需要。殷墟景区是世界文化遗产、全国重点文物保护单位、国家 AAAAA 级旅游景区，这里以出土了 15 万件刻辞甲骨而风靡世界，被称为“中国 20 世纪最伟大的考古成就”。然而，与殷墟卓越的文物资源优势相比，景区的文旅价值未能得到充分的应用。究其原因，传统的静态遗址资源进行初级性观光式利用的方式无法实现从文化资源形态向旅游产品形态的合理转型。当代文旅市场已经发生深刻的变化，以 80、90、00 后为主体的文旅消费者对文旅资源的接纳方式更多地呈现为动态化、活化、体验化的现实需求，殷墟景区的发展迫切需要从单一资源向多元产品延伸，从静态参观向深度体验延伸。

是发挥旅游产业协同效应，提升综合竞争力的需要。殷墟核心区域四个点，广益纱厂初具规模，2022 年项目共开放试运营 50 天，累计接待游客近 80 万人次，反响很好；殷墟遗址博物馆预计今年底开放运行，剩余殷墟宫殿宗庙区、考古体验区亟待提升，更需要通过洹河把四个点串联起来。本项目的建设主要是加强了殷墟宫庙区景点、殷墟遗址博物馆景点、殷墟考古文旅小镇景点等各个景点之间的联系，使各景点联动发展，对于振兴殷墟整个区域旅游经济，培育新的旅游项目增长点至关重要。

2、项目资源禀赋

（1）资源优势突出

殷墟是世界文化遗产、国家 5A 级旅游景区、国家考古遗址公园，是中国商代后期都城，也是中国历史上第一个文献可考、并为考古学和甲骨文所证实的都城遗址，距今已有 3300 多年的历史。迄今，殷墟仍是我国持续发掘时间最久、发掘面积最大的古文明遗址。2022 年 10 月 28 日，习近平总书记到殷墟视察时深情说到“殷墟我向往已久”，充分肯定了殷墟遗址的历史地位和重要价值，并从深化中华文明探源工程的历史维度，对殷墟遗址保护建设寄予厚望。2018-2022 年，安阳接待国内外游客 1.9 亿人次，旅游总收入 1881 亿元。

（2）殷墟发展受到高度重视

《安阳市人民政府关于印发安阳市“十四五”文化旅游融合发展规划的通知》（安政〔2022〕14 号）指出实施中华文明探源、著录等保护工程，以殷墟为历史文化旅游发展核心，打造世界一流的考古遗址公园和世界级的遗址博物馆。项目的建设将贯通殷墟考古文旅小镇商业与殷都遗址区的联动发展，推动殷墟建设成为中华民族共同的精神家园，助力安阳市文化旅游产业高质量发展。近年来，安阳市坚决贯彻落实习

近平总书记关于殷墟文物保护和重要批示以及致甲骨文发现和研究120周年贺信精神，把保护好、传承好、利用好殷墟世界文化遗产作为首要政治任务。

（3）组织优势

本项目已成立由安阳市宣传部负责、市水利局、市住建局、市自然资源局、市发改委、市文物局、文旅集团等组成的工作专班，统一组织实施，并把本项目作为今年安阳市文旅“一号工程”来抓，按照时间节点全力推进，抢时间、赶进度，确保今年国庆节之前顺利运行，着力打造经济新引擎和文旅新名片。

（4）国内及周边城市案例对比

伴随基建设施完善与观光休闲需求升级的交互进化，以广州珠江、上海黄浦江、重庆两江游等为代表，内河水路旅游已成为多地特色乃至主打旅游产品之一。

①苏州环古城河水上观光游项目

苏州环古城河水上观光游项目为苏州东方水城旅游发展有限公司(由苏州市国资委旗下苏州文旅集团控股)负责，截至2022年3月末，该项目共有在运营游船48艘，客位2577个，游船配备了沿途讲解及评弹演出等，同时推出了餐饮、婚礼包船等业务，并开通了畅游苏州、水上巴士等线路。

具体到运营数据，2021年，苏州环古城河水上观光游项目游客数量为56万人次，营业收入为3181万元，其中船票收入为2192万元；而在疫情前的2019年，上述三项数据分别为100万人次、4428万元和4283万元。

②夫子秦淮观光带项目

夫子秦淮观光带集自然风光、山水园林、庙宇学堂、街市民居、乡土人情、美食购物、科普教育、节庆文化于一体，是中国首个开放式的5A景区，当前南京内河水路旅游也主要以此展开，运营主体为南京旅游集团旗下的秦淮风光（该公司具有秦淮河水上游船观光游览的特许经营权，有效期限为20年，将于2037年8月4日到期）。

目前的秦淮画舫观光线路东起内秦淮河东水关，西至西水关闸（现水西门），途径东水关遗址公园、桃叶渡、途径白鹭洲公园、江南贡院、秦淮水亭、中华门城堡等著名景点，登上灯船，体验“桨声灯影”里的秦淮人家。2018年，秦淮风光游船接待人数148万人次，2020年底新增5条游船，游船观赏内容进一步丰富。2021年，秦淮风光营业收入为8867.82万元，净利润为2732.98万万元；而在疫情前的2019年,其营收和净利润分别为1.35亿元和5860.19万元,同比分别增长26.17%和32.48%。

③开封大宋御河景区游船项目

受气候、水文等因素影响，相比长江以南数量和市场份额陡降，北方成形成一定规模、具备相应品牌基础的内河水路旅游产品，扬州瘦西湖、台儿庄古城等在内，主要集中在京杭大运河沿线。河南省内较有影响力的开封大宋御河景区。

开封大宋御河景区，该水上旅游项目为开封市保护古城风貌、凸显北方水城特色于2006年投建的二期工程，2013年5月开始运行，项目投资约5.5亿元，全长1.9公里，贯通开封市龙亭湖、包公湖两大主要景区，包含包公祠、西司、七盛角、清园、文化客厅五个码头，其内游船业务由开封市宋都水系旅游有限公司(开封市文旅投集团旗下)承担。

开封市宋都水系旅游有限公司拥有营运证船舶19条，合计运力389人/次，2020-2021年及2022年第一季度，受疫情影响水系二期客流量分别为7.42万人次、9.26万人次和1.24万人次，分别实现船票收入358.16万元、446.78万元和55.29万元。

因此，本项目收入主要来源于游船收入、租金收入、充电桩服务收入、停车费收入、财政补贴收入。根据测算，债券存续期项目总收入为72288.07万元。

项目预期收入估算情况如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
1	**总收入**	72288.07	1714.19	1934.06	2153.93	2181.52	2181.52	2290.18	2290.18	2290.18	2290.18	2290.18	2416.54	2416.54	2416.54	2416.54	2416.54
2	营业收入	57288.07	1214.19	1434.06	1653.93	1681.52	1681.52	1790.18	1790.18	1790.18	1790.18	1790.18	1916.54	1916.54	1916.54	1916.54	1916.54
2.1	**游船收入**	41217.25	900.00	1080.00	1260.00	1260.00	1260.00	1323.00	1323.00	1323.00	1323.00	1323.00	1389.15	1389.15	1389.15	1389.15	1389.15
	价格		**30.00**	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08
	日运营班次		**5.00**	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年运营天数		**240.00**	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	荷载人数（人/艘）		**50.00**	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	游船数量（艘）		**10.00**	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	负荷率		**50%**	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2.2	租金收入		**30.24**	**34.56**	**38.88**	**40.82**	**40.82**	**42.87**	**42.87**	**42.87**	**42.87**	**42.87**	**45.01**	**45.01**	**45.01**	**45.01**	**45.01**
	出租率		**70%**	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2.1	**游客服务驿站出租收入**	1369.62	30.24	34.56	38.88	40.82	40.82	42.87	42.87	42.87	42.87	42.87	45.01	45.01	45.01	45.01	45.01
	面积（㎡）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	每月租金（元/㎡）		45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	52.09	52.09
2.3	**充电桩服务收入**	8994.40	157.95	175.50	193.05	210.60	210.60	245.70	245.70	245.70	245.70	245.70	294.84	294.84	294.84	294.84	294.84
	个数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	服务费（元/千瓦时）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
	充电时间		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	负荷率		45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
2.4	**停车费收入**	5706.80	126.00	144.00	162.00	170.10	170.10	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	187.54	187.54	187.54	187.54	187.54
	停车位数量（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	每月收入（元/个）		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	347.29	347.29
	车位使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**财政补贴**	15000.00	**500.00**	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

（续表）

序号	项目	合计	运营期													
			2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	**总收入**	72288.07	2465.02	2465.02	2465.02	2465.02	2465.02	2583.54	2583.54	2583.54	2583.54	2583.54	2669.29	2669.29	2669.29	2669.29	2669.29
2	营业收入	57288.07	1965.02	1965.02	1965.02	1965.02	1965.02	2083.54	2083.54	2083.54	2083.54	2083.54	2169.29	2169.29	2169.29	2169.29	2169.29
2.1	**游船收入**	41217.25	1389.15	1389.15	1389.15	1389.15	1389.15	1458.61	1458.61	1458.61	1458.61	1458.61	1531.54	1531.54	1531.54	1531.54	1531.54
	价格		33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47
	日运营班次		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年运营天数		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	荷载人数（人/艘）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	游船数量（艘）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	负荷率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2.2	租金收入		**47.26**	**47.26**	**47.26**	**47.26**	**47.26**	**49.62**	**49.62**	**49.62**	**49.62**	**49.62**	**52.10**	**52.10**	**52.10**	**52.10**	**52.10**
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2.1	**游客服务驿站出租收入**	1369.62	47.26	47.26	47.26	47.26	47.26	49.62	49.62	49.62	49.62	49.62	52.10	52.10	52.10	52.10	52.10
	面积（㎡）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	每月租金（元/㎡）		54.70	54.70	54.70	54.70	54.70	57.43	57.43	57.43	57.43	57.43	60.30	60.30	60.30	60.30	60.30
2.3	**充电桩服务收入**	8994.40	331.70	331.70	331.70	331.70	331.70	368.55	368.55	368.55	368.55	368.55	368.55	368.55	368.55	368.55	368.55
	个数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	服务费（元/千瓦时）		0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
	充电时间		4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	负荷率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
2.4	**停车费收入**	5706.80	196.91	196.91	196.91	196.91	196.91	206.76	206.76	206.76	206.76	206.76	217.10	217.10	217.10	217.10	217.10
	停车位数量（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	每月收入（元/个）		364.65	364.65	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	382.88	382.88	402.03	402.03	402.03	402.03	402.03
	车位使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	**财政补贴**	15000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

3、项目收入预测

本项目收入构成如下：

序号	收入类型	金额（万元）	占比
1	游船收入	41217.25	57.02%
2	游客服务驿站出租收入	1369.62	1.89%
3	充电桩服务收入	8994.4	12.44%
4	停车费收入（万元）	5706.8	7.89%
5	财政补贴收入	15000	20.75%
	合计	**72288.07**	**100.00%**

本项目已聘请北京清华同衡规划设计研究院有限公司负责本项目的规划设计，包括导演团队、景观团队、照明团队和装置团队，该团队曾负责奥运会、冬奥会的相关策划。根据规划本项目以安阳文脉为核心，突出盛世殷都、非遗等特色元素，采用光影科技手段，打造沉浸式水上游船体验。通过水路连接实现贯通沙场小镇商业与殷都遗址区的联动发展。项目包括两期：一期殷墟遗址博物馆至铁路桥，全长 1.4 公里；二期景观段：铁路桥至东风桥，全长 2.3 公里。本次实施为一期。

项目基于现状桥、堤岸等载体，结合舞台置景、伴游船、水帘、艺术装置、绳幕、投影等技术手段，打造科技创意行进式体验，由我国有历史记录最早的女政治家、军事家、祭司-妇好带领游客，穿越千年的历史长河，跨越多个朝代，追溯发生在安阳重要文化故事，发现安阳的前世今生。

（1）水上交通收入（游船收入）

因地制宜设计商业业态，打造特色文创产品，完善旅游产业链条，满足多元化、体验式消费需求，激发消费活力，释放经济增长潜力。把洹河夜游项目与打造“中华字都”、纱厂考古文旅小镇有机结合起来，通过活化利用甲骨文、玉凤等文化元素，讲好殷墟故事，让文物活起来，叫响“中华字都·安阳”世界文化遗产品牌。

① 客流量依据

本项目游船主要连接殷墟宫庙区、殷墟遗址博物馆、殷墟考古文旅小镇之间的水上交通，周边 2 公里内景点密集。

待项目运营后，预计游船连接点年接待量达到 450 万人次，2 公里内景点接待量达 670 万人次。到殷墟宫庙区 2022 年在旺季闭馆近 90 天的情况下，接待游客约 31 万人次，截止 2023 年 5 月底接待游客已超过 50 万人次。殷墟遗址博物馆拟于 2023 年底前开放，参考安阳市中国文字博物馆游客数据，2019 年中国文字博物馆游客量

为 128.5 万人次，2020-2022 年受疫情影响游览量下滑较大，截止到 2023 年 5 月份游客数量已经达到 83 万人次，预计全年游客量达到 150 万人次，与中国文字博物相比殷墟遗址博物馆占地面积、藏品数量、展示类型将有大幅度的提升，保守谨慎起见殷墟遗址博物馆游客数量按 100 万/年测算。安阳殷墟考古文旅小镇，2022 年 11 月 15 日，项目一期部分区域开始试营业，成为安阳文旅新地标和网红打卡地。项目共开放试运营 50 天，累计接待游客近 80 万人次，2023 年截至 5 月底项目游客接待量达到 176 万人次，预计年接待游客 300 万人次。

周边景区近年旅游人次（万人）					
项目名称	**2020 年**	**2021 年**	**2022 年**	**2023.1-2023.5**	**备注**
袁林	20	18	25	15	
洹园	207	189	223	127	
中国文字博物馆	40	71	62.5	83	
殷墟宫庙区	18	31	33	50	
殷墟考古文旅小镇	-	-	80	176	该项目于 2022 年 11 月开放，截止 2022 年年底接待人数 80 万人次，预计全年接待人数 300 万人次
殷墟遗址博物馆	-	-	-		该项目暂未开馆，预计 2023 年 10 月底开馆；参照中国文字博物馆接待人次，保守谨慎测算年游客人数至少可达到 100 万人次

综合考虑本项目连接景点游客近期考虑约有 450 万人次/年，未来，随着安阳殷墟考古文旅小镇二期、殷墟·洹河、殷墟·后岗等景点逐步开放接入本项目水上交通体系，年接待游客将会持续增加。2021 年，安阳全年全市接待国内外游客 4415.98 万人次，旅游总收入 512.35 亿元。

综上所述，安阳旅游人数完全可以充分满足项目满员运转，满足项目客流量需求。本项目游船测算游览量最高为 42.00 万人次/年，约为周边连接点游客总量的 9.3%，2 公里内景区游客总量的 6.3%。

② 价格依据

根据可行性研究报告，本项目拟设置游船 10 艘，每船核载 50 人，每日运营 10 小时，每船每日运行 12 次，每年运行 330 天。保守谨慎测算，本项目每艘游船日周转 5 次，游船项目运行天数按照 240 天测算。财务测算中，遵循保守原则，经营期首年的乘坐率仅按照 50%计算，按年增长 10%，至第 3 年乘坐率达到 70%，其后保持不变。

国内及周边城市游船价格

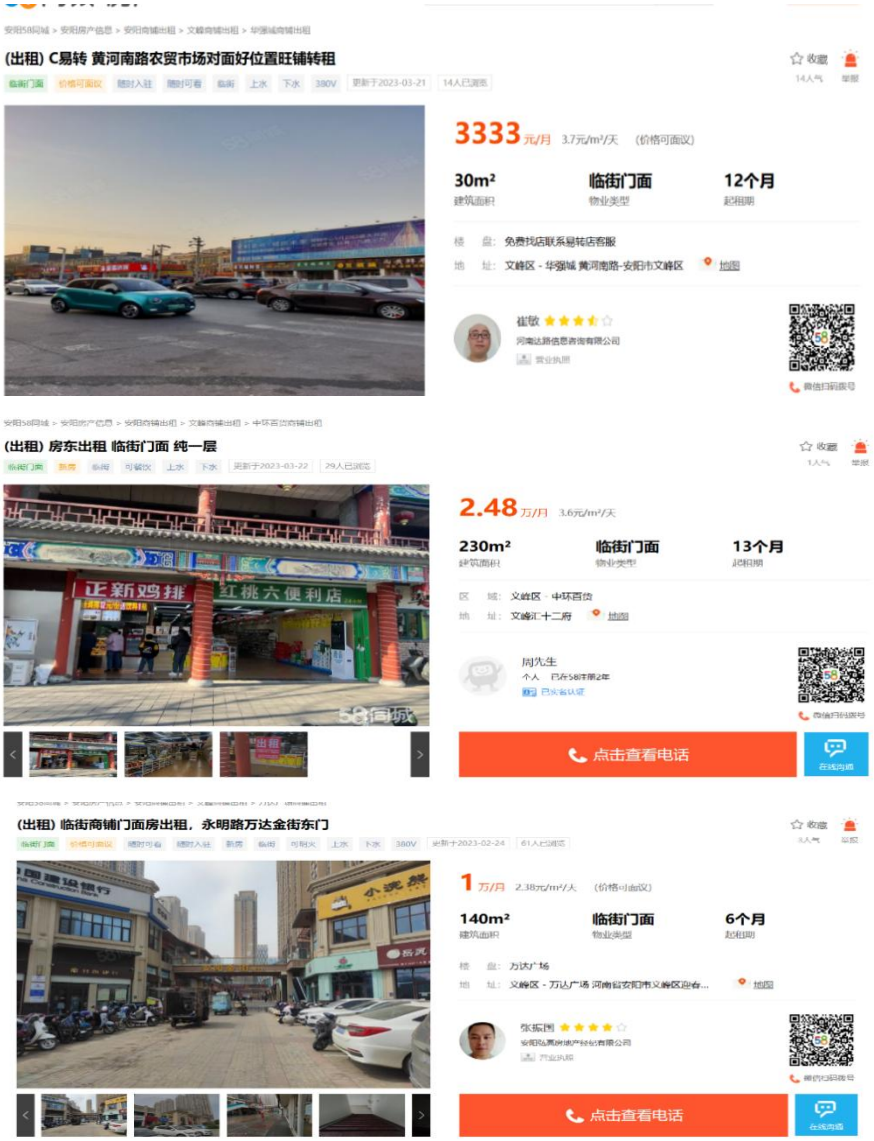
项目	类型	价格（元）	游船游览量（万人次）	景区游览量（万人次）
西湖风景名胜区	游船	55	600	2800
北京颐和园	游船	30	110	1500
苏州环古城河	游船	80	100	100
大宋御河景区	游船	白天 35，晚上 60	30	30
龙门石窟景区	游船	25	25	120

根据安阳市周边及国内游船价格显示，景区游船价格在 25-80 元区间。出于谨慎考虑，本项目使用价格按照 30 元/人计算；考虑通货膨胀水平和市场价格，每五年游船价格增长 5%计算，年涨幅低于河南省 2020 年 CPI 平均涨幅。

（2）游客服务驿站出租收入

根据实施方案，本项目游客服务驿站可供出租的面积为 800 ㎡。

参考安阳市商铺出租价格：



根据调研，目前安阳市商铺出租价格在71.40-111.00元/月/平米左右，出于谨慎性原则，本项目参照此价格在经营期首年按45元/月/平米计算，考虑通货膨胀水平和市场价格，每四年出租价格增长5%计算，年涨幅低于3.0%的河南省2020年CPI平均涨幅。

基于谨慎性原则，运营期首年出租率按70%计算、第二年出租率按80%计算、第三年出租率90%计算并保持稳定状态。

（3）充电桩服务费收入

为解决游客与市民新能源汽车的充电问题，本项目设置100个充电桩，为使用新能源汽车的车主提供充电服务。充电桩均为60KW一体式直流充电桩。每年可提供充电服务天数按300天测算。

随着油价上升和国家对新能源汽车政策的倾斜、新能源汽车技术的进一步提升以及售价的降低，新能源汽车市场占有率正在迅速增长，新能源汽车充电桩的需求也在快速增加。目前市场上在售的国产电动车电池容量一般在55-80Ah之间，部分常见车型充电时间如下：

品牌	车型	续航里程	快充（小时/电量）	充电时长（小时）
特斯拉	Model S	469-579	4.5 / 80	10.5
北汽	北汽EU系列	260-460	0.5 / 80	6
比亚迪	秦 EV	400	1.5 / 不确定	4-5
奇瑞	瑞虎3xe	351-401	0.5 / 80	6-8
上汽	荣威ERX5	320	0.67 / 80	7
吉利	帝豪 EV	300-400	0.5 / 90	9
广汽传祺	传祺GE3	310-410	0.5 / 80	8
东风日产	轩逸 EV	338	0.75 / 不确定	8
威马汽车	威马EX5	300-460	0.5 / 80	7.5-8.5
江淮	江淮iEV	200-206	不支持	10

WWW.CAUTO.COM.CN

由上表数据可见，快充充电桩单车充电时长在0.5小时至4.5小时之间，慢充充电桩充电时长在4-10.5小时之间。遵循保守原则，充电桩使用率为3小时/天，每5年增加0.5小时。

收费依据:《河南省电动汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》〔豫政办〔2016〕170号）第五章第二十五条内容“充电设施运营商可按照规定标准向用户收取电费及服务费，2020年前充电服务费实行政府指导价管理，由省辖市、省直管县（市）价格主管部门制定标准上限价。结合充电设施服务市场发展情况，逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成价格”。根据上述文件规定，在汽车充电桩充电时需缴纳充电服务费及电费，由于电费收入最终要回归国家电网，因此本项目的收益只包含充电服务费收入。

经调研安阳市部分充电站收取的充电服务费情况如下：



本项目建成后参考安阳市相关充电桩服务费，出于谨慎考虑，本充电桩服务价格定为直流桩充电服务费为 0.65 元/kW·h 测算。

基于谨慎性原则，运营期首年使用率按 45%计算，每年增加 5%，第 4 年使用率增加至 60%后不再增加，以后年份使用率均按 60%计算。

（4）停车位收费收入

本项目建成后，将设置 12000 ㎡停车场一处，包括 500 个停车位。

根据《河南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2021）》、《河南省发展和改革委员会关于印发河南省定价目录的通知》（豫发改价调〔2018〕530 号）等要求，具有自然垄断经营和公益性特征的机动车停车设施服务收费标准：计次：2-5 元/次；计时：2 元起价，每小时加收 1 元不等。

根据相关调研数据，项目周边区域的临时停车价格普遍在 10-30 元/天之间，相关数据如下：

地点	收费标准
安阳万达广场	停车收费标准为白天 6 元/次，夜间 11 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。
安阳高铁东站	20 分钟内所有车辆免费，1 小时内 3 元 10 座以下车辆，1 小时以上车辆每小时收费 1 元，全天最高收费 15 元，10 辆以上 1 小时内 4 元，超过 1 小时，每小时加收 2 元，全天最高收取 30 元。
安阳火车站	一小时 5 元

根据上述市场调研结果，基于谨慎性考虑，暂定本项目车位临时停车每次 5 元，日周转 2 次，即每月停车费 300 元/个进行测算。考虑通货膨胀水平和市场价格，每四年出租价格增长 5%计算，年涨幅低于 3.0%的河南省 2020 年 CPI 平均涨幅。

基于谨慎性原则，运营期首年出租率按 70%计算、第二年出租率按 80%、第三年

及以后出租率按90%计算并保持稳定状态。

（6）政府补贴收入

本项目是安阳市文旅融合的重点建设项目，对于完善城市建设带动周边发展具有重要作用及意义，是安阳市重点项目。根据《安阳市财政局关于安阳市殷墟旅游基础设施一期项目运维补贴的决定》，在运营期内，即2026年至2055年，安阳市财政局将给予本项目每年500.00万元的财政补助，共计15000.00万元。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为67031.48万元。其中经营成本为20594.24万元，折旧摊销费用为26502.60万元，财务费用为19934.64万元。

项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	燃料动力费	8790.52	230.46	263.38	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31
2	工资和福利费	5709.20	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.28	147.58	152.01	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22	181.51
3	修理费	530.10	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67
4	设备更新费	2700.00										180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
5	其他管理费用	2864.42	60.71	71.70	82.70	84.08	84.08	89.51	89.51	89.51	89.51	89.51	95.83	95.83	95.83	95.83	95.83
6	**经营成本**	20594.24	428.84	476.35	523.99	529.19	533.12	542.60	546.77	551.07	555.50	740.06	751.08	755.92	760.90	766.03	771.32
7	折旧摊销费	26502.60	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42
8	财务费用	19934.64	900.00	899.61	898.82	898.03	896.12	890.10	880.70	870.91	861.13	850.21	835.19	817.19	799.19	781.19	763.19
9	**总成本费用合计**	67031.48	2212.26	2259.38	2306.23	2310.64	2312.66	2316.12	2310.89	2305.40	2300.05	2473.69	2469.69	2456.53	2443.51	2430.64	2417.93

（续表）

序号	项目	合计	经营期													
			2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	燃料动力费	8790.52	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31	296.31
2	工资和福利费	5709.20	186.96	192.57	198.35	204.30	210.43	216.74	223.24	229.94	236.84	243.95	251.27	258.81	266.57	274.57	282.81
3	修理费	530.10	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67	17.67
4	设备更新费	2700.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00						
5	其他管理费用	2864.42	98.25	98.25	98.25	98.25	98.25	104.18	104.18	104.18	104.18	104.18	108.46	108.46	108.46	108.46	108.46
6	**经营成本**	20594.24	779.19	784.80	790.58	796.53	802.66	814.90	821.40	828.10	835.00	662.11	673.71	681.25	689.01	697.01	705.25
7	折旧摊销费	26502.60	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42	883.42
8	财务费用	19934.64	745.19	726.01	705.65	685.28	661.54	625.48	578.51	529.57	480.63	426.06	350.96	264.91	182.79	100.67	29.81
9	**总成本费用合计**	67031.48	2407.80	2394.23	2379.65	2365.23	2347.62	2323.80	2283.33	2241.09	2199.05	1971.59	1908.09	1829.58	1755.22	1681.10	1618.48

关于项目预期总成本的说明：

1、经营成本

（1）燃料动力费

本项目出租部分的燃料动力成本由承租方自行负担，不计入本项目经营成本。外购燃料动力成本包括主要包含水、电费和柴油消耗。项目满负荷运营时：年耗水量1.24万吨，水价按照5.8元/吨进行测算；年耗电量共计87.42万度，电费单价按照0.62元/度进行测算； 柴油年消耗量291.60吨，价格按2023年2月3日河南省0号柴油价格7.44元/升，合9185元/吨进行测算。经营期首年（2025年）负荷率仅按照70%计算，2026年为80%，2027年及以后均按90%计算。外购燃料动力费用按照运营负荷率同比例计算。

（2）工资福利费

项目劳动需要职工30人，人员平均工资及福利费为4.00万元，工资福利费涨幅按每年3%进行测算（参考2020年河南省人均CPI涨幅）。

（3）维护维修费

本项目修理费主要是项目配套设备的日常维护修理，本项目修理费按照折旧摊销费用的2%计算。

（4）设备更新费用

本项目更新费用主要为游船、充电桩设备更新，费用按游船、充电桩、供配电设施投资计算，本项目在经营期第11年开始以每年180万元进行设备更新，预计更新15年。

（5）其他费用

本项目年其他费用按营业收入（不含财政补贴收入）的5%估算。

2、折旧及摊销费用

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，折旧年限按30年计，净残值取5%。

本项目无待摊费用。

3、财务费用

本项目债券融资本金20000.00万元，债券期限为30年，债券利率按照4.50%测算，具体利率以实际发行为准。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 20609.64 万元，其中建设期利息累计 675.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 19934.64 万元，全部计入经营期成本。本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期														
			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	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	5000.00	20000.00	20000.00	19982.48	19964.96	19947.44	19879.92	19679.92	19462.40	19244.88	19027.36	18759.84	18359.84	17959.84	17559.84	17159.84
2	本年新增债券融资	20000.00	5000.00	15000.00															
3	应计债券利息	20609.64	112.50	562.50	900.00	899.61	898.82	898.03	896.12	890.10	880.70	870.91	861.13	850.21	835.19	817.19	799.19	781.19	763.19
3.1	建设期利息	**675.00**	112.50	562.50															
3.2	财务费用	19934.64			900.00	899.61	898.82	898.03	896.12	890.10	880.70	870.91	861.13	850.21	835.19	817.19	799.19	781.19	763.19
4	本年债券还本付息	**40609.64**	112.50	562.50	900.00	917.13	916.34	915.55	963.64	1090.10	1098.22	1088.43	1078.65	1117.73	1235.19	1217.19	1199.19	1181.19	1163.19
4.1	债券还本	20000.00				**17.52**	**17.52**	**17.52**	**67.52**	**200.00**	**217.52**	**217.52**	**217.52**	**267.52**	**400.00**	**400.00**	**400.00**	**400.00**	**400.00**
4.2	债券付息	20609.64	112.50	562.50	900.00	899.61	898.82	898.03	896.12	890.10	880.70	870.91	861.13	850.21	835.19	817.19	799.19	781.19	763.19
5	年末债券融资本金累计		5000.00	20000.00	20000.00	19982.48	19964.96	19947.44	19879.92	19679.92	19462.40	19244.88	19027.36	18759.84	18359.84	17959.84	17559.84	17159.84	16759.84

（续表）

序号	项　目	合计	经营期													
			2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	年初债券融资本金累计		16759.84	16359.84	15907.28	15454.72	15002.16	14399.60	13399.60	12312.00	11224.40	10136.80	8799.20	6799.20	4974.40	3149.60	1324.80
2	本年新增债券融资	20000.00															
3	应计债券利息	20609.64	745.19	726.01	705.65	685.28	661.54	625.48	578.51	529.57	480.63	426.06	350.96	264.91	182.79	100.67	29.81
3.1	建设期利息	**675.00**															
3.2	财务费用	19934.64	745.19	726.01	705.65	685.28	661.54	625.48	578.51	529.57	480.63	426.06	350.96	264.91	182.79	100.67	29.81
4	本年债券还本付息	**40609.64**	1145.19	1178.57	1158.21	1137.84	1264.10	1625.48	1666.11	1617.17	1568.23	1763.66	2350.96	2089.71	2007.59	1925.47	1354.61
4.1	债券还本	20000.00	**400.00**	**452.56**	**452.56**	**452.56**	**602.56**	**1000.00**	**1087.60**	**1087.60**	**1087.60**	**1337.60**	**2000.00**	**1824.80**	**1824.80**	**1824.80**	**1324.80**
4.2	债券付息	20609.64	745.19	726.01	705.65	685.28	661.54	625.48	578.51	529.57	480.63	426.06	350.96	264.91	182.79	100.67	29.81
5	年末债券融资本金累计		16359.84	15907.28	15454.72	15002.16	14399.60	13399.60	12312.00	11224.40	10136.80	8799.20	6799.20	4974.40	3149.60	1324.80	0.00

（三）项目预期相关税费

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：根据国家税务总局网站《2020 最新增值税税率表》，本项目收入适用销项税率为 9%；进项税税率为 13%。

——城市建设维护税：市级按照增值税款的 7%；

——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：房租收入的 12%

——所得税：应纳税所得额的 25%。

项目税金估算表如下：

项目预期的税金估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税金及附加	550.85	11.92	14.13	16.35	16.85	16.85	18.18	18.18	18.18	18.18	15.38	16.90	16.90	16.90	16.90	16.90
1.1	城市维护建设税	225.46	4.84	5.82	6.81	6.97	6.97	7.61	7.61	7.61	7.61	5.97	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71
1.2	教育费附加	96.62	2.07	2.50	2.92	2.99	2.99	3.26	3.26	3.26	3.26	2.56	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87
1.3	地方教育附加费	64.47	1.38	1.66	1.95	1.99	1.99	2.17	2.17	2.17	2.17	1.71	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
1.4	房产税	164.30	3.63	4.15	4.67	4.90	4.90	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
2	增值税	3220.90	69.13	83.21	97.28	99.59	99.59	108.67	108.67	108.67	108.67	85.27	95.81	95.81	95.81	95.81	95.81
2.1	增值税销项税	5155.98	109.28	129.07	148.85	151.34	151.34	161.12	161.12	161.12	161.12	161.12	172.49	172.49	172.49	172.49	172.49
2.2	增值税进项税	1935.08	40.15	45.86	51.57	51.75	51.75	52.45	52.45	52.45	52.45	75.85	76.68	76.68	76.68	76.68	76.68
3	所得税	1598.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表）

序号	项目	合计	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	税金及附加	550.85	17.66	17.66	17.66	17.66	17.66	19.12	19.12	19.12	19.12	21.92	23.09	23.09	23.09	23.09	23.09
1.1	城市维护建设税	225.46	6.99	6.99	6.99	6.99	6.99	7.68	7.68	7.68	7.68	9.32	9.82	9.82	9.82	9.82	9.82
1.2	教育费附加	96.62	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.29	3.29	3.29	3.29	3.99	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21
1.3	地方教育附加费	64.47	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.20	2.20	2.20	2.20	2.66	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81
1.4	房产税	164.30	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25
2	增值税	3220.90	99.86	99.86	99.86	99.86	99.86	109.76	109.76	109.76	109.76	133.16	140.32	140.32	140.32	140.32	140.32
2.1	增值税销项税	5155.98	176.85	176.85	176.85	176.85	176.85	187.52	187.52	187.52	187.52	187.52	195.24	195.24	195.24	195.24	195.24
2.2	增值税进项税	1935.08	76.99	76.99	76.99	76.99	76.99	77.76	77.76	77.76	77.76	54.36	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92
3	所得税	1598.85	0.00	0.00	0.00	14.17	24.94	60.15	70.27	80.83	91.34	147.51	184.53	204.16	222.75	241.27	256.93

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 3106.89 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	57288.07	1214.19	1434.06	1653.93	1681.52	1681.52	1790.18	1790.18	1790.18	1790.18	1790.18	1916.54	1916.54	1916.54	1916.54	1916.54
2	税金及附加	550.85	11.92	14.13	16.35	16.85	16.85	18.18	18.18	18.18	18.18	15.38	16.90	16.90	16.90	16.90	16.90
3	总成本费用	67031.48	2212.26	2259.38	2306.23	2310.64	2312.66	2316.12	2310.89	2305.40	2300.05	2473.69	2469.69	2456.53	2443.51	2430.64	2417.93
4	补贴收入	15000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
5	利润总额（1-2-3+4）	4705.74	-509.99	-339.45	-168.65	-145.97	-147.99	-44.12	-38.89	-33.40	-28.05	-198.89	-70.05	-56.89	-43.87	-31.00	-18.29
6	弥补以前年度亏损	185.86				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00				
7	应纳税所得额（5-6-4）	6395.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	1598.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	**净利润（5-8）**	3106.89	-509.99	-339.45	-168.65	-145.97	-147.99	-44.12	-38.89	-33.40	-28.05	-198.89	-70.05	-56.89	-43.87	-31.00	-18.29
10	息税折旧摊销前利润（9+折旧+摊消）	51142.98	1273.43	1443.58	1613.59	1635.48	1631.55	1729.40	1725.23	1720.93	1716.50	1534.74	1648.56	1643.72	1638.74	1633.61	1628.32

（续表）

序号	项目	合计	经营期														
			2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	营业收入	57288.07	1965.02	1965.02	1965.02	1965.02	1965.02	2083.54	2083.54	2083.54	2083.54	2083.54	2169.29	2169.29	2169.29	2169.29	2169.29
2	税金及附加	550.85	17.66	17.66	17.66	17.66	17.66	19.12	19.12	19.12	19.12	21.92	23.09	23.09	23.09	23.09	23.09
3	总成本费用	67031.48	2407.80	2394.23	2379.65	2365.23	2347.62	2323.80	2283.33	2241.09	2199.05	1971.59	1908.09	1829.58	1755.22	1681.10	1618.48
4	补贴收入	15000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
5	利润总额（1-2-3+4）	4705.74	39.56	53.13	67.71	82.13	99.74	240.62	281.09	323.33	365.37	590.03	738.11	816.62	890.98	965.10	1027.72
6	弥补以前年度亏损	185.86	39.56	53.13	67.71	25.46											
7	应纳税所得额（5-6-4）	6395.38	0.00	0.00	0.00	56.67	99.74	240.62	281.09	323.33	365.37	590.03	738.11	816.62	890.98	965.10	1027.72
8	所得税	1598.85	0.00	0.00	0.00	14.17	24.94	60.15	70.27	80.83	91.34	147.51	184.53	204.16	222.75	241.27	256.93
9	**净利润（5-8）**	3106.89	39.56	53.13	67.71	67.96	74.80	180.47	210.82	242.50	274.03	442.52	553.58	612.46	668.23	723.83	770.79
10	息税折旧摊销前利润（9+折旧+摊消）	51142.98	1668.17	1662.56	1656.78	1650.83	1644.70	1749.52	1743.02	1736.32	1729.42	1899.51	1972.49	1964.95	1957.19	1949.19	1940.95

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、企业所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 49544.13 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	收入	成本				收益
		经营成本	税金及附加	所得税	合计	
2026 年	1714.19	428.84	11.92	0	440.76	1273.43
2027 年	1934.06	476.35	14.13	0	490.48	1443.58
2028 年	2153.93	523.99	16.35	0	540.34	1613.59
2029 年	2181.52	529.19	16.85	0	546.04	1635.48
2030 年	2181.52	533.12	16.85	0	549.97	1631.55
2031 年	2290.18	542.60	18.18	0	560.78	1729.4
2032 年	2290.18	546.77	18.18	0	564.95	1725.23
2033 年	2290.18	551.07	18.18	0	569.25	1720.93
2034 年	2290.18	555.50	18.18	0	573.68	1716.5
2035 年	2290.18	740.06	15.38	0	755.44	1534.74
2036 年	2416.54	751.08	16.90	0	767.98	1648.56
2037 年	2416.54	755.92	16.90	0	772.82	1643.72
2038 年	2416.54	760.90	16.90	0	777.8	1638.74
2039 年	2416.54	766.03	16.90	0	782.93	1633.61
2040 年	2416.54	771.32	16.90	0	788.22	1628.32
2041 年	2465.02	779.19	17.66	0	796.85	1668.17
2042 年	2465.02	784.80	17.66	0	802.46	1662.56
2043 年	2465.02	790.58	17.66	0	808.24	1656.78
2044 年	2465.02	796.53	17.66	14.17	828.36	1636.66
2045 年	2465.02	802.66	17.66	24.94	845.26	1619.76
2046 年	2583.54	814.90	19.12	60.15	894.17	1689.37
2047 年	2583.54	821.40	19.12	70.27	910.79	1672.75
2048 年	2583.54	828.10	19.12	80.83	928.05	1655.49
2049 年	2583.54	835.00	19.12	91.34	945.46	1638.08
2050 年	2583.54	662.11	21.92	147.51	831.54	1752
2051 年	2669.29	673.71	23.09	184.53	881.33	1787.96
2052 年	2669.29	681.25	23.09	204.16	908.5	1760.79
2053 年	2669.29	689.01	23.09	222.75	934.85	1734.44
2054 年	2669.29	697.01	23.09	241.27	961.37	1707.92
2055 年	2669.29	705.25	23.09	256.93	985.27	1684.02
合计	**72288.07**	**20594.24**	**550.85**	**1598.85**	**22743.94**	**49544.13**
本息合计	**40609.64**					
本息覆盖倍数	**1.22**					

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用 30 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2030 年开始分年还本，2030 年至 2034 年每年偿还本金 1%，2035 年至 2044 年每年偿还本金 2%，2045 年至 2049 年每年偿还本金 5%，2050 年至 2054 年每年偿还本金 10%。

2025 年计划申请使用 30 年期专项债券 15000.00 万元，将于 2031 年开始分年还本，2031 年至 2035 年每年偿还本金 1%，2036 年至 2045 年每年偿还本金 2%，2046 年至 2050 年每年偿还本金 5%，2051 年至 2055 年每年偿还本金 10%。

利率按 4.5%计算，每半年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2024 年	0	5000	112.5	0	112.5	5000
2025 年	5000	15000	562.5	0	562.5	20000
2026 年	20000	0	900	0	900	20000
2027 年	20000	0	899.6058	17.52	917.1258	19982.48
2028 年	19982.48	0	898.8174	17.52	916.3374	19964.96
2029 年	19964.96	0	898.029	17.52	915.549	19947.44
2030 年	19947.44	0	896.1156	67.52	963.6356	19879.92
2031 年	19879.92	0	890.0964	200	1090.0964	19679.92
2032 年	19679.92	0	880.7022	217.52	1098.2222	19462.4
2033 年	19462.4	0	870.9138	217.52	1088.4338	19244.88
2034 年	19244.88	0	861.1254	217.52	1078.6454	19027.36
2035 年	19027.36	0	850.212	267.52	1117.732	18759.84
2036 年	18759.84	0	835.1928	400	1235.1928	18359.84
2037 年	18359.84	0	817.1928	400	1217.1928	17959.84
2038 年	17959.84	0	799.1928	400	1199.1928	17559.84
2039 年	17559.84	0	781.1928	400	1181.1928	17159.84
2040 年	17159.84	0	763.1928	400	1163.1928	16759.84
2041 年	16759.84	0	745.1928	400	1145.1928	16359.84
2042 年	16359.84	0	726.0102	452.56	1178.5702	15907.28
2043 年	15907.28	0	705.645	452.56	1158.205	15454.72
2044 年	15454.72	0	685.2798	452.56	1137.8398	15002.16

2045 年	15002.16	0	661.5396	602.56	1264.0996	14399.6
2046 年	14399.6	0	625.482	1000	1625.482	13399.6
2047 年	13399.6	0	578.511	1087.6	1666.111	12312
2048 年	12312	0	529.569	1087.6	1617.169	11224.4
2049 年	11224.4	0	480.627	1087.6	1568.227	10136.8
2050 年	10136.8	0	426.06	1337.6	1763.66	8799.2
2051 年	8799.2	0	350.964	2000	2350.964	6799.2
2052 年	6799.2	0	264.906	1824.8	2089.706	4974.4
2053 年	4974.4	0	182.79	1824.8	2007.59	3149.6
2054 年	3149.6	0	100.674	1824.8	1925.474	1324.8
2055 年	1324.8	0	29.808	1324.8	1354.608	0
合计		**20000**	**20609.64**	**20000**	**40609.64**	

2、敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收益进行敏感性分析。

敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	**敏感性变化比率**				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益	44589.72	47066.92	49544.13	52021.34	54498.54
债券还本付息额	40609.64	40609.64	40609.64	40609.64	40609.64
债券本息覆盖倍数(倍)	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.10 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 106286.68 万元，累计现金流出 96677.19 万元，现金结余 9609.49 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期												
			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	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	49544.13	0.00	0.00	1273.43	1443.58	1613.59	1635.48	1631.55	1729.40	1725.23	1720.93	1716.50	1534.74	1648.56	1643.72	1638.74
1.1	现金流入	77444.05	0.00	0.00	1823.47	2063.13	2302.78	2332.86	2332.86	2451.30	2451.30	2451.30	2451.30	2451.30	2589.03	2589.03	2589.03
1.1.1	营业收入	57288.07			1214.19	1434.06	1653.93	1681.52	1681.52	1790.18	1790.18	1790.18	1790.18	1790.18	1916.54	1916.54	1916.54
1.1.2	补贴收入	15000.00			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
1.1.3	增值税销项税额	5155.98			109.28	129.07	148.85	151.34	151.34	161.12	161.12	161.12	161.12	161.12	172.49	172.49	172.49
1.1.4	其他流入	0.00															
1.2	现金流出	27899.92			550.04	619.55	689.19	697.38	701.31	721.90	726.07	730.37	734.80	916.56	940.47	945.31	950.29
1.2.1	经营成本	20594.24			428.84	476.35	523.99	529.19	533.12	542.60	546.77	551.07	555.50	740.06	751.08	755.92	760.90
1.2.2	增值税进项税额	1935.08			40.15	45.86	51.57	51.75	51.75	52.45	52.45	52.45	52.45	75.85	76.68	76.68	76.68
1.2.3	税金及附加	550.85			11.92	14.13	16.35	16.85	16.85	18.18	18.18	18.18	18.18	15.38	16.90	16.90	16.90
1.2.4	增值税	3220.90			69.13	83.21	97.28	99.59	99.59	108.67	108.67	108.67	108.67	85.27	95.81	95.81	95.81
1.2.5	所得税	1598.85			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00															
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-28167.63	-9806.08	-18361.55	0.00	0.00											
2.1	现金流入	0.00															
2.2	现金流出	28167.63	9806.08	18361.55	0.00	0.00											
2.2.1	建设投资	27672.63	9806.08	17866.55													
2.2.2	维持运营投资	0.00															
2.2.3	流动资金	495.00	0.00	495.00													
2.2.4	其他流出	0.00															

序号	项目	合计	建设期		运营期												
			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	2037 年	2038 年
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-11767.01	9806.08	18361.55	-900.00	-917.13	-916.34	-915.55	-963.64	-1090.10	-1098.22	-1088.43	-1078.65	-1117.73	-1235.19	-1217.19	-1199.19
3.1	现金流入	28842.63	9918.58	18924.05	0.00	0.00											
3.1.1	项目资本金投入	8842.63	4918.58	3924.05													
3.1.2	建设投资借款	0.00															
3.1.3	流动资金借款	0.00															
3.1.4	债券	20000.00	5000.00	15000.00													
3.1.5	短期借款	0.00															
3.1.6	其他流入	0.00															
3.2	现金流出	40609.64	112.50	562.50	900.00	917.13	916.34	915.55	963.64	1090.10	1098.22	1088.43	1078.65	1117.73	1235.19	1217.19	1199.19
3.2.1	债券利息支付	20609.64	112.50	562.50	900.00	899.61	898.82	898.03	896.12	890.10	880.70	870.91	861.13	850.21	835.19	817.19	799.19
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00													
3.2.3	偿还债务本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	17.52	17.52	17.52	67.52	200.00	217.52	217.52	217.52	267.52	400.00	400.00	400.00
3.2.4	应付利润	0.00															
3.2.5	其他流出	0.00															
4	净现金流量（1+2+3）	9609.49	0.00	0.00	373.43	526.45	697.25	719.93	667.91	639.30	627.01	632.50	637.85	417.01	413.37	426.53	439.55
5	累计盈余资金		0.00	0.00	373.43	899.88	1597.14	2317.07	2984.98	3624.29	4251.29	4883.79	5521.64	5938.65	6352.02	6778.55	7218.09

（续表）

序号	项目	合计		运营期														
			2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	49544.13	1633.61	1628.32	1668.17	1662.56	1656.78	1636.66	1619.76	1689.37	1672.75	1655.49	1638.08	1752.00	1787.96	1760.79	1734.44	1707.92	1684.02
1.1	现金流入	77444.05	2589.03	2589.03	2641.87	2641.87	2641.87	2641.87	2641.87	2771.06	2771.06	2771.06	2771.06	2771.06	2864.53	2864.53	2864.53	2864.53	2864.53
1.1.1	营业收入	57288.07	1916.54	1916.54	1965.02	1965.02	1965.02	1965.02	1965.02	2083.54	2083.54	2083.54	2083.54	2083.54	2169.29	2169.29	2169.29	2169.29	2169.29
1.1.2	补贴收入	15000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
1.1.3	增值税销项税额	5155.98	172.49	172.49	176.85	176.85	176.85	176.85	176.85	187.52	187.52	187.52	187.52	187.52	195.24	195.24	195.24	195.24	195.24
1.1.4	其他流入	0.00																	
1.2	现金流出	27899.92	955.42	960.71	973.70	979.31	985.09	1005.21	1022.11	1081.69	1098.31	1115.57	1132.98	1019.06	1076.57	1103.74	1130.09	1156.61	1180.51
1.2.1	经营成本	20594.24	766.03	771.32	779.19	784.80	790.58	796.53	802.66	814.90	821.40	828.10	835.00	662.11	673.71	681.25	689.01	697.01	705.25
1.2.2	增值税进项税额	1935.08	76.68	76.68	76.99	76.99	76.99	76.99	76.99	77.76	77.76	77.76	77.76	54.36	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92
1.2.3	税金及附加	550.85	16.90	16.90	17.66	17.66	17.66	17.66	17.66	19.12	19.12	19.12	19.12	21.92	23.09	23.09	23.09	23.09	23.09
1.2.4	增值税	3220.90	95.81	95.81	99.86	99.86	99.86	99.86	99.86	109.76	109.76	109.76	109.76	133.16	140.32	140.32	140.32	140.32	140.32
1.2.5	所得税	1598.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.17	24.94	60.15	70.27	80.83	91.34	147.51	184.53	204.16	222.75	241.27	256.93
1.2.6	其他流出	0.00																	
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-28167.63																	
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	28167.63																	
2.2.1	建设投资	27672.63																	
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	流动资金	495.00																	
2.2.4	其他流出	0.00																	
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-11767.01	-1181.19	-1163.19	-1145.19	-1178.57	-1158.21	-1137.84	-1264.10	-1625.48	-1666.11	-1617.17	-1568.23	-1763.66	-2350.96	-2089.71	-2007.59	-1925.47	-1354.61

序号	项目	合计		运营期															
			2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
3.1	现金流入	28842.63																	
3.1.1	项目资本金投入	8842.63																	
3.1.2	建设投资借款	0.00																	
3.1.3	流动资金借款	0.00																	
3.1.4	债券	20000.00																	
3.1.5	短期借款	0.00																	
3.1.6	其他流入	0.00																	
3.2	现金流出	40609.64	1181.19	1163.19	1145.19	1178.57	1158.21	1137.84	1264.10	1625.48	1666.11	1617.17	1568.23	1763.66	2350.96	2089.71	2007.59	1925.47	1354.61
3.2.1	债券利息支付	20609.64	781.19	763.19	745.19	726.01	705.65	685.28	661.54	625.48	578.51	529.57	480.63	426.06	350.96	264.91	182.79	100.67	29.81
3.2.2	债券发行费用	0.00																	
3.2.3	偿还债务本金	20000.00	400.00	400.00	400.00	452.56	452.56	452.56	602.56	1000.00	1087.60	1087.60	1087.60	1337.60	2000.00	1824.80	1824.80	1824.80	1324.80
3.2.4	应付利润	0.00																	
3.2.5	其他流出	0.00																	
4	净现金流量（1+2+3）	9609.49	452.42	465.13	522.98	483.99	498.58	498.82	355.66	63.89	6.64	38.32	69.85	-11.66	-563.00	-328.92	-273.15	-217.55	329.41
5	累计盈余资金		7670.51	8135.64	8658.62	9142.61	9641.18	10140.00	10495.66	10559.55	10566.19	10604.51	10674.36	10662.70	10099.70	9770.78	9497.63	9280.08	9609.49

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

项目存续期间，安阳市文化旅游发展集团有限责任公司可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“安阳市殷墟旅游基础设施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。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

（三）本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且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估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码
91410100764851745A

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　河南弘立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　赵玉兰

经营范围　审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。(凭执业证书核定的范围方可经营)。

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2023 年 07 月 05 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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月十四日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 校莹

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1975-11-08

工作单位 Working unit 河南省注册会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410203197511061525

河南省注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: No. of Certificate 410000090058

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 2004 年 /y 05 月 /m 19 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.

校莹 410000090058

9



姓　名 Full name　何红

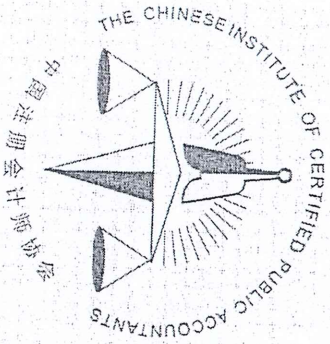
性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1973-03-25

工作单位 Working unit　河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　410306197303250529





证书编号：
No. of Certificate　410000050057

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　2004 年 /y　05 月 /m　19 日 /d

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y　月 /m　日 /d

安阳中原高新技术产业开发区高端面料产业园标准化厂房及基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

安阳中原高新技术产业开发区高端面料产业园标准化厂房及基础设施建设项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2023】1210号

我们接受委托，对安阳中原高新技术产业开发区高端面料产业园标准化厂房及基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，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。

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目位置

本项目建设地点位于安阳市中原高新技术产业开发区，中华路与8号路交叉口东北，中华路与盛业大道交叉口东南。

2、项目建设周期

本项目建设期为24个月，预计于2025年8月开工建设。

3、投资估算与资金筹措方式

3.1估算范围及说明

本项目总投资为48,376.78万元，其中工程建设费用34,041.63万元，工程建设其他费用10,263.64万元，建设期利息为1,856.25万元，预备费2,215.26万元。投资构成见下表：

序号	项目名称	合计（万元）	占投资	备注
一	总投资	48,376.78	100.00%	
1	工程建设费用	34,041.63	70.37%	
2	工程建设其他费用	10,263.64	21.22%	
2.1	土地费用	6,564.00	13.57%	
2.2	其他费用	3,699.64	7.65%	
3	基本预备费	2,215.26	4.58%	
4	建设期利息	1,856.25	3.84%	

3.2资金筹措计划

本项目总投资为48,376.78万元。资金来源分为财政资金和专项债资金，其中：专项债券资金27,500.00万元，期限30年，占总投资的56.85%，资本金20,876.78万元，占总投资的43.15%。本次申请使用4,990.00万元。资本金由财政资金筹措。

本项目属有一定收益的公益性项目，申请使用债券的主体为安阳市坤宇纺织投资发展有限公司，项目资金筹措方式中财政资金为20,876.78万元，计划第一年投资财政资金10,000.00万元，第二年投入财政资金10,876.78万元，计划申请使用专项债券资金27,500.00万元，已于2025年使用22,100.00万元，本次申请使用4,990.00万元，由2023年河南省城乡发展专项债券（四期）-中国柏庄新型电商产业园项目资金用途调整，期限30年，本金偿还节点，自第6年开始偿

还本金第6年至第10年每年偿还本金49.90万元，第11年至第20 年每年偿还本金99.80万元，第21年至第25每年偿还本金249.50万元，第26年至第30年每年偿还本金499.00万元。

项目建设资金投资计划如下：

金额单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	合计
1	财政资金	10,000.00	10,876.78	20,876.78
2	专项债券资金	27,090.00	410.00	27,500.00
合计		37,090.00	11,286.78	48,376.78

4、项目主体与运作模式

（1）项目建设模式

项目单位采取自建模式，项目单位通过招投标选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建造。

（2）项目运营模式

本项目由安阳市坤宇纺织投资发展有限公司作为建设单位与债券资金申请单位，项目建成后形成的公益性资产，按照《行政事业性国有资产管理条例》的相关规定，由安阳市坤宇纺织投资发展有限公司作为资产登记单位，负责项目国有资产的登记管理工作。

在项目建设期，安阳市坤宇纺织投资发展有限公司作为建设单位，根据项目建设进度以及政府投资项目资金拨付的相关规定，向财政主管部门申请专项债券资金以及财政资金的拨付。

项目完工后由安阳市坤宇纺织投资发展有限公司负责运营管理。项目运营期内，项目运营单位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纳国库，保障专项债券本息偿付。

5、项目建设手续审批情况

2022 年 11 月 7 日，取得安阳市北关区发展和改革委员会印发的《关于安阳中原高新技术产业开发区高端面料产业园标准化厂房及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（北发改审办〔2022〕126 号）。

二、项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金总额27,500.00万元，，假设票面利率4.50%，债券期限为30年，在债券存续期每半年付息一次，本金分期偿还，自第6年开始偿还本金，第6年至第10年每年偿还本金的1.00%，第11年至第20年每年偿还本金的2.00%，第21年至第25每年偿还本金的5.00%，第26年至第30年每年偿还本金的10.00%。预计还本付息总额为56,271.88万元。本次申请使用5,000.00 万元。自申请之日起债券存续期应还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	偿还债券本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
第1年		27,090.00		27,090.00	769.50	769.50
第2年	27,090.00	410.00		27,500.00	1,237.50	1,237.50
第3年	27,500.00			27,500.00	1,237.50	1,237.50
第4年	27,500.00			27,500.00	1,237.50	1,237.50
第5年	27,500.00			27,500.00	1,237.50	1,237.50
第6年	27,500.00		221.00	27,279.00	1,237.50	1,408.50
第7年	27,279.00		275.00	27,004.00	1,229.81	1,504.81
第8年	27,004.00		275.00	26,729.00	1,217.43	1,492.43
第9年	26,729.00		275.00	26,454.00	1,205.06	1,480.06
第10年	26,454.00		275.00	26,179.00	1,192.68	1,467.68
第11年	26,179.00		496.00	25,683.00	1,180.31	1,626.31
第12年	25,683.00		550.00	25,133.00	1,160.24	1,710.24
第13年	25,133.00		550.00	24,583.00	1,135.49	1,685.49
第14年	24,583.00		550.00	24,033.00	1,110.74	1,660.74
第15年	24,033.00		550.00	23,483.00	1,085.99	1,635.99
第16年	23,483.00		550.00	22,933.00	1,061.24	1,611.24
第17年	22,933.00		550.00	22,383.00	1,036.49	1,586.49
第18年	22,383.00		550.00	21,833.00	1,011.74	1,561.74
第19年	21,833.00		550.00	21,283.00	986.99	1,536.99
第20年	21,283.00		550.00	20,733.00	962.24	1,512.24
第21年	20,733.00		1,213.00	19,520.00	937.49	2,000.49
第22年	19,520.00		1,375.00	18,145.00	889.65	2,264.65
第23年	18,145.00		1,375.00	16,770.00	827.78	2,202.78
第24年	16,770.00		1,375.00	15,395.00	765.90	2,140.90
第25年	15,395.00		1,375.00	14,020.00	704.03	2,079.03
第26年	14,020.00		2,480.00	11,540.00	642.15	2,872.15

年份	期初本金余额	本期新增本金	偿还债券本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
第 27 年	11,540.00		2,750.00	8,790.00	541.80	3,291.80
第 28 年	8,790.00		2,750.00	6,040.00	418.05	3,168.05
第 29 年	6,040.00		2,750.00	3,290.00	294.30	3,044.30
第 30 年	3,290.00		2,750.00	540.00	170.55	2,920.55
第 31 年	540.00		540.00		46.80	1,086.80
合计		27,500.00	27,500.00		28,771.88	56,271.88

三、现金流入基本假设条件及依据

本项目收入来源于项目建成后的标准化厂房租赁收入、生产配套用房租赁收入、停车费收入和物业费收入。

1、项目出租率设置

根据项目前期市场测试，对省内同类产业园项目出租率做了市场调研，具体出租率如下表：

项目名称	厂房出租率	配套用房出租率
郑州航空港综合园区	90.00%	90.00%
平顶山尼龙城核心区基础设施项目厂房项目	75.00%	75.00%
新乡电源产业园基础配套设施项目	70.00%	60.00%
许昌太阳能光伏产业示范园区	80.00%	70.00%
新乡市电波科技城	75.00%	75.00%
登封市新材料产业园项目	70.00%	70.00%

参考同类厂房初始出租率在 70.00%到 90.00%之间，配套用房初始出租率在 60.00%到 90.00%之间，为保守起见，标准化厂房、配套用房出租率及停车位利用率均按 60.00%起，每年增加 5.00%，至运营期第七年及以后各年按 90.00%计算。

2、各项收入明细

1）标准化厂房租赁收入

本项目厂房可供租赁面积 123986.1 ㎡，参考的调研出租价格如下：

序号	租赁地点	类型	面积（㎡）	月租金（元/㎡）
1	安阳县中华路	厂房	500	30.00
2	文峰区武夷西路	厂房	1500	26.70

序号	租赁地点	类型	面积（㎡）	月租金（元/㎡）
3	殷都区安钢大道	厂房	1000	30.00
4	安阳县曲沟镇曲沟村工业园区	厂房	3000	30.00
5	安阳市龙安区商贸城	厂房	6000	25.80
平均值				35.63

根据园区周边标准化厂房价格及本项目所处第地理位置，基于谨慎性原则，本项目标准化厂房租赁价格按17.00元/㎡/月预测。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%，平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨、通货膨胀等因素，标准化厂房租金按每三年增长5.00%计算。经测算，项目建成投入运营后，运营期内，标准化厂房租赁收入总额为79,671.22万元,各年度收入明细如下表：

年度	面积	出租率	出租价格（元/㎡/月）	运营周期(月)	租赁收入合计（万元）
第3年	123986.1	60.00%	17.00	12	1,517.59
第4年	123986.1	65.00%	17.00	12	1,644.06
第5年	123986.1	70.00%	17.00	12	1,770.52
第6年	123986.1	75.00%	17.85	12	1,991.84
第7年	123986.1	80.00%	17.85	12	2,124.63
第8年	123986.1	85.00%	17.85	12	2,257.41
第9年	123986.1	90.00%	18.74	12	2,509.71
第10年	123986.1	90.00%	18.74	12	2,509.71
第11年	123986.1	90.00%	18.74	12	2,509.71
第12年	123986.1	90.00%	19.68	12	2,635.20
第13年	123986.1	90.00%	19.68	12	2,635.20
第14年	123986.1	90.00%	19.68	12	2,635.20
第15年	123986.1	90.00%	20.66	12	2,766.96
第16年	123986.1	90.00%	20.66	12	2,766.96
第17年	123986.1	90.00%	20.66	12	2,766.96
第18年	123986.1	90.00%	21.70	12	2,905.31
第19年	123986.1	90.00%	21.70	12	2,905.31
第20年	123986.1	90.00%	21.70	12	2,905.31
第21年	123986.1	90.00%	22.78	12	3,050.57
第22年	123986.1	90.00%	22.78	12	3,050.57
第23年	123986.1	90.00%	22.78	12	3,050.57
第24年	123986.1	90.00%	23.92	12	3,203.10
第25年	123986.1	90.00%	23.92	12	3,203.10
第26年	123986.1	90.00%	23.92	12	3,203.10

第 27 年	123986.1	90.00%	25.12	12	3,363.26
第 28 年	123986.1	90.00%	25.12	12	3,363.26
第 29 年	123986.1	90.00%	25.12	12	3,363.26
第 30 年	123986.1	90.00%	26.37	12	3,531.42
第 31 年	123986.1	90.00%	26.37	12	3,531.42
合计					79,671.22

2）生产配套用房租赁收入

本项目生产配套用房可供租赁面积 21879.9 ㎡，参考的调研出租价格如下：

序号	租赁地点	类型	面积（㎡）	月租金（元/㎡）
1	安阳市北关区曙光装潢大市场	办公	100	30.00
2	安阳市龙安区	办公	150	26.70
3	文峰大道东段	办公	200	35.00
4	文峰区光华路街道	写字楼	80	45.00
5	文峰区文峰大道东段	写字楼	100	35.00
平均值				34.34

根据园区周边办公用房租赁价格及本项目所处第地理位置，基于谨慎性原则，本项目配套用房租赁价格按 22.00 元/㎡/月预测。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%，平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨、通货膨胀等因素，生产配套用房租金按每三年增长 5.00%计算。经测算，项目建成投入运营后，运营期内，生产配套用房租赁收入总额为 18,194.79 万元。各年度收入明细入下表：

年度	面积	出租率	出租价格（元/㎡/月）	运营周期（月）	租赁收入合计（万元）
第 3 年	21879.9	60.00%	22.00	12	346.58
第 4 年	21879.9	65.00%	22.00	12	375.46
第 5 年	21879.9	70.00%	22.00	12	404.34
第 6 年	21879.9	75.00%	23.10	12	454.88
第 7 年	21879.9	80.00%	23.10	12	485.21
第 8 年	21879.9	85.00%	23.10	12	515.53
第 9 年	21879.9	90.00%	24.26	12	573.15
第 10 年	21879.9	90.00%	24.26	12	573.15
第 11 年	21879.9	90.00%	24.26	12	573.15
第 12 年	21879.9	90.00%	25.47	12	601.81
第 13 年	21879.9	90.00%	25.47	12	601.81
第 14 年	21879.9	90.00%	25.47	12	601.81
第 15 年	21879.9	90.00%	26.74	12	631.90

年度	面积	出租率	出租价格（元/㎡/月）	运营周期（月）	租赁收入合计（万元）
第 16 年	21879.9	90.00%	26.74	12	631.90
第 17 年	21879.9	90.00%	26.74	12	631.90
第 18 年	21879.9	90.00%	28.08	12	663.50
第 19 年	21879.9	90.00%	28.08	12	663.50
第 20 年	21879.9	90.00%	28.08	12	663.50
第 21 年	21879.9	90.00%	29.48	12	696.67
第 22 年	21879.9	90.00%	29.48	12	696.67
第 23 年	21879.9	90.00%	29.48	12	696.67
第 24 年	21879.9	90.00%	30.96	12	731.50
第 25 年	21879.9	90.00%	30.96	12	731.50
第 26 年	21879.9	90.00%	30.96	12	731.50
第 27 年	21879.9	90.00%	32.50	12	768.08
第 28 年	21879.9	90.00%	32.50	12	768.08
第 29 年	21879.9	90.00%	32.50	12	768.08
第 30 年	21879.9	90.00%	34.13	12	806.48
第 31 年	21879.9	90.00%	34.13	12	806.48
合计					18,194.79

3）停车费收入

本项目建设机动车停车位 468 个。停车位收费标准市场调研情况如下所示：

地点	收费标准
安阳万达广场	停车收费标准为白天 6 元/次，夜间 11 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。
会展中心	白天 5 元/次，夜间 10 元/次
义乌国际商贸城	白天 5 元/次，夜间 10 元/次
安阳高铁东站	白天 5 元/次，夜间 10 元/次

根据《河南省定价目录》（豫发改价调〔2018〕530 号）、《河南省政府制定价格行为实施细则》（豫发改价调〔2018〕540 号）和《安阳市关于进一步完善我市机动车停放服务收费管理办法的通知》（安发改收费〔2017〕477 号），停车位停车收费为 2 小时（含 2 小时）内每车次收费 5.00 元，之后每超过 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计费；每车次每天（24 小时）最高收费 10.00 元；超过 24 小时按前述标准重新计费。

本项目建成后停车场将全年向社会开放。参照项目周边停车位租赁情况，本项目停车收费标准为4.00元/次，每个停车位每天周转2次，基于谨慎性原则，运营期内不设置增长率,全年按300天计算。经测算，项目建成投入运营后，运营期内，停车费收入总额为2,813.66万元。各年度收入如下表所示：

年度	车位数量（个）	利用率	周转次数（次/日）	收费标准（元/次）	运营周期（天）	收入合计（万元）
第1年						
第2年						
第3年	468	60.00%	2	4.00	300	67.39
第4年	468	65.00%	2	4.00	300	73.01
第5年	468	70.00%	2	4.00	300	78.62
第6年	468	75.00%	2	4.00	300	84.24
第7年	468	80.00%	2	4.00	300	89.86
第8年	468	85.00%	2	4.00	300	95.47
第9年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第10年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第11年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第12年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第13年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第14年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第15年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第16年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第17年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第18年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第19年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第20年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第21年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第22年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第23年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第24年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第25年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第26年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第27年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第28年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第29年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第30年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
第31年	468	90.00%	2	4.00	300	101.09
合计						2,813.66

4）物业费收入

调研安阳市物业管理收费标准如下表：

序号	项目名称	租赁定价（元/㎡/月）
1	安阳县高庄工业园区	1.00
2	汤阴县宜沟工业园区	1.35
3	汤阴县韩庄镇工业园区	1.20
4	安阳市产业集聚区龙康大道中段安阳市印刷企业搬迁项目	1.00

参考上述调研情况，结合项目的地理位置及项目标准化厂房、配套用房租赁情况，本项目物业费收费标准按照 1.00 元/㎡/月计算，运营期间不设置增长率。经测算，项目建成投入运营后，运营期内，物业费收入总额为 4,384.84 万元。各年度收入如下表所示：

年度	面积	收取率	收费标准（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入合计（万元）
第 3 年	145866	60.00%	1.00	12	105.02
第 4 年	145866	65.00%	1.00	12	113.78
第 5 年	145866	70.00%	1.00	12	122.53
第 6 年	145866	75.00%	1.00	12	131.28
第 7 年	145866	80.00%	1.00	12	140.03
第 8 年	145866	85.00%	1.00	12	148.78
第 9 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 10 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 11 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 12 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 13 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 14 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 15 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 16 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 17 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 18 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 19 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 20 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 21 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 22 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 23 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 24 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54

年度	面积	收取率	收费标准（元/㎡/月）	运营周期（月）	收入合计（万元）
第 25 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 26 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 27 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 28 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 29 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 30 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
第 31 年	145866	90.00%	1.00	12	157.54
合计					4,384.84

根据上述测算，项目建成投入运营后，运营期内总收入为 105,064.51 万元，各年度收入明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	标准化厂房租赁收入	生产配套用房租赁收入	停车费收入	物业费收入	运营收入合计
第 3 年	1,517.59	346.58	67.39	105.02	2,036.58
第 4 年	1,644.06	375.46	73.01	113.78	2,206.31
第 5 年	1,770.52	404.34	78.62	122.53	2,376.01
第 6 年	1,991.84	454.88	84.24	131.28	2,662.24
第 7 年	2,124.63	485.21	89.86	140.03	2,839.73
第 8 年	2,257.41	515.53	95.47	148.78	3,017.19
第 9 年	2,509.71	573.15	101.09	157.54	3,341.49
第 10 年	2,509.71	573.15	101.09	157.54	3,341.49
第 11 年	2,509.71	573.15	101.09	157.54	3,341.49
第 12 年	2,635.20	601.81	101.09	157.54	3,495.64
第 13 年	2,635.20	601.81	101.09	157.54	3,495.64
第 14 年	2,635.20	601.81	101.09	157.54	3,495.64
第 15 年	2,766.96	631.90	101.09	157.54	3,657.49
第 16 年	2,766.96	631.90	101.09	157.54	3,657.49
第 17 年	2,766.96	631.90	101.09	157.54	3,657.49
第 18 年	2,905.31	663.50	101.09	157.54	3,827.44
第 19 年	2,905.31	663.50	101.09	157.54	3,827.44
第 20 年	2,905.31	663.50	101.09	157.54	3,827.44
第 21 年	3,050.57	696.67	101.09	157.54	4,005.87
第 22 年	3,050.57	696.67	101.09	157.54	4,005.87
第 23 年	3,050.57	696.67	101.09	157.54	4,005.87

年度	标准化厂房租赁收入	生产配套用房租赁收入	停车费收入	物业费收入	运营收入合计
第24年	3,203.10	731.50	101.09	157.54	4,193.23
第25年	3,203.10	731.50	101.09	157.54	4,193.23
第26年	3,203.10	731.50	101.09	157.54	4,193.23
第27年	3,363.26	768.08	101.09	157.54	4,389.97
第28年	3,363.26	768.08	101.09	157.54	4,389.97
第29年	3,363.26	768.08	101.09	157.54	4,389.97
第30年	3,531.42	806.48	101.09	157.54	4,596.53
第31年	3,531.42	806.48	101.09	157.54	4,596.53
合计	79,671.22	18,194.79	2,813.66	4,384.84	105,064.51

四 、现金流出基本假设条件及依据

本项目建成后，主要用途为出租，项目单位收取租赁费，日常消耗水电费由入驻商户及企业自行承担。项目单位负责日常管理、房屋的维修等。根据此经营模式，本项目运营期成本主要包含人员工资及福利费用、管理费用及其他费用、维修费用、燃料动力费、税金及附加。

1、工资福利费

结合本项目情况，拟劳动定员25人。其中，管理人员3人，工资标准4.80万元/年；技术人员7人，工资标准4.20万元/年；辅助人员15人，工资标准3.6万元/年；福利费按工资总额的14.00%计算。同时，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%。基于谨慎则，项目运营后，每年上调2.00%进行预测。

2、燃料动力费

本项目燃料及动力费主要为水电，本项目出租部分房屋用电、用水费用按照谁使用、谁缴费的原则，不计算在本项目成本中；公共部分照明、绿化、工作人员生活用电、用水费用计入本项目成本中。

根据可行性研究报告，本项目年用电量为12.7万千瓦时，根据河南发改委《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）规定，本次预测电价按照 0.61 元/千瓦时。年用水量为 1.89 万 m³，根据安阳市发展和改革委员会 2017 年 1 月 18 日印发的《关于改革调整安阳市城区公共供水价格的通知》（安发改价格〔2017〕22 号），本项目按非居民生活用水价格 5.80 元/m³计算。基于谨慎则，项目运营后，每年上调 1.00%进行预测。

3、维修费用

本项费用包日常维护修理费、设备大修理及重置费用。结合行业计提惯例，项目维修费用按总投资额的 0.50%计算，自项目运营第二年设置每年 2.00%增长率。

4、管理费用及其他支出

参考行业内普遍计提原则，结合项目实际情况，本项目管理费用及其他支出按收入总额的 4.00%计提。

5、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的有关规定，不动产租赁增值税税率按 9.00%计取；现代服务费增值税税率按 6.00%计取；房屋租赁房产税税率按 12.00%计取；所得税：税率为 25.00%；其他税费按现行税率规定计算。基于谨慎性考虑，债券利息、折旧等固定成本对所得税的影响，本项目不考虑所得税。

根据上述各项支出测算，本项目运营成本总额为 34,785.02 万元，各年度支出明细如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	燃料 动力费	维修费用	管理费用及其支出	税金支出	运营支出合计
第 3 年	111.49	18.71	241.88	81.46	223.70	677.25
第 4 年	113.72	18.90	246.72	88.25	242.34	709.93
第 5 年	115.99	19.09	251.66	95.04	260.98	742.76
第 6 年	118.31	19.28	256.69	106.49	293.61	794.38
第 7 年	120.68	19.47	261.82	113.59	313.18	828.74
第 8 年	123.09	19.66	267.06	120.69	332.75	863.25
第 9 年	125.56	19.86	272.40	133.66	369.94	921.42
第 10 年	128.07	20.06	277.85	133.66	369.94	929.57

年度	工资及福利费	燃料 动力费	维修费用	管理费用及其支出	税金支出	运营支出合计
第11年	130.63	20.26	283.41	133.66	369.94	937.89
第12年	133.24	20.46	289.07	139.83	388.44	971.04
第13年	135.91	20.67	294.86	139.83	388.44	979.69
第14年	138.62	20.87	300.75	139.83	388.44	988.51
第15年	141.40	21.08	306.77	146.30	407.86	1,023.40
第16年	144.22	21.29	312.90	146.30	407.86	1,032.58
第17年	147.11	21.51	319.16	146.30	407.86	1,041.93
第18年	150.05	21.72	325.54	153.10	428.26	1,078.67
第19年	153.05	21.94	332.05	153.10	428.26	1,088.40
第20年	156.11	22.16	338.70	153.10	717.09	1,387.15
第21年	159.24	22.38	345.47	160.23	809.01	1,496.33
第22年	162.42	22.60	352.38	160.23	809.01	1,506.65
第23年	165.67	22.83	359.43	160.23	809.01	1,517.17
第24年	168.98	23.06	366.62	167.73	848.51	1,574.89
第25年	172.36	23.29	373.95	167.73	848.51	1,585.84
第26年	175.81	23.52	381.43	167.73	848.51	1,596.99
第27年	179.32	23.76	389.06	175.60	889.98	1,657.71
第28年	182.91	23.99	396.84	175.60	889.98	1,669.32
第29年	186.57	24.23	404.77	175.60	889.98	1,681.15
第30年	190.30	24.48	412.87	183.86	933.53	1,745.04
第31年	194.11	24.72	421.13	183.86	933.53	1,757.34
合计	4,324.95	625.82	9,383.22	4,202.58	16,248.45	34,785.02

五、经营产生的现金净流入

根据上述各项收支测算，本项目运营现金流入总额为105,064.51万元，运营付现成本总额为34,785.02万元，项目现金净流入为70,279.52万元。各年度收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	收入（现金流入）	支出（付现成本）	运营现金净流入
第3年	2,036.58	677.25	1,359.33
第4年	2,206.31	709.93	1,496.38
第5年	2,376.01	742.76	1,633.25
第6年	2,662.24	794.38	1,867.86
第7年	2,839.73	828.74	2,010.99
第8年	3,017.19	863.25	2,153.94
第9年	3,341.49	921.42	2,420.07

年度	收入（现金流入）	支出（付现成本）	运营现金净流入
第10年	3,341.49	929.57	2,411.92
第11年	3,341.49	937.89	2,403.60
第12年	3,495.64	971.04	2,524.60
第13年	3,495.64	979.69	2,515.95
第14年	3,495.64	988.51	2,507.13
第15年	3,657.49	1,023.40	2,634.09
第16年	3,657.49	1,032.58	2,624.91
第17年	3,657.49	1,041.93	2,615.56
第18年	3,827.44	1,078.67	2,748.77
第19年	3,827.44	1,088.40	2,739.04
第20年	3,827.44	1,387.15	2,440.29
第21年	4,005.87	1,496.33	2,509.54
第22年	4,005.87	1,506.65	2,499.22
第23年	4,005.87	1,517.17	2,488.70
第24年	4,193.23	1,574.89	2,618.34
第25年	4,193.23	1,585.84	2,607.39
第26年	4,193.23	1,596.99	2,596.24
第27年	4,389.97	1,657.71	2,732.26
第28年	4,389.97	1,669.32	2,720.65
第29年	4,389.97	1,681.15	2,708.82
第30年	4,596.53	1,745.04	2,851.49
第31年	4,596.53	1,757.34	2,839.19
合计	105,064.51	34,785.02	70,279.52

六、预期收益与融资平衡分析

在本项目债券存续期，本项目运营现金流入总额为105,064.51万元，运营付现成本总额为34,785.02万元，项目现金净流入为70,279.52万元，对本期债券本息的覆盖倍数为1.25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。项目收益与融资平衡测算如下表：

金额单位：人民币万元

年度	收入（现金流入）	支出（付现成本）	运营现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
第3年	2,036.58	677.25	1,359.33		
第4年	2,206.31	709.93	1,496.38		
第5年	2,376.01	742.76	1,633.25		
第6年	2,662.24	794.38	1,867.86		

年度	收入 （现金流入）	支出 （付现成本）	运营现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
第7年	2,839.73	828.74	2,010.99	56,271.88	1.25
第8年	3,017.19	863.25	2,153.94		
第9年	3,341.49	921.42	2,420.07		
第10年	3,341.49	929.57	2,411.92		
第11年	3,341.49	937.89	2,403.60		
第12年	3,495.64	971.04	2,524.60		
第13年	3,495.64	979.69	2,515.95		
第14年	3,495.64	988.51	2,507.13		
第15年	3,657.49	1,023.40	2,634.09		
第16年	3,657.49	1,032.58	2,624.91		
第17年	3,657.49	1,041.93	2,615.56		
第18年	3,827.44	1,078.67	2,748.77		
第19年	3,827.44	1,088.40	2,739.04		
第20年	3,827.44	1,387.15	2,440.29		
第21年	4,005.87	1,496.33	2,509.54		
第22年	4,005.87	1,506.65	2,499.22		
第23年	4,005.87	1,517.17	2,488.70		
第24年	4,193.23	1,574.89	2,618.34		
第25年	4,193.23	1,585.84	2,607.39		
第26年	4,193.23	1,596.99	2,596.24		
第27年	4,389.97	1,657.71	2,732.26		
第28年	4,389.97	1,669.32	2,720.65		
第29年	4,389.97	1,681.15	2,708.82		
第30年	4,596.53	1,745.04	2,851.49		
第31年	4,596.53	1,757.34	2,839.19		
合计	105,064.51	34,785.02	70,279.52		

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，本项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为70,279.52万元，计算的本息覆盖倍数为1.25倍。

七、债券资金使用的合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得

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

八、总体评价结果

综上所述，安阳中原高新技术产业开发区高端面料产业园标准化厂房及基础设施建设项目在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

（本页无正文，为安阳中原高新技术产业开发区高端面料产业园标准化厂房及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）

河南恒新会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二三年三月六日

全程电子化

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

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　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

登记机关

2022 年02 月18 日

与原件核对一致

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

证书序号：0014880

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

与原件核对一致

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年三月三日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号
No. of Certificate 110001640068

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

发证日期
Date of Issuance 2008 年 05 月 13 日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
4101035455912

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

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



姓名 Full name 朱越男

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054527

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年3月30日



姓名 Full name 李翔国
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-04-10
工作单位 Working unit 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410521197804105017

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中天银河南分

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 12 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信经纬

2021 年 12 月 30 日

河南鼎泰会计师事务所（普通合伙）
4101035455912

证书编号：No. of Certificate 410000390044
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 2004 年 09 月 29 日

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

鹤壁经济技术开发区
高分子材料产业园（A区）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090245号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月一日

目 录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....8
五、项目收益情况.....10
（一）基本假设条件及依据.....10
（二）项目运营模式.....10
（三）项目运营收入分析.....11
（四）项目运营成本分析.....14
（五）净收益分析.....18
（六）本息覆盖倍数.....25
六、总体评价结果.....26
七、使用限制.....26

鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A区）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090245号

我们接受委托，对鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A 区）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，了解鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A 区）项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁经济技术开发区东杨路办事处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。我们的责任是根据鹤壁经济技术开发区东杨路办事处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鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A 区）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2022年3月1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鹤壁经济技术开发区东杨路办事处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”	指鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A区）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鹤壁市城东工业园黎阳东路南、陶然路以东，占地约120亩。

2.项目参与主体

鹤壁经济技术开发区管理委员会为本项目主管部门，鹤壁经济技术开发区东杨路办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	鹤壁经济技术开发区东杨路办事处
统一社会信用代码	11410600MB10891828
住所	河南省鹤壁市经济技术开发区瓯江路69号
负责人	王玉国
登记机关	鹤壁市事业单位登记管理局

鹤壁经济技术开发区东杨路办事处无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，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

根据大成工程咨询有限公司公司出具的《鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A 区）项目可行性研究报告》以及鹤壁经济技术开发区经济发展局文件《关于鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A 区）项目可行性研究报告的批复》（鹤开管经计〔2022〕3 号）：项目主要建设内容包括：鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A 区）项目，占地约 120 亩，建筑总面积约 12 万㎡，主要建设标准厂房、仓库、综合楼及基础配套设施等。

项目建成后，总体容积率 1.5、建筑密度 41.50%，绿地率 20%，满足地块详细性控制规划要求。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2022 年 4 月，因环保、资金到位等情况影响，预计完工时间 2026 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 54,000.00 万元，其中：工程费用 43,914.02 万元，工程建设其他费用 5,800.22 万元，基本预备费 2,485.71 万元，建设期利息 1,800.00 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）				
		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	37,210.46	2,311.96	4,391.60		43,914.02
（一）	建筑	36,187.66	2,270.26	1,857.48		40,315.40
1	工业建筑	32,784.32	1,891.82	1,547.85		36,223.99
1.1	土建工程	29,344.65				29,344.65

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.1.1	厂房	21,284.44				21,284.44
1.1.2	仓库	8,060.22				8,060.22
1.2	装修工程	3,439.67				3,439.67
1.3	室内给排水工程		472.95	386.96		859.92
1.4	室内电气工程		354.72	290.22		644.94
1.5	室内弱电工程		118.24	96.74		214.98
1.6	室内暖通工程		413.83	338.59		752.43
1.7	室内消防工程		532.07	435.33		967.41
2	配套用房	3,403.34	378.44	309.63		4,091.41
2.1	土建工程	2,777.81				2,777.81
2.1.1	科研办公	1,606.84				1,606.84
2.1.2	宿舍、餐厅楼	1,170.98				1,170.98
2.2	装修工程	625.52				625.52
2.3	室内给排水工程		82.57	67.56		150.13
2.4	室内电气工程		55.05	45.04		100.08
2.5	室内弱电工程		20.64	16.89		37.53
2.6	室内暖通工程		13761	11259		25021
2.7	室内消防工程		8257	6756		15013
（二）	智能信息化			700.00		700.00
（三）	环保投资			1,800.00		1,800.00
（四）	室外配套及公用工程	1,022.80	41.70	34.12		1,098.62
1	主大门及物流门	19.20				19.20
2	道路及广场	713.60				713.60
3	绿化	192.00				192.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
4	围墙	98.00				98.00
5	室外配套管线工程		41.70	34.12		75.82
5.1	室外给排水工程		13.49	11.04		24.53
5.2	室外电气工程		12.27	10.04		22.30
5.3	室外弱电工程		7.36	6.02		13.38
5.4	室外消防工程		8.59	7.02		15.61
二	工程建设其他费用				5,800.22	5,800.22
1	土地费用				2,400.00	2,400.00
2	建设单位管理费				566.25	566.25
3	工程勘察费				69.70	69.70
4	工程设计费				386.04	386.04
5	工程监理费				282.81	282.81
6	前期咨询费				56.56	56.56
7	招标代理费				17.43	17.43
8	工程造价咨询费				139.40	139.40
9	环境影响咨询服务费				17.43	17.43
10	城市基础设施配套费				107910	107910
11	场地准备及临时设施费				34851	34851
12	高可靠供电费				437.00	437.00
三	预备费				2,485.71	2,485.71
四	建设期利息				1,800.00	1,800.00
五	项目总投资	37,210.46	2,311.96	4,391.60	10,085.93	54,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	14,000.00	25.93%
	专项债券资金	-	-
	小计	14,000.00	25.93%
2.债务资金	专项债券资金	40,000.00	74.07%
	银行贷款	-	-
	小计	40,000.00	74.07%
合计		54,000.00	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 25.93%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目分年度投资计划

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资本金	财政投入	2,000.00	5,000.00	7,000.00			14,000.00
建设资金	债券投入	16,000.00	2,500.00	2,500.00	3,000.00	16,000.00	40,000.00
合计		18,000.00	7,500.00	9,500.00	3,000.00	16,000.00	54,000.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额40,000.00万元。其中：已于2022年发行16,000.00万元，已于2023年发行2,500.00万元，已于2024年发行2,500.00万元，2025年计划申请3,000.00万元，2026年计划申请16,000.00万元；2025年已发行2,000.00万元。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%；第11-20年每年的还本日偿还本金的2%；第21-25年每年的还本日偿还本金的5%；第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。

本次申请政府专项债券资金1,000.00万元，为资金用途调整政府专项债券资金1,000.00万元，具体如下：

本次申请政府专项债券资金中的1,000.00万元，为2025年河南省棚改专项债券（四期）——2025年河南省政府专项债券（二十一期）中1,000.00万元资金用途调整，于2025年河南省棚改专项债券（四期）——2025年河南省政府专项债券（二十一期）债券到期一次性偿还1,000.00万元本金，每年付息一次。

金额单位：人民币万元

年度	本期新增	本期偿还	应付利息	应付本息
第1年	16,000.00		720.00	720.00
第2年	2,500.00		832.50	832.50
第3年	2,500.00		945.00	945.00
第4年	3,000.00		1,035.00	1,035.00
第5年	16,000.00		1,800.00	1,800.00
第6年		160.00	1,800.00	1,960.00
第7年		185.00	1,792.80	1,977.80

年度	本期新增	本期偿还	应付利息	应付本息
第 8 年		210.00	1,784.48	1,994.48
第 9 年		1,230.00	1,775.03	3,005.03
第 10 年		390.00	1,719.68	2,109.68
第 11 年		550.00	1,702.13	2,252.13
第 12 年		575.00	1,677.38	2,252.38
第 13 年		600.00	1,651.50	2,251.50
第 14 年		620.00	1,624.50	2,244.50
第 15 年		780.00	1,596.60	2,376.60
第 16 年		780.00	1,561.50	2,341.50
第 17 年		780.00	1,526.40	2,306.40
第 18 年		780.00	1,491.30	2,271.30
第 19 年		780.00	1,456.20	2,236.20
第 20 年		780.00	1,421.10	2,201.10
第 21 年		1,260.00	1,386.00	2,646.00
第 22 年		1,335.00	1,329.30	2,664.30
第 23 年		1,410.00	1,269.23	2,679.23
第 24 年		1,470.00	1,205.78	2,675.78
第 25 年		1,950.00	1,139.63	3,089.63
第 26 年		2,750.00	1,051.88	3,801.88
第 27 年		2,875.00	928.13	3,803.13
第 28 年		3,000.00	798.75	3,798.75
第 29 年		3,100.00	663.75	3,763.75
第 30 年		3,900.00	524.25	4,424.25
第 31 年		2,300.00	348.75	2,648.75
第 32 年		2,050.00	245.25	2,295.25
第 33 年		1,800.00	153.00	1,953.00
第 34 年		1,600.00	72.00	1,672.00
合计	40,000.00	40,000.00	41,028.75	81,028.75

注：假设第一年为 2022 年且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、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 各项成本费用等在正常范围内变动；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为鹤壁经济技术开发区东杨路办事处，项目资产登记单位为鹤壁经开投资集团有限公司。鹤壁经开投资集团有限公司为国有独资企业，负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，鹤壁经济技术开发区东杨路办事处根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至鹤壁经济技术开发区东杨路办事处，由鹤壁经济技术开发区东杨路办事处将对应金额的债券资金拨付至鹤壁经开

投资集团有限公司，再由鹤壁经开投资集团有限公司支付至项目施工单位。

本项目收入主要为厂房、办公楼出租收入、物业费收入以及机动车停车位的租赁收入。项目运营期内，鹤壁经济技术开发区管理委员会、鹤壁经济技术开发区东杨路办事处负责督促鹤壁经开投资集团有限公司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。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（三）项目运营收入分析

项目收入主要为厂房、办公楼出租收入、物业费收入以及机动车停车位的租赁收入。

1.房屋出租收入

（1）数量：本项目厂房用于出租的面积为 107,489.57 ㎡、配套办公楼用于出租的面积为 12,510.43 ㎡。项目建成后，将通过定向招租方式将厂房出租给生产企业，办公楼出租于相关入驻企业。

（2）价格：经 58 同城查询（https://hb.58.com/changfang/?PGTID=0d100000-0092-8a96-72bb-787f0e2925e8&ClickID=2），周边厂房出租价格如下：

序号	名称	租金价格	信息来源
1	淇滨区-鹤壁荣兴电子科技产业园	1 元/㎡/天	58 同城
2	淇滨区-金山工业区	5 元/㎡/天	58 同城
3	淇滨区-嵩山路厂房	1 元/㎡/天	58 同城

本项目参考上述周边价格，基于谨慎性原则，本项目厂房出租按 20 元/㎡/月且每三年上涨 5%测算。

经赶集网查询（http://hebi.ganji.com/zhaozu/pve_1092_0/），周边办公楼出租价格如下：

序号	名称	租金价格	信息来源
1	淇滨区-万达广场办公楼	1 元/㎡/天	赶集网
2	淇滨区-帆旗大厦	1 元/㎡/天	赶集网
3	淇滨区-天章双创园	3.3 元/㎡/天	赶集网

本项目参考上述周边价格，基于谨慎性原则，本项目办公楼出租按 25 元/㎡/月且每三年上涨 5%测算。

（3）出租率：基于谨慎性考虑，项目运营需要一定时间才能成熟，本项目厂房及办公楼出租率预测期第一年按 60%测算，之后每年增加 5%，增加至 85%不再增加。

2.物业费收入

（1）数量：本项目园区厂房及综合楼可供出租面积 120,000 ㎡。

（2）价格：《鹤壁经济技术开发区工业园区标准厂房管理办法》：物业管理费一层按 1.30 元/㎡/月，二层按 1.60 元/㎡/月，三层按 2.00 元/㎡/月。本项目按 0.8 元/㎡/月且预测期内不增长进行测算。

（3）出租率：基于谨慎性考虑，项目运营需要一定时间才能成熟，本项目物业费负荷率预测期第一年按 60%测算，之后每年增加 5%，增加至 85%不再增加。

3.机动车停车位出租收入

（1）数量：本项目规划机动车停车位 100 个，将出租给产业园区租

户使用。

（2）价格：根据鹤壁市发展和改革委员会《关于鹤壁市远通运输（集团）有限公司高铁汽车站收费标准的批复》鹤发改收费〔2016〕196 号：机动车停车 40 分钟内免费，超过 40 分钟按次收费，停放每车每次 3 元，全天 8 元。

参考上述定价，本项目按 8 元/个/天进行且每三年上涨 5%测算，每年按 330 天测算。

（3）出租率：基于谨慎性考虑，项目运营需要一定时间才能成熟，本项目机动车停车位出租率预测期第一年按 60%测算，之后每年增加 5%，增加至 85%不再增加。

4.广告费收入

考虑资源充分利用原则，预留广告位置，主要分布在各建筑、车库等出入口。其中电梯框架广告位 60 个，园区内公共走廊、通道、主要道路两侧视频广告合计 560 个，综合服务大楼、各主要入口上方设置 LED 大屏广告 20 处。

（1）电梯框架广告：园区各主要建筑合计拟设置 20 部电梯，每部电梯根据需要可设置 3 个框架广告位，规格：450mm×600mm。根据鹤壁经济技术开发区管理委员会出具的《鹤壁经济技术开发区工业园区标准厂房管理办法》，电梯框架广告收费标准为 270 元/月/个，预测期内不增长；

（2）视频广告：园区内公共走廊、通道、主要道路两侧可布设小视频广告位，参考类似项目广告投放效果，可滚动播放多个广告，园区可布设 560 个广告，规格：21.5 寸。根据鹤壁经济技术开发区管理委员

会出具的《鹤壁经济技术开发区工业园区标准厂房管理办法》，视频广告收费标准为900元/个/月，预测期内不增长；

（3）动态LED屏广告：在综合服务大楼、各主要入口上方设置LED大屏广告合计20处，规格面积：15㎡。根据鹤壁经济技术开发区管理委员会出具的《鹤壁经济技术开发区工业园区标准厂房管理办法》，工业园区动态LED屏广告收费标准为1.5万元/个/月，预测期内不增长。

基于谨慎性考虑，项目运营需要一定时间才能成熟，本项目广告牌收入预测期第一年按50%测算，之后每年增加5%，增加至70%不再增加。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有以下几项：

1.燃料动力费用

燃料动力费主要包括电、热力、水等消耗。项目运营期燃料及动力主要包括电、水等消耗。依据可行性研究报告，本项目年消耗电力约283.50kWh；用水约1.05万m^3；参考当地实际价格：电价0.76元/度、水价2.8元/m^3；则达产年燃料及动力费总计218.41万元。考虑到物价上涨原因，水、电费用按每年增加2.5%进行测算。

2.工资福利费

项目暂定中高级管理人员5人，中高级技术人员8人，一般员工25人，工资福利按人均3.6万元/年计算。考虑到物价上涨原因，按每年增加2.5%进行测算。

3.修理费用

主要包含管理费用、自用水电费、消防管网及设备维修、楼栋主体及装修工程维修，以及园区道路维修费用等，按照总投资的 20%计提。

4.税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9%，电费、修理费按 13%测算，固定资产修理费及其他费用按 6%测算；销项税门票收入按 6%测算；附加税按 10%测算；所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。测算明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	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
折旧摊销	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
债券利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,791.00	1,773.00	1,755.00	1,737.00	1,719.00	1,692.00
税金及附加										
销项税	339.85	368.63	397.42	445.42	475.48	502.76	525.61	525.61	525.61	549.61
进项税	4,228.72	132.92	141.99	156.43	165.89	174.23	181.30	182.03	182.77	190.22
待抵扣进项税额	3,888.87	3,653.16	3,397.73	3,108.74	2,799.15	2,470.62	2,126.31	1,782.73	1,439.89	1,080.50
增值税										
房产税	408.20	442.22	476.24	535.77	571.49	607.2	637.53	637.53	637.53	669.4
利润总额	-1,144.78	-914.64	-684.71	-308.17	-59.86	159.50	342.67	351.09	359.27	559.63
所得税						39.88	85.67	87.77	89.82	139.91
税费	408.20	442.22	476.24	535.77	571.49	647.08	723.20	725.30	727.35	809.31

续表

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	第 24 年	第 25 年
折旧摊销	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
债券利息	1,656.00	1,620.00	1,584.00	1,548.00	1,512.00	1,476.00	1,440.00	1,404.00	1,368.00	1,305.00
税金及附加			1.11	37.44	37.35	39.18	39.08	38.99	40.91	40.81
销项税	549.61	549.61	574.87	574.87	574.87	601.39	601.39	601.39	629.27	629.27
进项税	191.00	191.81	199.67	200.51	201.37	209.64	210.55	211.48	220.20	221.18

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
待抵扣进项税额	721.89	364.09								
增值税			11.11	374.36	373.50	391.75	390.84	389.91	409.07	408.09
房产税	669.4	669.4	702.94	702.94	702.94	738.15	738.15	738.15	775.16	775.16
利润总额	585.32	610.75	827.80	816.37	841.07	1,066.20	1,090.34	1,114.17	1,348.67	1,398.90
所得税	146.33	152.69	206.95	204.09	210.27	266.55	272.59	278.54	337.17	349.73
税费	815.73	822.09	922.11	1,318.83	1,324.06	1,435.63	1,440.66	1,445.59	1,562.31	1,573.79

续表

项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计
折旧摊销	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	52,200.00
债券利息	1,215.00	1,125.00	1,035.00	945.00	810.00	630.00	450.00	270.00	90.00	39,150.00
税金及附加	40.71	42.72	42.61	42.50	44.61	44.49	44.38	46.58	46.46	669.93
销项税	629.27	658.51	658.51	658.51	689.19	689.19	689.19	721.42	721.42	16,657.75
进项税	222.18	231.35	232.40	233.48	243.13	244.26	245.42	255.60	256.81	9,958.54
待抵扣进项税额										
增值税	407.09	427.16	426.11	425.03	446.06	444.93	443.77	465.82	464.61	6,699.21
房产税	775.16	813.98	813.98	813.98	854.71	854.71	854.71	897.5	897.5	20,411.73
利润总额	1,475.80	1,773.61	1,849.86	1,925.76	2,278.48	2,443.67	2,608.47	3,016.83	3,180.88	28,912.95
所得税	368.95	443.40	462.47	481.44	569.62	610.92	652.12	754.21	795.22	8,006.31
税费	1,591.91	1,727.26	1,745.17	1,762.95	1,915.00	1,955.05	1,994.98	2,164.11	2,203.79	35,787.18

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	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
一	营业收入	4,295.84	4,662.03	5,028.21	5,627.14	6,008.85	6,341.34	6,617.98	6,617.98	6,617.98	6,908.73
1	房屋出租收入	3,707.85	4,016.84	4,325.82	4,866.55	5,190.99	5,515.43	5,790.89	5,790.89	5,790.89	6,080.41
1.1	厂房出租	1,547.85	1,676.84	1,805.82	2,031.55	2,166.99	2,302.43	2,417.55	2,417.55	2,417.55	2,538.15
	面积（㎡）	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57
	租金（元/月）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15
	出租率	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2	办公楼出租	2,160.00	2,340.00	2,520.00	2,835.00	3,024.00	3,213.00	3,373.34	3,373.34	3,373.34	3,542.26
	面积（㎡）	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
	租金（元/月）	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
	出租率	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
2	物业费收入	80.03	86.70	93.37	100.04	106.71	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38
	面积（㎡）	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73
	租金（元/月）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	负荷率	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
3	机动车停车位	15.84	17.16	18.48	20.79	22.18	23.56	24.74	24.74	24.74	25.97

序号	项目	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
	出租收入										
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	车位（个）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	停车费（元/日）	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26
	使用率	60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
4	广告费收入	492.12	541.33	590.54	639.76	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97
4.1	电梯框架广告	9.72	10.69	11.66	12.64	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61
	数量（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	价格（元/个/月）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	出租率	50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.2	视频广告	302.40	332.64	362.88	393.12	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36
	数量（个	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	价格（元/个/月）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	出租率	50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.3	动态 LED 屏广告	180.00	198.00	216.00	234.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
	数量（个）	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	价格（元/个/月）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	出租率	50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本支出	1,622.57	1,738.71	1,855.07	2,043.72	2,165.34	2,317.24	2,458.73	2,471.14	2,483.75	2,634.68

序号	项目	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	原材料、动力	218.40	223.86	229.46	235.20	241.08	247.11	253.28	259.62	266.11	272.76
1.1	电费	215.46	220.85	226.37	232.03	237.83	243.78	249.87	256.12	262.52	269.08
1.2	水费	2.94	3.01	3.09	3.17	3.25	3.33	3.41	3.50	3.59	3.68
2	职工薪酬	136.80	140.22	143.73	147.32	151.00	154.78	158.65	162.62	166.69	170.86
3	维修费	859.17	932.41	1,005.64	1,125.43	1,201.77	1,268.27	1,323.60	1,323.60	1,323.60	1,381.75
4	税费	408.20	442.22	476.24	535.77	571.49	647.08	723.20	725.30	727.35	809.31
三	净收益	2,673.27	2,923.32	3,173.14	3,583.42	3,843.51	4,024.10	4,159.25	4,146.84	4,134.23	4,274.05

续表

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
一	营业收入	6,908.73	6,908.73	7,214.68	7,214.68	7,214.68	7,535.86	7,535.86	7,535.86	7,873.47	7,873.47
1	房屋出租收入	6,080.41	6,080.41	6,385.07	6,385.07	6,385.07	6,704.87	6,704.87	6,704.87	7,041.05	7,041.05
1.1	厂房出租	2,538.15	2,538.15	2,665.33	2,665.33	2,665.33	2,799.09	2,799.09	2,799.09	2,939.43	2,939.43
	面积（㎡)	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57
	租金（元/月）	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2	办公楼出租	3,542.26	3,542.26	3,719.74	3,719.74	3,719.74	3,905.78	3,905.78	3,905.78	4,101.62	4,101.62
	面积（㎡)	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
	租金（元/月）	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
2	物业费收入	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38
	面积（㎡)	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73
	租金（元/月）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	机动车停车位出租收入	25.97	25.97	27.26	27.26	27.26	28.64	28.64	28.64	30.07	30.07
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	车位（个）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	停车费（元/日）	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	广告费收入	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97
4.1	电梯框架广告	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61
	数量（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	价格（元/个/月）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.2	视频广告	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36
	数量（个	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
	价格（元/个/月）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.3	动态 LED 屏广告	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
	数量（个）	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	价格（元/个/月）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本支出	2,652.19	2,669.92	2,842.79	3,251.45	3,268.93	3,457.27	3,475.16	3,493.28	3,691.03	3,716.35
1	原材料、动力	279.58	286.57	293.74	301.08	308.61	316.32	324.23	332.34	340.65	349.16
1.1	电费	275.81	282.71	289.78	297.02	304.45	312.06	319.86	327.86	336.06	344.46
1.2	水费	3.77	3.86	3.96	4.06	4.16	4.26	4.37	4.48	4.59	4.70
2	职工薪酬	175.13	179.51	184.00	188.60	193.32	198.15	203.10	208.18	213.38	218.71
3	维修费	1,381.75	1,381.75	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,507.17	1,507.17	1,507.17	1,574.69	1,574.69
4	税费	815.73	822.09	922.11	1,318.83	1,324.06	1,435.63	1,440.66	1,445.59	1,562.31	1,573.79
三	净收益	4,256.54	4,238.81	4,371.89	3,963.23	3,945.75	4,078.59	4,060.70	4,042.58	4,182.44	4,157.12

续表

序号	项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计
一	营业收入	7,873.47	8,227.54	8,227.54	8,227.54	8,599.13	8,599.13	8,599.13	8,989.49	8,989.49	208,874.56
1	房屋出租收入	7,041.05	7,393.61	7,393.61	7,393.61	7,763.62	7,763.62	7,763.62	8,152.33	8,152.33	185,406.70
1.1	厂房出租	2,939.43	3,086.35	3,086.35	3,086.35	3,240.94	3,240.94	3,240.94	3,403.21	3,403.21	77,398.42
	面积（㎡)	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	107,489.57	
	租金（元/月）	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	

序号	项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计
1.2	办公楼出租	4,101.62	4,307.26	4,307.26	4,307.26	4,522.68	4,522.68	4,522.68	4,749.12	4,749.12	108,008.28
	面积（㎡)	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	
	租金（元/月）	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80	
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
2	物业费收入	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	113.38	3,187.97
	面积（㎡)	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	138,940.73	
	租金（元/月）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
	负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
3	机动车停车位出租收入	30.07	31.58	31.58	31.58	33.16	33.16	33.16	34.81	34.81	791.89
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	
	车位（个）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	停车费（元/日）	10.72	11.26	11.26	11.26	11.82	11.82	11.82	12.41	12.41	
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
4	广告费收入	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	688.97	19,488.00
4.1	电梯框架广告	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	13.61	384.96
	数量（个）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	价格（元/个/月）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
4.2	视频广告	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	11,975.04

序号	项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	合计
	数量（个	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	
	价格（元/个/月）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
4.3	动态 LED 屏广告	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	7,128.00
	数量（个）	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	价格（元/个/月）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
二	成本支出	3,748.67	3,969.39	4,002.21	4,035.28	4,277.33	4,333.44	4,389.84	4,653.92	4,710.89	92,430.29
1	原材料、动力	357.89	366.84	376.01	385.41	395.05	404.92	415.05	425.43	436.06	9,141.82
1.1	电费	353.07	361.90	370.95	380.22	389.73	399.47	409.46	419.70	430.19	
1.2	水费	4.82	4.94	5.06	5.19	5.32	5.45	5.59	5.73	5.87	
2	职工薪酬	224.18	229.78	235.52	241.41	247.45	253.64	259.98	266.48	273.14	5,726.33
3	维修费	1,574.69	1,645.51	1,645.51	1,645.51	1,719.83	1,719.83	1,719.83	1,797.90	1,797.90	41,774.96
4	税费	1,591.91	1,727.26	1,745.17	1,762.95	1,915.00	1,955.05	1,994.98	2,164.11	2,203.79	35,787.18
三	净收益	4,124.80	4,258.15	4,225.33	4,192.26	4,321.80	4,265.69	4,209.29	4,335.57	4,278.60	116,444.27

（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：

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		720.00	720.00	
第 2 年		832.50	832.50	
第 3 年		945.00	945.00	
第 4 年		1,035.00	1,035.00	
第 5 年		1,800.00	1,800.00	
第 6 年	160.00	1,800.00	1,960.00	2,673.27
第 7 年	185.00	1,792.80	1,977.80	2,923.32
第 8 年	210.00	1,784.48	1,994.48	3,173.14
第 9 年	1,230.00	1,775.03	3,005.03	3,583.42
第 10 年	390.00	1,719.68	2,109.68	3,843.51
第 11 年	550.00	1,702.13	2,252.13	4,024.10
第 12 年	575.00	1,677.38	2,252.38	4,159.25
第 13 年	600.00	1,651.50	2,251.50	4,146.84
第 14 年	620.00	1,624.50	2,244.50	4,134.23
第 15 年	780.00	1,596.60	2,376.60	4,274.05
第 16 年	780.00	1,561.50	2,341.50	4,256.54
第 17 年	780.00	1,526.40	2,306.40	4,238.81
第 18 年	780.00	1,491.30	2,271.30	4,371.89
第 19 年	780.00	1,456.20	2,236.20	3,963.23
第 20 年	780.00	1,421.10	2,201.10	3,945.75
第 21 年	1,260.00	1,386.00	2,646.00	4,078.59
第 22 年	1,335.00	1,329.30	2,664.30	4,060.70
第 23 年	1,410.00	1,269.23	2,679.23	4,042.58
第 24 年	1,470.00	1,205.78	2,675.78	4,182.44
第 25 年	1,950.00	1,139.63	3,089.63	4,157.12

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 26 年	2,750.00	1,051.88	3,801.88	4,124.80
第 27 年	2,875.00	928.13	3,803.13	4,258.15
第 28 年	3,000.00	798.75	3,798.75	4,225.33
第 29 年	3,100.00	663.75	3,763.75	4,192.26
第 30 年	3,900.00	524.25	4,424.25	4,321.80
第 31 年	2,300.00	348.75	2,648.75	4,265.69
第 32 年	2,050.00	245.25	2,295.25	4,209.29
第 33 年	1,800.00	153.00	1,953.00	4,335.57
第 34 年	1,600.00	72.00	1,672.00	4,278.60
合计	40,000.00	41,028.75	81,028.75	116,444.27
本息覆盖倍数	1.44			

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，为鹤壁经济技术开发区高分子材料产业园（A区）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：

二〇二二年三月一日

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。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致 再次复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

此件与原件一致
再次复印无效

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：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

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

孟州市电子信息产业园建设项目二期
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2024]第 0212 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月二十日

孟州市电子信息产业园建设项目二期
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2024]第 0212 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对孟州市电子信息产业园建设项目二期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孟州市电子信息产业园建设项目二期的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目总投资 60,672.59 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 26,672.59 万元，资本金来源于自有资金 20,672.59 万元、专项债券资金 6,000.00 万元；项目剩余建设资金 34,000.00 万元，资金来源于市场化融资 12,000.00 万元，专项债券资金 22,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 26,672.59 万元，占比 44.00%。资本金来源于自有资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

2.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 28,000.00 万元。其中，专项债券用作资本金的需求为 6,000.00 万元，用作建设资金的需求为 22,000.00 万元。2025 年计划使用 18,000.00 万元，2026 年计划使用 10,000.00 万元；**本次申请使用 11,773.70 万元，其中 6,000.00 万元专项债券资金用作资本金；**假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的

10.00%，已兑付本金不再计息。

本次申请使用 11,773.70 万元，分别为：

1,000.00 万元，2021 年河南省城乡发展专项债券（二期）—2021 年河南省政府专项债券（四期），年利率 3.81%（为方便测算，利率仍然按照 4,50%），期限 15 年，债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息；

3,773.70 万元，2021 年河南省城乡发展专项债券（五期）——2021 年河南省政府专项债券（十三期），年利率 3.72%（为方便测算，利率仍然按照 4,50%），期限 15 年，债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息；

2,400.00 万元，2021 年河南省城乡发展专项债券（十四期）——2021 年河南省政府专项债券（四十六期），年利率 3.52%（为方便测算，利率仍然按照 4,50%），期限 15 年，债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息；

4,600.00 万元，2021 年河南省城乡发展专项债券（十一期）-2021 年河南省政府专项债券（三十五期），年利率 3.51%（为方便测算，利率仍然按照 4.50%），期限 15 年，债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年	-	18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 2 年	18,000.00	10,000.00		28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 3 年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 4 年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 5 年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 6 年	28,000.00		62.26	27,937.74	4.50%	1,260.00	1,322.26
第 7 年	27,937.74		162.26	27,775.48	4.50%	1,257.20	1,419.46
第 8 年	27,775.48		162.26	27,613.22	4.50%	1,249.90	1,412.16

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 9 年	27,613.22		162.26	27,450.96	4.50%	1,242.60	1,404.86
第 10 年	27,450.96		162.26	27,288.70	4.50%	1,235.30	1,397.56
第 11 年	27,288.70		224.53	27,064.17	4.50%	1,228.00	1,452.53
第 12 年	27,064.17		12,098.23	14,965.94	4.50%	1,217.89	13,316.12
第 13 年	14,965.94		324.53	14,641.41	4.50%	673.47	998.00
第 14 年	14,641.41		324.53	14,316.88	4.50%	658.86	983.39
第 15 年	14,316.88		324.53	13,992.35	4.50%	644.26	968.79
第 16 年	13,992.35		324.53	13,667.82	4.50%	629.66	954.19
第 17 年	13,667.82		324.53	13,343.29	4.50%	615.05	939.58
第 18 年	13,343.29		324.53	13,018.76	4.50%	600.45	924.98
第 19 年	13,018.76		324.53	12,694.23	4.50%	585.84	910.37
第 20 年	12,694.23		324.53	12,369.70	4.50%	571.24	895.77
第 21 年	12,369.70		511.32	11,858.39	4.50%	556.64	1,067.96
第 22 年	11,858.39		811.32	11,047.08	4.50%	533.63	1,344.95
第 23 年	11,047.08		811.32	10,235.77	4.50%	497.12	1,308.44
第 24 年	10,235.77		811.32	9,424.46	4.50%	460.61	1,271.93
第 25 年	9,424.46		811.32	8,613.15	4.50%	424.10	1,235.42
第 26 年	8,613.15		1,122.63	7,490.52	4.50%	387.59	1,510.22
第 27 年	7,490.52		1,622.63	5,867.89	4.50%	337.07	1,959.70
第 28 年	5,867.89		1,622.63	4,245.26	4.50%	264.06	1,886.69
第 29 年	4,245.26		1,622.63	2,622.63	4.50%	191.04	1,813.67
第 30 年	2,622.63		1,622.63	1,000.00	4.50%	118.02	1,740.65
第 31 年	1,000.00		1,000.00		4.50%	45.00	1,045.00
合计		28,000.00	28,000.00			23,334.60	51,334.60

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。

3.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 12,000.00 万元，与邮储银行签订的借款合同用于孟州市电子信息产业园建设项目二期项目建设，借款金额为 12,000.00 万元，借款期限为 30 年，借款利率按照 4.20%计算。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 2 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 3 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 4 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 5 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 6 年	12,000.00		120.00	11,880.00	4.20%	504.00	624.00
第 7 年	11,880.00		120.00	11,760.00	4.20%	498.96	618.96
第 8 年	11,760.00		120.00	11,640.00	4.20%	493.92	613.92
第 9 年	11,640.00		120.00	11,520.00	4.20%	488.88	608.88
第 10 年	11,520.00		120.00	11,400.00	4.20%	483.84	603.84
第 11 年	11,400.00		240.00	11,160.00	4.20%	478.80	718.80
第 12 年	11,160.00		240.00	10,920.00	4.20%	468.72	708.72
第 13 年	10,920.00		240.00	10,680.00	4.20%	458.64	698.64
第 14 年	10,680.00		240.00	10,440.00	4.20%	448.56	688.56
第 15 年	10,440.00		240.00	10,200.00	4.20%	438.48	678.48
第 16 年	10,200.00		240.00	9,960.00	4.20%	428.40	668.40
第 17 年	9,960.00		240.00	9,720.00	4.20%	418.32	658.32
第 18 年	9,720.00		240.00	9,480.00	4.20%	408.24	648.24
第 19 年	9,480.00		240.00	9,240.00	4.20%	398.16	638.16
第 20 年	9,240.00		240.00	9,000.00	4.20%	388.08	628.08
第 21 年	9,000.00		600.00	8,400.00	4.20%	378.00	978.00
第 22 年	8,400.00		600.00	7,800.00	4.20%	352.80	952.80
第 23 年	7,800.00		600.00	7,200.00	4.20%	327.60	927.60
第 24 年	7,200.00		600.00	6,600.00	4.20%	302.40	902.40
第 25 年	6,600.00		600.00	6,000.00	4.20%	277.20	877.20
第 26 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	4.20%	252.00	1,452.00
第 27 年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	4.20%	201.60	1,401.60
第 28 年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	4.20%	151.20	1,351.20
第 29 年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	4.20%	100.80	1,300.80
第 30 年	1,200.00		1,200.00		4.20%	50.40	1,250.40
合计		12,000.00	12,000.00			11,718.00	23,718.00

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

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

孟州市电子信息产业园建设项目二期预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入，根据孟州市国有产业发展有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为标准化厂房出租收入、商业用房出租收入、餐厅用房出租收入、物业费收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

2、净现金流入及分账收益

以孟州市电子信息产业园建设项目二期建成后以标准化厂房出租收入、商业用房出租收入、餐厅用房出租收入、物业费收入、停车位收入、充电桩服务费收入为基础，考虑燃料及动力费、工资福利费、固定资产修理费、管理及其他费用、重置成本及税费等，按照保守性原则，本项目分账管理，按照项目收入的 71.00%用作专项债券的偿还，29.00%用作市场化融资的偿债计划，本项目分账情况如下:

金额单位：人民币万元

项目	占比	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
项目收益	100.00%	99,824.27	2,903.89	3,237.51	3,569.35	3,654.32	3,649.95	3,652.08	3,557.80	3,294.41	3,290.00
专项债券对应项目收益	71.00%	70,875.22	2,061.76	2,298.63	2,534.24	2,594.57	2,591.46	2,592.98	2,526.04	2,339.03	2,335.90
市场化融资对应项目收益	29.00%	28,949.05	842.13	938.88	1,035.11	1,059.75	1,058.49	1,059.10	1,031.76	955.38	954.10

（续）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
项目收益	3,359.09	3,355.03	3,346.21	3,004.78	3,406.66	3,397.84	3,476.18	3,466.37	3,457.55	3,532.45
专项债券对应项目收益	2,384.95	2,382.07	2,375.81	2,133.39	2,418.73	2,412.47	2,468.09	2,461.12	2,454.86	2,508.04
市场化融资对应项目收益	974.14	972.96	970.40	871.39	987.93	985.37	1,008.09	1,005.25	1,002.69	1,024.41

（续）

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
项目收益	3,512.79	3,496.48	3,560.51	3,537.46	3,515.41	3,566.02	3,526.69	3,482.59	3,529.97	3,484.88
专项债券对应项目收益	2,494.08	2,482.50	2,527.96	2,511.60	2,495.94	2,531.87	2,503.95	2,472.64	2,506.28	2,474.26
市场化融资对应项目收益	1,018.71	1,013.98	1,032.55	1,025.86	1,019.47	1,034.15	1,022.74	1,009.95	1,023.69	1,010.62

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 99,824.27 万元，融资本息 75,052.60 万元，项目总融资本息覆盖倍数为 1.33。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.22 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

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	出租收入、充电桩收入、物业收入、停车位收入	106,973.61	70,875.22	28,000.00	51,334.60	1.38
市场化融资	出租收入、充电桩收入、物业收入、停车位收入	43,693.44	28,949.05	12,000.00	23,718.00	1.22
合计		150,667.05	99,824.27	40,000.00	75,052.60	1.33

四、总体评价

本次评价的孟州市电子信息产业园建设项目二期预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供孟州市电子信息产业园建设项目二期申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为孟州市电子信息产业园建设项目二期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：

二〇二五年九月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年来，孟州市围绕“党建引领、工业强市、文化活市、统筹城乡、提质发展”的总体思路，大力实施战略性新兴产业培育壮大行动，加快电子信息、新能源、保税经济三大新兴产业增量扩能，迅速形成规模优势，让“新树长强枝”。重点发展电子信息、电子信息、智能装备、汽车零部件、新材料等主导产业。依托康耀电子、皓泽电子、鑫宇光、伯恩半导体等企业，推动电子元器件、手机摄像头模组、智能传感器、光通信等产业延链补链强链，将孟州打造成为国内领先的电子元器件和应用电子产业基地。近年来，孟州市电子信息产业从无到有、从弱到强，已初具规模，成为全市工业发展的新兴力量，但与国内其他电子信息产业先进地区相比，孟州市部分细分领域产业项目相对较少，且目前已落地或在建项目关联性不强，产业链不够完整。同时，现有园区无法满足电子信息产业部分细分领域的项目承载，厂房层高、柱距、承重、洁净度方面无法满足使用要求，这催生了相应产业所需的专业园区的建设。

为抓住电子信息产业发展的重大战略机遇，促进孟州市电子信息业加快发展，激发创新发展活力，本次特提出电子信息产业园二期项目的建设。本次特提出电子信息产业园二期项目的建设，用于**手机、电脑、消费电子主板、摄像头、线束、马达等零部件。**项目将规划建设产业创新区、产业制造区等，后期积极引入产业链上下游企业，以高产值、高附加值为目标，不断优化孟州市电子信息产业结构，丰富相关产业链，致力于全方位提升电子信息产业谋划、产业扶持、产业引导等，打造电子信息产业生态圈，助推孟州市打造电子信息产业集群，打造一批百亿级企业，形成特色鲜明、优势突出、具有全国影响力的产业集群。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于孟州高新技术产业开发区长江大道南侧，干沟桥村西

侧。



（二）建设规模及内容

根据孟州市发展和改革委员会《关于孟州市电子信息产业园建设项目二期可行性研究报告变更的批复》（孟发改〔2024〕5号）文件以及《孟州市电子信息产业园建设项目二期可行性研究报告》，主要建设内容包括：

（1）建筑工程

主要包括：3栋4F钢结构的生产厂房、2栋4F框架结构的研发车间、1栋3F框架结构的餐厅、1栋6F框架结构的配套服务用房、1栋1F框架结构的设备及辅助用房、1F框架结构的连廊、2栋1F砌体结构的门卫及地下1F框架结构的地下车库（兼人防工程）。

（2）购置设备

主要设备包括30部电梯、81套机动车充电桩、1套油烟净化设备，以及变配电设备、供水及消防设备、暖通设备等。

（3）室外配套工程

主要包括道路及硬化、绿化、大门、围墙及室外配套管网等设施。

（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 60,672.59 万元，其中：工程费用 49,412.61 万元，工程建设其他费用 4,265.71 万元（含土地费用 1,560.80 万元），基本预备费 4,294.27 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
一	工程费用	29,665.77	15,344.40	4,402.44		49,412.61				
1	主体工程	26,370.30	15,344.40			41,714.70	㎡	145,767.18		
1.1	地上建筑	23,751.59	14,887.44			38,639.03	㎡	136,247.18		
1.1.1	生产厂房	16,082.96	12,109.52			28,192.48	㎡	94,605.65	2,980.00	3 栋 4F 钢结构，千级洁净
	土建	12,298.73				12,298.73	㎡	94,605.65	1,300.00	
	装饰	3,784.23				3,784.23	㎡	94,605.65	400.00	
	安装		12,109.52			12,109.52	㎡	94,605.65	1,280.00	
	给排水及消防		1,229.87			1,229.87	㎡	94,605.65	130.00	
	电力		1,419.08			1,419.08	㎡	94,605.65	150.00	
	暖通		9,460.57			9,460.57	㎡	94,605.65	1,000.00	千级洁净
1.1.2	研发车间	3,872.23	1,355.28			5,227.51	㎡	21,512.40	2,430.00	2 栋 4F 框架结构
	土建	2,796.61				2,796.61	㎡	21,512.40	1,300.00	
	装饰	1,075.62				1,075.62	㎡	21,512.40	500.00	
	安装		1,355.28			1,355.28	㎡	21,512.40	630.00	
	给排水及消防		279.66			279.66	㎡	21,512.40	130.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
	电力		322.69			322.69	㎡	21,512.40	150.00	
	暖通		752.93			752.93	㎡	21,512.40	350.00	
1.1.3	餐厅	1,804.00	516.60			2,320.60	㎡	8,200.00	2,830.00	1 栋 3F 框架结构
	土建	1,394.00				1,394.00	㎡	8,200.00	1,700.00	
	装饰	410.00				410.00	㎡	8,200.00	500.00	
	安装		516.60			516.60	㎡	8,200.00	630.00	
	给排水及消防		106.60			106.60	㎡	8,200.00	130.00	
	电力		123.00			123.00	㎡	8,200.00	150.00	
	暖通		287.00			287.00	㎡	8,200.00	350.00	
1.1.4	配套服务用房	1,847.44	307.91			2,155.35	㎡	8,797.33	2,450.00	1 栋 6F 框架结构
	土建	1,407.57				1,407.57	㎡	8,797.33	1,600.00	
	装饰	439.87				439.87	㎡	8,797.33	500.00	
	安装		307.91			307.91	㎡	8,797.33	350.00	
	给排水及消防		114.37			114.37	㎡	8,797.33	130.00	
	电力		105.57			105.57	㎡	8,797.33	120.00	
	暖通		87.97			87.97	㎡	8,797.33	100.00	
1.1.5	设备及辅助用房	136.80	25.20			162.00	㎡	720.00	2,250.00	1 栋 1F 框架结构
	土建	122.40				122.40	㎡	720.00	1,700.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
	装饰	14.40				14.40	㎡	720.00	200.00	
	安装		25.20			25.20	㎡	720.00	350.00	
	给排水及消防		9.36			9.36	㎡	720.00	130.00	
	电力		8.64			8.64	㎡	720.00	120.00	
	暖通		7.20			7.20	㎡	720.00	100.00	
1.1.6	连廊		571.49			571.49	㎡	2,351.80	2,430.00	1F 框架结构
1.1.7	门卫	8.16	1.44			9.60	㎡	60.00	1,600.00	2 栋 1F 砌体结构
1.2	地下建筑	2,618.71	456.96			3,075.67	㎡	9,520.00		含地下车库和人防
1.2.1	人防工程	374.40	57.97			432.37	㎡	1,207.75	3,580.00	
	土建	350.25				350.25	㎡	1,207.75	2,900.00	
	装饰	24.15				24.15	㎡	1,207.75	200.00	
	安装		57.97			57.97	㎡	1,207.75	480.00	
	给排水及消防		15.70			15.70	㎡	1,207.75	130.00	
	电力		18.12			18.12	㎡	1,207.75	150.00	
	暖通		24.15			24.15	㎡	1,207.75	200.00	
1.2.2	地下车库	2,244.31	398.99			2,643.30	㎡	8,312.25	3,180.00	
	土建	2,078.06				2,078.06	㎡	8,312.25	2,500.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
	装饰	166.25				166.25	㎡	8,312.25	200.00	
	安装		398.99			398.99	㎡	8,312.25	480.00	
	给排水及消防		108.06			108.06	㎡	8,312.25	130.00	
	电力		124.68			124.68	㎡	8,312.25	150.00	
	暖通		166.25			166.25	㎡	8,312.25	200.00	
2	设备购置			4,402.44		4,402.44				
2.1	电梯			900.00		900.00	部	30	300,000.00	
2.2	变配电设备			1,634.97		1,634.97	㎡	136,247.18	120.00	含配套开关柜等
2.3	给排水消防设备			681.24		681.24	㎡	136,247.18	50.00	
2.4	暖通设备			681.24		681.24	㎡	136,247.18	50.00	
2.5	机动车充电桩			405.00		405.00	套	81	50,000.00	60kW
2.6	油烟净化设备			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00	
3	室外工程	3,295.47				3,295.47				
3.1	道路及硬化	883.92				883.92	㎡	24,553.40	360.00	
3.2	绿化工程	130.01				130.01	㎡	6,500.28	200.00	
3.3	大门	20.00				20.00	座	2	100,000.00	
3.4	围墙	81.59				81.59	m	1,019.83	800.00	
3.5	室外配套管网	2,179.95				2,179.95	㎡	136,247.18	160.00	含给排水、消

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
										防、强电、弱电等配套管网工程
二	其他费用				4,265.71	4,265.71				
1	土地费用				1,560.80	1,560.80				
1.1	土地出让金				1,462.56	1,462.56		97.50	150,000.00	
1.2	土地契税				58.50	58.50		1,462.56	0.04	
1.3	印花税				0.73	0.73		1,462.56		
1.4	城镇土地使用税				39.00	39.00		65,002.75	3 元/㎡	建设期 2 年
2	建设项目前期工作咨询费				37.15	37.15		49,412.61		
3	项目建设管理费				606.53	606.53		58,316.13		
4	工程勘察费				197.65	197.65		49,412.61		
5	工程设计费				635.53	635.53		49,412.61		
6	工程监理费				602.83	602.83		49,412.61		
7	招标代理服务费				40.21	40.21		49,412.61		
8	工程造价咨询服务费				278.90	278.90		45,010.17		
9	城市基础设施配套费				291.53	291.53		145,767.18	20.00 元/㎡	
10	消防设施及电气安全检测服务费				14.58	14.58		145,767.18	1.00 元/㎡	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
三	基本预备费				4,294.27	4,294.27		53,678.32	8.00%	
四	建设期利息				2,700.00	2,700.00		40,000.00	4.50%	
五	项目总投资	29,665.77	15,344.40	4,402.44	11,259.98	60,672.59				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、专项债券形成资产情况

专项债券形成资产情况表

金额单位：人民币万元

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	标准化厂房	116,118.05 ㎡	33,420.00	孟州市国有产业发展有限公司	孟州市国有产业发展有限公司	标准化厂房出租收入、物业费收入	是	0.81
	商业用房	8,797.33 ㎡	2,155.35	孟州市国有产业发展有限公司	孟州市国有产业发展有限公司	商业用房出租收入、物业费收入	是	
	餐厅	8,200.00 ㎡	2,320.60	孟州市国有产业发展有限公司	孟州市国有产业发展有限公司	餐厅用房出租收入、物业费收入	是	
	停车位	323 个	1,615.00	孟州市国有产业发展有限公司	孟州市国有产业发展有限公司	停车位收入	是	
	充电桩	81 个	405.00	孟州市国有产业发展有限公司	孟州市国有产业发展有限公司	充电桩服务费收入	是	

2、资金筹措计划

本项目总投资 60,672.59 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 26,672.59 万元，资本金来源于自有资金 20,672.59 万元、专项债券资金 6,000.00 万元；项目剩余建设资金 34,000.00 万元，资金来源于市场化融资 12,000.00 万元，专项债券资金 22,000.00 万元。

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	10,672.59	20,672.59	34.00%
	专项债券资金	6,000.00		6,000.00	10.00%
建设资金	专项债券资金	12,000.00	10,000.00	22,000.00	36.00%
	市场化融资	12,000.00		12,000.00	20.00%
合计		40,000.00	20,672.59	60,672.59	100.00%
占比		66.00%	34.00%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 44.00%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

孟州市国有资产服务中心（孟州市财政国库支付中心）为本项目主管部

门，孟州市国有产业发展有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

名称	孟州市国有产业发展有限公司		
法定代表人	杨孟林	**成立日期**	2022-7-21
注册资本	100,000 万人民币	**营业期限**	2022-07-21 至无固定期限
统一社会信用代码	91410883MA9LN3PT25		
注册地址	孟州市西虢镇常付路 139 号保税大厦		
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：企业总部管理；创业空间服务；企业管理；工程管理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；土地使用权租赁；规划设计管理（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（国有独资）		
股东及持股比例	股权穿透后，孟州财政局 100%持股		

孟州市国有产业发展有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

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

孟州市电子信息产业园建设项目二期预期收益主要为标准化厂房出租收入、商业用房出租收入、餐厅用房出租收入、物业费收入、停车位收入、充电桩服务费收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为孟州市国有产业发展有限公司，主管部门为孟州市

国有资产服务中心（孟州市财政国库支付中心）。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为孟州市国有产业发展有限公司，项目建设及运营单位均为孟州市国有产业发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由孟州市国有产业发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵质押或担保等影响本项目权益的风险操作，也不会针对同一资产重复融资及其他组合融资。

关于项目收益收缴，由孟州市国有产业发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由孟州市国有产业发展有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由孟州市国有产业发展有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（四）项目资金保障措施

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

1、项目分账管理办法

根据《孟州市电子信息产业园建设项目二期项目融资管理办法》，本项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。

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。本项目出租收入、充电桩收入、物业收入、停车位收入，实行整体收入按照 29:71 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方

式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2、主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。孟州市国有资产服务中心（孟州市财政国库支付中心）按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209 号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

（五）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于标准化厂房出租收入、商业用房出租收入、餐厅用房出租收入、物业费收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

（1）需求：

电子信息：电子信息是指以电子技术为基础，通过数字技术、通信技术等手段实现信息的获取、传输、处理和存储的一种技术，它包括了设计、研发、生产和销售各种电子产品和设备，以及与信息技术相关的软件开发、系统集成等一系列活动，它与我们的日常生活密切相关，如我们使用的手机、电脑、电子支付等都是电子信息技术的应用，使我们的生活更加便捷、高效。

①电子信息前景分析——国家

A.政府政策的支持：

随着信息技术的不断进步和普及化，电子信息产业已经成为全球最具发展潜力和竞争力的产业之一，电子信息产业的发展不仅是国家经济建设和民生改善的重要方向，也是社会创新和文化发展的重要基础。因此，为了促进电子信息产业发展，我国政府制定了一系列相关政策。

2023 年 9 月 5 日，工信部、财政部联合发布《电子信息制造业 2023-2024 年稳增长行动方案》（以下简称《方案》）：我国电子信息制造业整体呈现持续恢复、结构向优的发展态势，但也要看到，行业仍面临需求不振、预期转弱、增势放缓等挑战。方案系统谋划两年期稳增长举措，努力扩大有效需求、

提升行业供给水平；在扩大有效需求方面，方案明确依托技术和产品形态创新，提振手机、电脑、电视等传统电子消费，同时培育壮大新增长点，比如研究制定新一轮支持视听产业发展的接续政策，加快培育视听消费新增长点等；在稳住外贸基本盘方面，方案提出引导电子整机行业优化出口产品结构，提升高附加值产品出口比例，鼓励支持企业积极参加国际展览展示活动，深挖线上线下国际市场潜力等；在提升行业供给水平方面，方案提出加快信息技术领域关键核心技术创新和迭代应用。面向个人计算、新型显示、5G 通信、智能网联汽车等重点领域，推动电子材料、电子专用设备和电子测量仪器技术攻关等。电子信息相关制造行业政策发展历程如下：

图表2：截至2023年国家层面有关计算机网络设备制造行业的政策重点内容解读(一)

时间	发布部门	政策名称	重点内容	政策性质
2023.04	工业和信息化部等八部门	《关于推进 IPv6 技术演进和应用创新发展的实施意见》	以 IPv6 演进创新为突破口，鼓励企业加大网络设备、安全设备、智能终端等相关产品研发投入，构筑整机设备规模化发展优势。瞄准网络处理器、交换芯片、高速串行接口、可编程逻辑器件、专用软件等产业链关键环节，充分发挥产业链下游用户企业的需求牵引作用，加强全链条协同联动，补齐产业链短板，不断提升产业链安全水平。	支持类
2023.03	工业和信息化部	《工业和信息化部办公厅关于做好 2023 年信息通信业安全生产工作的通知》	坚持预防为主，聚焦极端事故场景、关键网络设备、高危操作岗位，全面实施风险清单管理，推动电信网络运行安全向事前主动预防转型。	支持类
2022.10	中共中央	《中国共产党第二十次全国代表大会报告》	建设现代化产业体系。坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，推进新型工业化，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国、数字中国。实施产业基础再造工程和重大技术装备攻关工程，支持专精特新企业发展，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展。	支持类
2022.03	财政部	《电信普遍服务补助资金管理办法》	为贯彻落实《中华人民共和国电信条例》，完善农村和偏远地区宽带网络覆盖，推进网络强国、乡村振兴战略实施，加快数字中国建设，“十四五”期间，中央财政继续通过电信普遍服务补助资金支持农村和偏远地区光纤宽带、移动通信等网络建设运行维护。	支持类
2022.06	工业和信息化部等六部门	《工业能效提升行动计划》	加强重点行业能量系统优化、余热余压利用、可再生能源利用、公辅设施改造等。持续开展国家绿色数据中心建设，提高网络设备等信息处理设备能效。推进跨产业跨领域耦合提效协同升级。	支持类
2022.01	网信办	《网络安全审查办法》	对上市存在关键信息基础设施、核心数据、重要数据或者大量个人信息被外国政府影响、控制、恶意利用的风险，以及网络信息安全风险等可能危害关键信息基础设施安全、网络安全和数据安全的因素进行审查。	规范类
2022.01	工信部、国家发改委	《工业和信息化部办公厅、国家发展改革委办公厅关于促进云网融合加快中小城市信息基础设施建设的通知》	按照统一规划、统筹推进信息基础设施建设布局，同步推进千兆光网、5G 承载网等建设，合理部署面向中小城市的云资源池、边缘云节点、内容分发网络（CDN）等设施，强化云网融合、产业协同的制度创新，促进中小城市数字化转型，带动经济高质量发展。	支持类

资料来源：前瞻产业研究院　　@前瞻经济学人APP

图表3：截至2023年国家层面有关计算机网络设备制造行业的政策重点内容解读(二)

时间	发布部门	政策名称	重点内容解读	政策性质
2021.11	工信部	《关于印发第二批“5G+工业互联网”十个典型应用场景和五个重点行业实践的通知》	积极搭建产需对接合作平台，推进工业企业、基础电信企业、信息通信设备制造企业、行业解决方案供应商、科研院所、产业组织等相关单位深化交流合作，为典型场景复制推广、产业生态完善提供基础支撑。	支持类
2021.09	国务院	《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》	加快发展数字经济，促进产业数字化转型，推动互联网、大数据、人工智能、第五代移动通信（5G）等新兴技术与绿色低碳产业深度融合。健全能源管理体系，提升数据中心、新型通信等信息化基础设施能效水平。加强节能监察能力建设，完善省、市、县三级节能监察体系，推进建设省、市两级能源大数据中心。	支持类
2021.07	工信部	《新型数据中心发展三年行动计划（2021-2023年）》	聚焦新型数据中心供配电、制冷、IT和网络设备、智能化系统等关键环节，锻强补弱。加强新型数据中心设施、IT、网络、平台、应用等多层架构融合联动，提升产业链整体竞争优势。推动新型数据中心与人工智能等技术协同发展，构建完善新型智能算力生态体系。	支持类
2021.05	工信部	《“双千兆”网络协同发展行动计划（2021-2023年）》	鼓励光纤光缆、芯片器件、网络设备等企业持续提升产业基础高级化、产业链现代化水平，巩固已有产业优势。着力提升核心芯片、网络设备、模块、器件等的研发制造水平，推进实现我国通信产业链自立自强，培育壮大产业生态。	支持类
2021.01	工信部	《基础电子元器件产业发展行动计划（2021-2023年）》	抢抓全球5G和工业互联网契机，围绕5G网络、工业互联网和数据中心建设，重点推进射频阻容元件、中高频元器件、特种印制电路板、高速传输线缆及连接组件、光通信器件等影响通信设备高速传输的电子元器件应用。	支持类
2020.03	工信部	《关于推动工业互联网加快发展的通知》	强调建设工业互联网大数据中心，加快国家工业互联网大数据中心建设，鼓励建立工业互联网数据资源合作共享机制，初步实现对重点区域、重点行业	支持类
2020.03	工信部	《工业和信息化部关于推动5G加快发展的通知》	加快5G网络建设部署。包括加快5G网络建设进度，加大基站站址资源支持，加强电力和频率保障，推进网络共享和异网漫游。丰富5G技术应用场景	支持类

资料来源：前瞻产业研究院　　@前瞻经济学人APP

图表4：截至2023年国家层面有关计算机网络设备制造行业的政策重点内容解读(三)

时间	发布部门	政策名称	重点内容解读	政策性质
2020.03	发改委、中宣部、教育部、工信部等十部门	《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	加快新一代信息基础设施建设。加快 5G 网络等信息基础设施建设和商用步伐。支持利用 5G 技术对有线电视网络进行改造升级，实现居民家庭有线无线交互，大屏小屏互动。推动车联网部署应用	支持类
2020.03	工信部	《中小企业数字化赋能专项行动方案》	以数字化网络化智能化赋能中小企业，助力中小企业疫情防控、复工复产和可持续发展。支持中小企业运用线上办公、财务管理、智能通讯、远程协作、视频会议、协同开发等产品和解决方案，尽快恢复生产管理，实现运营管理数字化；支持数字化服务商打造智能办公平台，推出虚拟云桌面、超高清视频、全息投影视频等解决方案，满足虚拟团队管理、敏感数据防控等远程办公场景升级新需求	规范类
2019	国务院	政府工作报告	开展城市千兆带宽入户示范，改造提升远程教育、远程医疗网络，推动网络基站扩容升级，让用户切实感受到网速更快更稳定。今年中小企业带宽平均资费再降低 15%，移动网络流量平均资费再降低 20%以上。	支持类
2019.11	发改委	《产业结构调整指导目录（2019年本）》	将"数字移动通信、移动自组网、接入网系统、数字集群通信系统及路由器、网关等网络设备制造"定为鼓励类的产业	规范类
2019.11	国家市场监管总局、国家标准委	《信息安全技术网络安全等级保护基本要求》	不同级别的等级保护对象需采取对应的安全防护措施，保障信息安全和网络安全	规范类
2019.10	工信部	《关于加快培育共享制造新模式新业态促进制造业高质量发展的指导意见》	推动新型基础设施建设。加强 5G、人工智能、工业互联网、物联网等新型基础设施建设，扩大高速率、大容量、低延时网络覆盖范围，鼓励制造企业通过内网改造升级实现人、机、物互联，为共享制造提供信息网络支撑	支持类
2019.08	工信部等十部门	《关于印发加强工业互联网安全工作的指导意见的通知》	加强工业生产、主机、智能终端等设备安全接入和防护，强化控制网络协议、装置装备、工业软件等安全保障，推动设备制造商、自动化集成商与安全企业加强合作，提升设备和控制系统的本质安全	规范类
2019.01	发改委、工信部等十部门	《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》	提出加快推出 5G 商用牌照，加快推进超高清视频产品消费。	支持类

资料来源：前瞻产业研究院　　@前瞻经济学人APP

图表5：截至2023年国家层面有关计算机网络设备制造行业的政策重点内容解读(四)

时间	发布部门	政策名称	重点内容解读	政策性质
2018.11	工业和信息化部	《工业和信息化部办公厅关于开展网络安全技术应用试点示范项目推荐工作》	提出了网络安全试点工作的重点方向，其中网络安全防护，包括实现资产管理、病毒和恶意代码查杀、入侵检测和防御、身份管理和访问控制、数字签名、商用密码应用、数据保护等防护功能的平台或系统，新技术新应用安全，包括用于保障云计算、大数据、人工智能、区块链、下一代网络（5G 和 IPv6）、物联网、车联网等新技术新应用安全的平台或系统。	支持类
2018.11	工业和信息化部	《工业和信息化部关于电信服务质量的通告》	在经营方面提到，各企业要严格贯彻落实《工业和信息化部关于进一步规范电信资费营销行为的通知》文件要求，推出符合用户需求的资费方案，进一步规范资费营销行为，切实保障用户的知情权、选择权等合法权益。	支持类
2018.11	工业和信息化部	《关于工业通信业标准化工作服务于"一带一路"建设的实施意见》	在推进信息通信领域标准化合作方面充分发挥我国在"互联网+"领域的技术先发优势和产业实力，加强我国与"一带一路"沿线国家信息通信领域标准化合作，支持我国通信运营企业与制造企业、互联网企业以及相关标准化机构推动信息通信领域重要标准在沿线国家应用，更好服务"一带一路"沿线国家信息和数据基础设施互联互通建设。	规范类
2018.07	工业和信息化部	《推动企业上云实施指南（2018-2020 年）》	该报告旨在支持企业上云，推动企业加快数字化、网络化、智能化转型，提高创新能力、业务实力和发展水平；促进互联网、大数据、人工智能与实体经济深度融合，加快现代化经济体系建设。	支持类
2018.05	国务院	《关于贯彻落实《推进互联网协议第六版（IPv6）规模部署行动计划》的通知》	各基础电信企业和数据中心、内容分发网络（CDN）、云服务等运营企业要同步做好现有网络安全保障系统在 IPv4 向 IPv6 过渡过程中的升级改造，确保具备基于 IPv6 的安全保障能力。各地通信管理局、工业和信息化主管部门要加强与有关部门的沟通协调，建立协同工作机制。各基础电信企业集团公司、设备制造企业以及数据中心、内容分发网络（CDN）、云服务、域名服务等企业要成立由公司领导任组长的专项推进工作组。	支持类
2018.03	工业和信息化部	《2018 年工业通信业标准化工作要点》	制修订服务制造强国、网络强国建设所需的标准 1800 项以上，在 10 个以上重点领域推动"百项团体标准应用示范项目"；重点领域国际标准转化率提升 5 个百分点，确保在 2020 年实现重点领域的国际标准转化率超过 90%；鼓励我国企事业单位制定 100 项以上国际标准项目。	规范类
2018.03	网信办	《关于推动资本市场服务网络强国建设的指导意见》	推动网信事业和资本市场协同发展，保障国家网络安全和金融安全，促进网信和证券监管工作联动，支持网信企业服务国家战略，提高网信企业规范运作水平，落实网络与信息安全保障措施，提高信息披露质量，支持符合条件的网信企业利用多层次资本市场做大做强，推动网信企业并购重组。	支持类

资料来源：前瞻产业研究院　　@前瞻经济学人APP

图表6：截至2023年国家层面有关计算机网络设备制造行业的政策重点内容解读(五)

时间	发布部门	政策名称	重点内容解读	政策性质
2017年5月	工业和信息化部	《关于实施深入推进提速降费、促进实体经济发展2017专项行动的意见》	加大电信基础设施投入，构建高速畅通网络；深挖宽带网络降费潜力，促进宽带普及普惠；鼓励宽带应用融合创新，加速经济转型升级；优化提速降费政策环境。	支持类
2017.01	工业和信息化部	《关于清理规范互联网网络接入服务》	依法查处互联网中心（IDC）业务、互联网接入服务（ISP）和内容分发网络（CDN）业务市场存在的无证经营、超范围经营、"层层转租"等违法行为，切实落实企业主体责任，加强经营许可和接入资源管理，强化网络信息安全管理，维护公平有序的市场秩序，促进行业健康发展。	规范类
2017.01	国家发改委	《信息基础设施重大工程建设三年行动方案》	明确要求到"十三五"期末，互联网设施与资源能力要大幅提升，网络架构要进一步优化，CDN网络延伸到所有地级市。同时，要求加大海外网络服务提供点建设力度，加快数据中心与云服务平台、内容分发网络节点的全球布局。	支持类
2017.01	工业和信息化部	《信息通信行业发展规划（2016-2020年）》	加强行业生态文明制度建设，深入推进基础设施共建共享，支持采用绿色节能技术和设备。推进节能技术广泛应用，高耗能网络设备大规模减少，形成完善的绿色评价体系和机制，能耗持续下降。	支持类

资料来源：前瞻产业研究院　　@前瞻经济学人APP

B.电子信息产业发展趋势：

作为国民经济的先导性产业，以及加快工业转型和现代社会信息化建设的技术支撑，在国际环境压力加大、行业转型趋势增强的关键阶段，**我国电子信息制造业近年来呈现产业韧性强、创新推进快、转型升级稳的特点**。从全球产业分布情况来看，美国、欧洲和日本等发达国家经济体依然作为主导，在技术研发和产品设计领域占有绝对优势；中国、印度、东南亚等新兴经济体，依托其生产能力和工艺水平的不断提升，在世界电子信息产业中的地位不断上升，并逐步向电子信息产业链的高端环节升级。

从我国产业发展来看，党的十八大以来，我国电子信息制造业规模效益稳步增长，创新能力持续增强，企业实力不断提升，行业应用持续深入，对工业经济发展起到重要支撑作用。有数据显示，2022年，我国规模以上计算机、通信和其他电子设备制造业实现营业收入15.4万亿元，占工业营业收入比重达11.2%；包含光伏、锂电等在内的电子信息制造业实现营业收入20.3万亿元，占工业营业收入比重达14.8%。

2023年以来，我国电子信息制造业整体呈现持续恢复、结构向优的发展态

势，**智能手机**、智能电视、集成电路、光电子器件等产品产量稳步提升，产业运行中呈现出诸多亮点。**一是投资保持高速增长**。1-7 月，规模以上计算机、通信和其他电子设备制造业固定资产投资同比增长 9.8%，高于全国固定资产投资增速 6.4 个百分点，高于制造业投资增速 4.1 个百分点；**二是生产效益逐步改善**。1-7 月，规模以上计算机、通信和其他电子设备制造业实现利润总额 2,763.2 亿元，较一季度提高 31.1 个百分点；营业收入利润率达 3.5%，较一季度提升 1.6 个百分点；**三是新兴增长点表现亮眼**。“双碳”目标引领光伏等行业蓬勃发展，1-7 月，我国太阳能电池产量达 276.6 吉瓦，同比增长超过 56%，包含硅片、电池、组件等在内的光伏产品出口总额达 324.7 亿美元，光伏新增装机 97.2 吉瓦，同比增长 158%。

C.需求量提升：

在国家的十四五规划和 2035 年远景规划里，电子信息是国家重点推进数字化的六大行业之一。同时，无论装备制造、原材料还是消费品等行业的数字化，都有赖于电子信息制造业提供硬件产品或元器件，细分行业就是**手机、电脑、集成电路和光电子器件等。**

a.手机：手机产量上看，中国市场 2024 年的手机出货量，根据第三方机构 IDC 的预测，2024 年中国智能手机市场的出货量将达到 2.87 亿台，同比有望增长 3.60%，这将是 2021 年以来中国智能手机市场出货量的首次增长，主要原因是用户对大存储手机的换机需求增长，这会使得中国智能手机未来几年出货量都稳中有增。

b.电脑：根据第三方机构 IDC 以及投行高盛等机构预测，2024 年全球 PC 市场出货量的同比增长在 4%-7%之间，更乐观的预测认为可以增长 8%左右，主要原因就是新型个人电脑 AIPC 上市，从 2018 年以来，中国一直占据全球微型计算机设备 90%以上的产量，所以，无论哪个品牌的 PC 出货量增加，中国都会受益，这是中国电子信息制造业的另一个中长期实力依托。

因此，我国对于电子信息产业的需求未来仍将持续增长，电子信息产业仍有较大发展前景。

c.市场发展：我国电子信息制造业转型的外部压力和内生驱动不断增强。2021 年，规模以上电子信息制造业实现营业收入 141,285 亿元，比上年增长

14.7%，增速较上年提高 6.4 个百分点，两年平均增长 11.5%。营业成本 121,544 亿元，同比增长 13.7%，增速较上年提高 5.6 个百分点。实现利润总额 8,283 亿元，比上年增长 38.9%，两年平均增长 27.6%，增速较规模以上工业企业利润高 4.6 个百分点，但较高技术制造业利润低 9.5 个百分点。营业收入利润率为 5.9%，比上年提高 1 个百分点，但较规模以上工业企业营业收入利润率低 0.9 个百分点。2022 年 1-11 月份，电子信息制造业实现营业收入 13.9 万亿元，同比增长 7%，较 1-10 月份回落 1.4 个百分点；营业成本 12.1 万亿元，同比增长 7.8%；实现利润总额 6,691 亿元，同比下降 4.2%，较 1-10 月份回落 1.3 个百分点；营业收入利润率为 4.8%，较 1-10 月份回落 0.1 个百分点。

2021 年，规模以上电子信息制造业企业出口交货值比上年增长 12.7%，增速较上年加快 6.3 个百分点，但比同期规模以上工业企业出口交货值增速低 5 个百分点。两年平均增长 9.5%，较工业两年平均增速高 1.2 个百分点。2022 年 1-11 月份，规模以上电子信息制造业实现出口交货值同比增长 3.5%，增速较 1-10 月份回落 2.5 个百分点。

②生物产业前景分析——河南省

A.政府政策支持：

河南省政府高度重视电子信息产业的发展，出台了一系列优惠政策和扶持措施，包括财政补贴、税收减免、土地供应等，为企业提供了良好的发展环境。

2021 年 4 月 26 日，《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，巩固提升战略支柱产业链。立足产业基础和比较优势，推动装备制造、绿色食品、电子制造、先进金属材料、新型建材、现代轻纺等产业固链强链，强化细分领域产业链合理布局、分工协作和融合拓展，培育一批具有生态主导力的“链主”企业，共建共享安全可控的战略支柱产业链，形成具有竞争力的万亿级产业集群。做大做强电子制造产业，提升智能终端、计算机和服务器、汽车电子、光电子芯片等整机制造和零部件加工水平。

2021 年 10 月，《河南省先进制造业集群培育行动方案》（2021-2025 年）指出，培育电子信息集群。壮大新型显示和智能终端、智能传感器、网络安全、5G 等千亿级产业链，加快培育集成电路、光通信、汽车电子等产业链，积

极布局新一代人工智能（类脑智能）、量子信息、区块链、卫星及北斗应用等未来产业链。到2025年，建成全国重要的万亿级电子信息产业集群。

2021年12月，河南省人民政府印发《河南省“十四五”现代供应链发展规划》（豫政〔2021〕48号），指出壮大新兴产业供应链。实施战略性新兴产业跨越发展工程，推行产业链“链长”和产业联盟会长“双长制”，培育引进100个具有核心技术支撑的引领型企业和100个高水平创新平台，打造10个千亿级新兴产业供应链。对基础较好的新材料、生物医药、节能环保、智能装备、新能源及网联汽车5个产业，重点突破新技术、发展新产品，提升产业供应链整合能力，打造更多具有产业生态主导力的“链主”企业。对有一定基础的新型显示和智能终端、网络安全、智能传感器3个产业，积极引进培育龙头骨干企业及上下游关联配套企业，尽快做优做强。对处于起步阶段的5G、新一代人工智能2个产业，深入拓展应用场景，强化示范应用，抢占发展先机。

2021年12月，河南省人民政府印发《河南省“十四五”制造业高质量发展规划》（豫政〔2021〕49号），指出以新一代信息技术、高端装备、新材料、现代医药、新能源及智能网联汽车、新能源、节能环保为重点，提升产业基础能力，推动创新突破和融合应用，加快细分领域建链、延链、补链、强链，着力打造一批千亿级集群和现代化产业链，构建具有战略性、全局性和河南特色的新兴产业生态体系，打造“研发设计-材料设备-芯片制造-封装测试-系统/应用”产业链，形成智能传感器、物联网联动发展新格局。

2021年12月，《河南省“十四五”战略性新兴产业和未来产业发展规划》（豫政〔2021〕50号）中提出聚焦“补芯、引屏、固网、强端、育器”，强化信息制造、信息基础设施和信息安全等重点领域创新，推动大数据、人工智能、区块链等技术和实体经济深度融合，构建万物互联、融合创新、智能协同、绿色安全的产业发展生态。到2025年，新一代信息技术产业营业收入超过1万亿元。坚持特色化、差异化发展，加快布局建设较大规模特色工艺制程生产线和先进工艺制程生产线，推进集成电路设计、专用芯片制造封装研发及产业化，重点发展光通信芯片、电源管理芯片等，建设专用芯片产业和封装测试基地。

河南省现代产业体系发展重点

产业发展重点	“十四五”末产业目标
装备制造业：电气、矿山、盾构、起重机械、轴承、农机等	产业规模达到1.5万亿元，高端装备占比30%以上。
绿色食品产业：肉制品、面制品、冷链食品、休闲食品和特色功能食品	产业规模达到1.2万亿元，培育知名品牌100个，其中千亿级2个，百亿级10个。
电子信息产业：新型显示和智能终端、智能传感器网络安全、5G、先进计算等	服务器150万台、PC机300万台的产能，产业规模达到1万亿元。
汽车产业：电动化、智能化、网联化。	乘用车产量达到300万辆，新能源汽车占比30%以上，产业规模达到5,000亿元
新材料产业：先进金属、先进合金、精细化工和绿色建材	延伸产业链条，着力实现从材料到器件到装备的跃升
生物医药与康养产业：高端创新药、现代中药和高性能医疗器械	打通生物医药与康养产业链条，形成一体化发展新格局

2022年1月，河南省人民政府办公厅印发《河南省加快传统产业提质发展行动方案等三个方案通知》（豫政办〔2022〕4号），指出大力发展智能制造，利用大数据、云计算、互联网、人工智能、区块链等新一代信息技术，推动传统制造业数字化、网络化、智能化转型，建设一批具有行业先进水平的智能车间、智能工厂和标杆企业，引导智能制造“链主”企业向上下游企业推广解决方案，带动全产业链数字化提升，提高传统制造业效能。到2025年，力争在高位嫁接的传统产业领域创建200家智能工厂（车间）。培育特色芯片产业，重点发展集成电路设计、专用芯片制造封装、专用材料等领域，建设全国专用芯片和封装测试基地。到2025年，建成全国新兴的万亿级新一代信息技术产业高地。

B.资源优势：

河南省在电子信息产业方面具备丰富的优势和资源，为产业的快速发展提供了有力的支撑。

a.人才优势：河南省拥有多所高等院校和科研机构，培养了大量电子信息领域的人才。这些人才为河南省电子信息产业的发展提供了强有力的人才支撑和智力保障。

b.地理位置优势：作为中部地区的核心省份，河南省处于全国经济发展的重要节点上。其地理位置优势可使电子信息企业充分利用交通和物流便利，将产品推向全国乃至国际市场。

c.产业基础坚实：河南省电子信息产业已经形成了较为完整的产业链，涵盖了芯片制造、封装测试、电子元器件生产、智能终端设备制造等多个环节。

同时，河南省还拥有一批具有一定规模的电子信息企业，为产业发展提供了坚实的基础。

d.市场规模优势：河南省人口众多，市场潜力巨大，为电子信息产业提供了广阔的市场空间。随着河南省经济的持续发展和居民消费水平的提高，对电子信息产品的需求也在不断增长，为电子信息产业提供了持续的市场动力。

由此可见，河南省电子信息产业优势明显。

③孟州市电子信息产业优势：

A.现状：

孟州市产业集聚区电子产业园及配套设施项目于2021年建设，现已投入运营，其定位主要为以新型电子元器件、电子电器研发制造等为核心，目前河南诚芯微电子科技有限公司等公司已入驻，标准化厂房平均每栋每年税收都超千万，亩均税收高达310多万元，是高质量发展省定标准的22倍，故提出本项目以**手机、电脑、消费电子主板、摄像头、线束、马达等零部件为主的产业园。**

B.产业链发展的需要：

首先，孟州市的电子信息产业链以芯片制造为核心。芯片是电子信息产业的基础和核心部件，对于整个产业的发展具有决定性的影响。孟州市在芯片制造方面已经积累了一定的经验和技术实力，为电子信息产业的发展提供了坚实的基础。

其次，封装测试也是孟州市电子信息产业链的重要环节。封装测试是芯片制造的后续工序，对于保证芯片质量和性能至关重要。孟州市的电子信息企业在封装测试方面也具有较为成熟的技术和经验，能够保证芯片的稳定性和可靠性。

此外，孟州市的电子信息产业链还包括电子元器件生产等环节。电子元器件是电子信息产品的重要组成部分，对于产品的性能和功能具有重要影响。孟州市的电子元器件生产企业在技术研发、产品质量等方面也具有一定的优势。

C.政府政策的支持：

《焦作市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，做强数字经济基础产业。**积极发展智能手机摄像头驱动马达、显示模组、光通信隔离器等智能终端配件。**围绕集群配套、链式发展，加强智能可

穿戴设备研发与制造，加快智慧教育装备产业发展，积极发展行业应用电子终端产品，打造智能终端产品研发制造基地。抢抓国内外电子信息产业转移机遇，围绕新型电子信息制造、信息软件、智能终端、物联网等领域，主动承接电子信息产业转移，积极引进电子制造和信息软件企业落地焦作。大力吸引区域总部、研发中心、外包服务等企业，引导本地企业融入数字基础产业链。

《焦作市 2023 年政府工作报告》中指出坚定工业强市战略不动摇。促进新兴产业集聚成势。聚焦高端装备、生物医药、节能环保、电子信息等新兴产业，推动创新突破和融合应用，构筑产业发展新体系、新优势。做优电子信息产业。依托**康耀电子、皓泽电子、鑫宇光、伯恩半导体等企业**，推动电子元器件、手机摄像头模组、智能传感器、光通信等产业延链补链强链，支**持孟州、武陟、修武打造国内领先的电子元器件和应用电子产业基地。**

《孟州市 2023 年政府工作报告》中指出，新兴产业做“优”。围绕电子信息产业，以打造国内领先的电子元器件和应用电子产业基地为目标，全力服务皓泽电子上市最后冲刺。

《孟州高新技术产业开发区发展规划》（2022-2035）指出，积极培育电子信息制造业。打造“珠三角、长三角、环渤海地区重要的 3C 零件供应商”。依托皓泽电子年产 2 亿片智能对焦驱动元件等项目建设，紧盯珠三角、长三角、环渤海地区，**重点引进手机、电脑、消费电子主板、摄像头、线束、马达等零部件企业入驻园区，打造以 3C 产品零部件为特色的电子信息产业园区，**推动产业向尖端化发展。目前开发区在电子元件和电子产品制造方面已有较好的基础，今后的任务，主要是做强、做精摄像头、显示器等 3C 电子产品的制造，为 5G 智能手机、智能家装等新型电子终端设备做好坚实的产品供应基础，同时为开发区内汽车制造产业的衔接做好准备。

D.孟州市电子信息产业的优势：

a.产业基础坚实：孟州市电子信息产业已经形成了较为完整的产业链，涵盖了芯片制造、封装测试、电子元器件生产等多个环节，为电子信息产业的发展提供了坚实的基础。

b.地理位置优越：孟州市位于河南省西北部，交通便利，紧邻郑州、洛阳等城市，具有得天独厚的地理优势，有利于电子信息产业的物流运输和市场拓

展。

c.产业链协同效应明显：孟州市电子信息产业在产业链上下游企业之间形成了良好的协同效应，企业之间互相支持、互相促进，共同推动电子信息产业的发展。

综上所述，国家、省、市各级政府对电子信息产业高质量发展给予大力支持。

④孟州市电子信息产业劣势

目前孟州市当地至今没有一处规模、管理规范、功能齐全的**以手机、电脑、消费电子主板、摄像头、线束、马达等零部件为主**的电子信息产业园。其一，孟州市电子信息产业研发基础和技术创新能力较弱，产学研结合不够紧密，产业发展缺乏高水平领军人才，除了少数几家大型电子信息企业外，绝大多数企业没有研发、创制能力。其二，孟州市电子信息产业中小型企业较多，主要以区域性服务为主，经营管理粗放、整体效率不高，本土电子信息产业龙头企业较少。电子信息产业现状直接影响了电子信息产业的发展，阻碍了区域经济社会的快速发展。

⑤项目建设的意义

电子信息产业园的建设具有重要意义，它有助于促进电子信息产业的发展，提高孟州市电子信息产业的竞争力。电子信息产业园的建设可以吸引国内外优秀人才和企业，推动人才培育和科技合作，促进产学研用结合。电子信息产业园的建设还能带动相关产业的发展，形成产业集群效应，推动地方经济的快速增长。

电子信息园区的发展需要与行业内的其他企业紧密联系在一起，建立产业集群，加强合作，形成互补优势。通过集群化合作，可以实现资源共享、研发互助、市场拓展等优势，增强园区的整体竞争力和市场影响力。

电子信息产业园的基础设施建设是保障其正常运营的重要因素。基础设施包括道路交通供水供电、通信网络等。完善的基础设施可以提高电子信息产业园的服务能力和吸引力。

综上所述，孟州市电子信息产业园建设项目二期的建设是必要的

（2）标准化厂房租赁收入

①数量：

本项目生产厂房建筑面积为 94,605.65 ㎡，研发车间面积为 21,512.40 ㎡，标准化钢结构车间，全部用于出租，1#车间主要定位于高端智能手机及配件的生产；2#车间主要定位于电脑、消费电子主板及配件的生产；3#车间主要为线束、马达等零部件的生产。

本项目与其他产业相比，本项目层高 7m，为现代化高大厂房，部分车间为千级洁净车间，对车间的温度、湿度、颗粒物和压力都有一定要求，车间设施更加完善、现代化。

②价格：

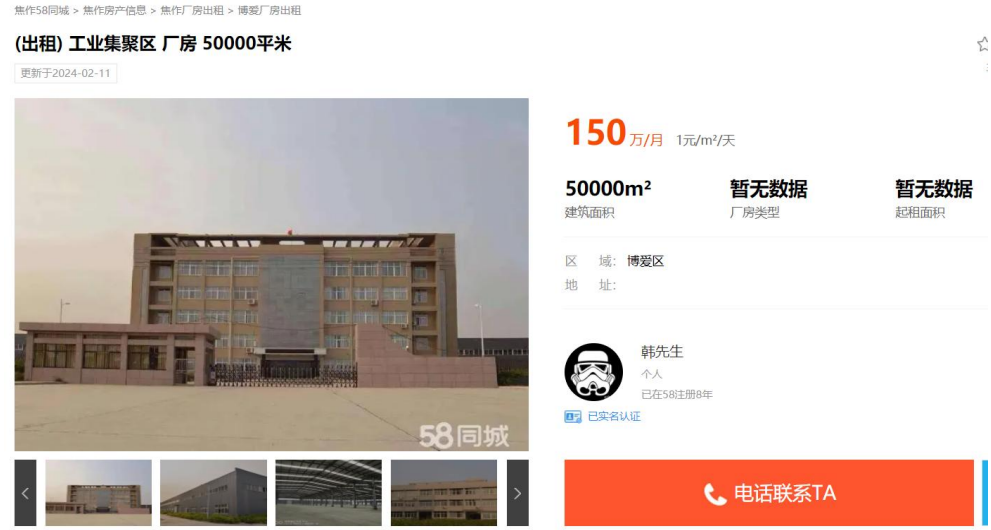
经查询“58 同城”“中国厂房网”网站，本项目厂房租赁价格参考孟州市及周边厂房租赁价格，具体内容如下：

序号	位置	类型	面积（㎡）	收费标准（元/㎡/月）	价格来源
1	孟州 S392 电商产业园	厂房	3,300.00	30.00	中国厂房网
2	孟州市二广高速旁	厂房	15,000.00	33.00	中国厂房网
3	博爱工业集聚区	厂房	50,000.00	30.00	58 同城
4	武陟城区兴华路东前牛工业区（橱柜衣柜工厂）	厂房	180.00	33.30	58 同城

依据截图如下：









参考以上，孟州市周边厂房租赁为 30.00-33.00 元/㎡/月，经谨慎考虑，本项目收费单价按 30.00 元/㎡/月。同时考虑物价上涨因素，收费价格按照每三年增长 3.00%。

③负荷率：

本项目运营期第 1 年负荷率按 70.00%，以后每年按 10.00%的增长速率递增，增长至 90.00%不再增长。

（3）商业用房出租收入

①数量：

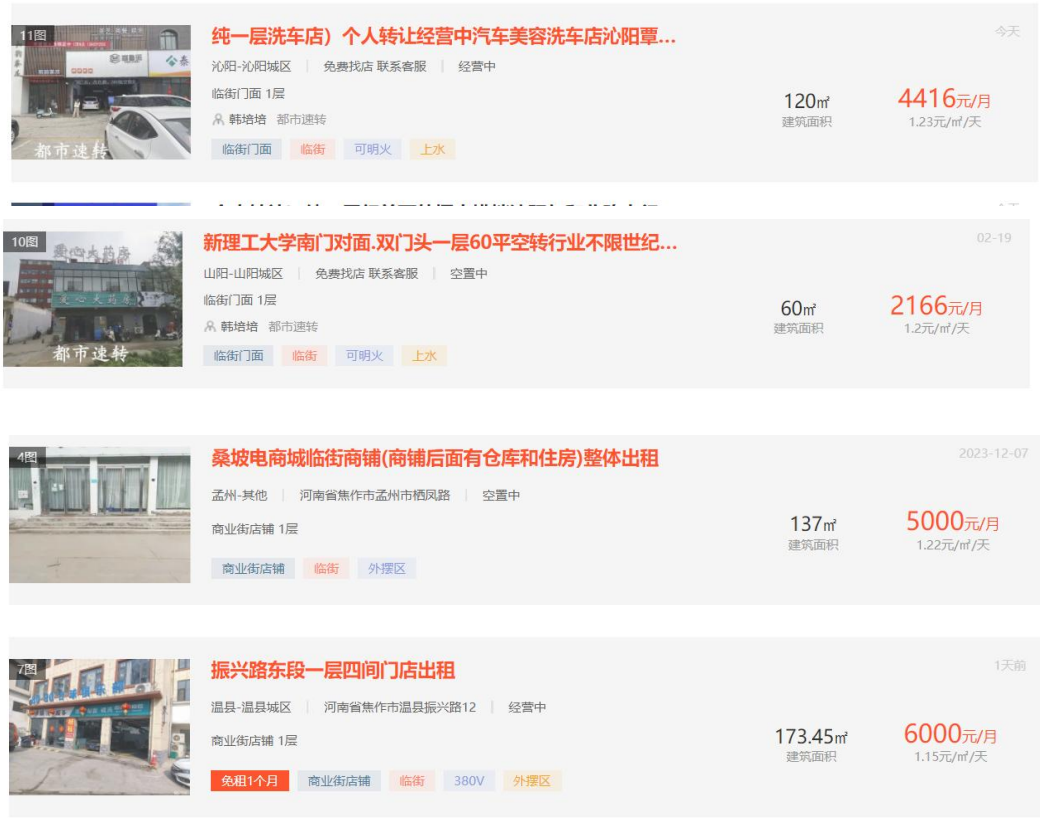
本项目规划建设配套服务用房，建筑面积 8,797.33 ㎡，用于全部出租，地上 6 层，1F 层高为 3.60m，2-6F 层高为 3.30m，室内外高差为 0.30m，建筑总高度 20.40m。另 1 栋 1F 框架结构的设备及辅助用房用于自用，共 720 ㎡。每年运营月数计按 12 个月测算。

②价格：

经查询“58 同城”网站，本项目商业服务用房租赁价格参考孟州市及周边商铺租赁价格，具体内容如下：

序号	位置	类型	面积（㎡）	收费标准（元/㎡/月）	价格来源
1	焦作市沁阳市焦百生活广场	商铺	120.00	36.90	58 同城
2	焦作市山阳区理工大学对面	商铺	60.00	36.00	58 同城
3	河南省焦作市孟州市栖凤路桑坡电商城	商铺	137.00	36.60	58 同城
4	焦作市温县振兴路 12 号	商铺	173.45	34.50	58 同城
平均价格				36.00	

依据截图如下：



参考以上，孟州市周边商铺租赁价格为 34.50-36.90 元/㎡/月，因参考依据为市区商铺价格，本项目收费单价按最低价格的 90%进行测算，即 31.00 元/㎡/月。同时考虑物价上涨因素，收费价格按照每三年增长 3.00%。

③负荷率：

本项目运营期第 1 年负荷率按 70.00%，以后每年按 10.00%的增长速率递增，增长至 90.00%不再增长。

（4）餐厅用房出租收入

①数量：

本项目规划建设餐厅用房，建筑面积 8,200.00 ㎡，地上 3 层，地上 3 层，1F 层高为 4.2m，2-3F 层高为 3.9m，室内外高差为 0.3m，建筑总高度 12.30m，用于全部出租，每年运营月数计按 12 个月测算。

②价格：

经查询“58 同城”网站，本项目餐厅用房租赁价格参考孟州市及周边餐厅租赁价格，具体内容如下：

序号	位置	类型	面积（㎡）	收费标准（元/㎡/月）	价格来源
1	河南省焦作市孟州市栖凤路桑坡电商城	商铺	137.00	36.60	58 同城
2	焦作市博爱县焦作新材料职业技术学院餐厅	商铺	43.00	37.20	58 同城
3	焦作市温县文献祥和路	商铺	60.00	36.60	58 同城
4	焦作市温县子夏大街	商铺	50.00	35.70	58 同城
平均价格				36.53	

依据截图如下：







位于子夏大街思泊湖饭店西几十米

2023-12-20

温县-温县城区 | 河南省焦作市温县祥和路 | 经营中

商业街店铺 1层

60㎡ 建筑面积

2200元/月 1.22元/㎡/天

免租1个月 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火



个人转让品牌奶茶店.温县子夏大街生意稳定

今天

温县-温县城区 | 免费找店 联系客服 | 经营中

临街门面 1层

韩培培 都市速转

70㎡ 建筑面积

2500元/月 1.19元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火

参考以上，孟州市周边餐厅出租价格在 35.70-37.20 元/㎡/月，因参考依据为市区商铺价格，本项目收费单价按最低价格的 90%进行测算，即 32.00 元/㎡/月。同时考虑物价上涨因素，收费价格按照每三年增长 3.00%。

③负荷率：

本项目运营期第 1 年负荷率按 70.00%，以后每年按 10.00%的增长速率递增，增长至 90.00%不再增长。

（5）物业费收入

①出租面积

本项目物业费可收取费用的面积按照实际用房对外出租的面积计取，即厂房建筑面积 94,605.65 ㎡，研发车间建筑面积 21,512.40 ㎡，配套服务用房建筑面积 8,797.33 ㎡，餐厅建筑面积 8,200.00 ㎡。

②出租价格

参考《焦作市物业管理办法》相关规定，基于谨慎性原则，本项目的物业费按 1,00 元/㎡/月计算，考虑物价上涨因素和经营成本逐年上涨的因素，收费价格按照每三年增长 2.00%。

（6）停车位收入

①数量

为了解决产业园区内停车难问题，本项目共计划安装 404 个停车位（地下停车位 272 个，地上停车位 132 个），其中 81 个为充电桩停车位，暂不考虑收取停车费，因此，可收取停车位的数量为 323 个。

随着经济的发展和人们生活水平的提高，车辆已经成为现代人生活中不可或缺的一部分。在中国，汽车已经成为一种普遍的交通工具，越来越多的家庭都拥有了自己的私家车。2020 年，焦作市机动车保有量达到了 46.9 万辆，机动

车驾驶员数量为57万余人，全市道路通车里程达7,400余公里。

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。在河南的18个地市中，拥有家庭轿车户数最多的是郑州市，超过了20万户，商丘市、周口市和南阳市也超过10万户

随着城市化进程的加快，城市道路的拥堵问题也越来越严重，停车难、停车贵等问题也日益突出。目前，我国停车位的数量及充电桩配套设施则远低于汽车保有量，按照国际经验，汽车保有量与停车之比约是1：1.40，而国内目前的比例甚至还小于1：0.5，很多一二线城市的停车位缺口高达80.00%以上，有些汽车保有量超过200万辆的城市，停车位甚至只有几十万。

②收费标准

经查询，相关信息如下：

序号	名称	收费标准（元/㎡/月）
1	关于制定博爱县政府定价停车场机动车停放服务收费标准的通知	（一）停车时长20分钟内（含20分钟）免费。 （二）摩托车2元/辆·次，小型汽车4元/辆·次，中型汽车6元/辆·次，大型汽车8元/辆·次。超过24小时按上述标准重新计费，重新计费不再享受20分钟内免费。按月、年为计费频次的机动车停放服务收费由双方自愿协商确定。其他执行政府定价或政府指导价的停车场，已制定过收费标准的，按原有规定执行。 （三）执行任务的军车、警车、消防车、救护车，执行应急抢险救灾任务的车辆免收停车费。 （四）新能源汽车停放服务收费减半收取。
2	关于规范市城区公立医院机动车停放服务收费标准的通知	医院停车场机动车停放服务收费标准 （一）停车时长30分钟内（含30分钟）免费。 （二）停车时长超过30分钟至5小时（含5小时）按5元/辆收费。 （三）停车时长超过5小时的，每超出1小时，加收1元，不足1小时按1小时计。 （四）以24个小时为计费周期，最高收费10元
3	关于优化火车站南广场地下停车场机动车停放服务收费标准的通知	30分钟内（含30分钟）免费，30分钟至1小时（含1小时）2元/辆；1小时至2小时（含2小时）内5元/辆，超过2小时后每增加1小时加收1元，不足1小时按1小时计费；每天（24小时）最高收费20元/辆

依据截图如下：



首页 | 今日博爱 | 博爱概况 | 政府信息公开 | 政务服务 | 互动交流 | 网站地图 | 智慧金服

您的当前位置：首页-->今日博爱-->本站公告

关于制定博爱县政府定价停车场机动车停放服务收费标准的通知

【大 中 小】作者：博爱县政府管理员　来源：博爱县发改委　时间：2024-02-22　浏览：96 人次

博发改〔2024〕13号

各有关单位：

为适应我县停车场发展需求，提高停车场所资源配置效率，规范车辆停放服务收费行为，维护机动车停放者及停车场经营者的合法权益，根据《焦作市发展和改革委员会 焦作市住房和城乡建设局 焦作市交通运输局关于转发<河南省发展和改革委员会 河南省住房和城乡建设厅 河南省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见>的通知》（焦发改价格〔2017〕225号）文件精神，现就博爱县政府定价停车场机动车停放服务收费标准通知如下：

一、适用范围

此文件收费标准适用于博爱县范围内实行政府定价、政府指导价的停车场（库、泊位）。

二、收费标准

（一）停车时长20分钟内（含20分钟）免费。

（二）摩托车2元/辆·次，小型汽车4元/辆·次，中型汽车6元/辆·次，大型汽车8元/辆·次。超过 24小时按上述标准重新计费，重新计费不再享受20分钟内免费。按月、年为计费频次的机动车停放服务收费由双方自愿协商确定。

其他执行政府定价或政府指导价的停车场，已制定过收费标准的，按原有规定执行。

（三）执行任务的军车、警车、消防车、救护车，执行应急抢险救灾任务的车辆免收停车费。

（四）新能源汽车停放服务收费减半收取。

三、严格落实明码标价规定。停车设施经营者要按照《价格法》和《关于商品和服务实行明码标价规定》的有关要求严格执行明码标价制度，在经营场所显著位置设置标价牌（收费公示牌），标明收费定价形式、收费标准、计费办法、收费依据和投诉电话，广泛接受社会监督。

四、本通知自发文之日起执行。执行期间，若遇上级新的停车场收费政策调整，按新的收费政策执行。

关于规范市城区公立医院机动车停放服务收费标准的通知

发布时间：2021-12-23　文号：焦发改价格〔2021〕395号　来源：市发展改革委价格收费与管理科　[打印页面][关闭窗口]

市城区各公立医院：

为规范医院停车管理，优化停车资源配置，根据《河南省定价目录》、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快新能源汽车推广应用若干政策的通知》（豫政办〔2019〕36号）、《关于转发<河南省发展和改革委员会 河南省住房和城乡建设厅 河南省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见>的通知》(焦发改价格〔2017〕225号）等文件精神，以及市城市公共停车场运行管理专项整治专班的要求，结合我市城区公立医院实际，通过组织召开由人大代表、政协委员、市卫健委、市住建局、城管局、市场监管局、消费者协会、部分公立医院停车场收费单位、消费者等参加的座谈会听取意见，参考周边地市公立医院机动车停放服务收费标准，经市发展改革委审价委员会研究，决定规范市城区公立医院机动车停放服务收费标准，现就有关事项通知如下：

一、医院停车场机动车停放服务收费标准

（一）停车时长30分钟内（含30分钟）免费。

（二）停车时长超过30分钟至5小时（含5小时）按5元/辆收费。

（三）停车时长超过5小时的，每超出1小时，加收1元，不足1小时按1小时计。

（四）以24个小时为计费周期，最高收费10元。

二、执行任务的军车、警车、消防车、救护车，执行应急抢险救灾任务的车辆免收停车费。

三、住院病人凭住院或出院证明免交住院或出院当日停车费用。

四、新能源汽车停放服务收费减半收取。

五、各相关医院应在收费场所显著位置做好收费公示工作，接受有关部门和社会监督。

六、鼓励市城区公立医院免费提供停车服务。



焦作市发展和改革委员会
关于优化火车站南广场地下停车场机动车
停放服务收费标准的通知

焦发改价格〔2023〕130号

焦作铁路投资有限公司：

根据《市政府市长办公会议纪要》（〔2023〕9号）精神，参考焦作市价格成本调查监审局《焦作站南广场地下停车场收费成本监审报告》（焦价成审〔2020〕3号）及周边地市高铁站停车场收费标准，结合近3年火车站南广场地下停车场机动车停放服务收费标准试行价格执行情况，经征求意见、集体审议、报请市政府同意，决定优化火车站南广场地下停车场机动车停放服务收费标准。现将有关事项通知如下：

一、收费标准

30分钟内（含30分钟）免费，30分钟至1小时（含1小时）2元/辆；1小时至2小时（含2小时）内5元/辆，超过2小时后每增加1小时加收1元，不足1小时按1小时计费；每天（24小时）最高收费20元/辆。

二、减免规定

（一）执行任务的军车、警车、消防车、救护车、应急抢险救灾车辆等，免收停车费。

（二）设置有电动车充电服务的，在充电时间内对已收取充电服务费的电动汽车，免收停车费。

三、其他有关要求

（一）严格落实明码标价规定。停车设施经营者应按规定在停车场所及收费地点的醒目位置标示具体的收费项目、收费标准、收费依据和投诉举报电话等，接受社会监督。对擅自提高收费标准，不执行明码标价规定的价格违法行为，市场监管部门应依法查处。

（二）鼓励采取包月、包年等协商议价的方式，提高车位利用率。

（三）其他相关事宜，按国家、省有关停车收费管理文件规定执行。

根据上述信息，结合《河南省政府定价的经营服务性收费目录清单》，假设本项目每个停车位收费价格为 4.00 元/次，日周转 2 次，每年按照 300 天计算，考虑物价上涨因素，单价每五年增加 1.00 元。

③负荷率：

本项目运营期第 1 年负荷率按 70.00%，以后每年按 10.00%的增长速率递增，增长至 90.00%不再增长。

（7）充电桩服务费收入

根据《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快电动汽车充电基础设施建设若干政策的通知》（豫政办〔2020〕30 号）中要求“鼓励将产业园区规划配建充电设施作为申报国家级和省级产业园区的优选条件。到 2025 年，省级产业园区配建充电设施或预留充电设施接口的车位比例不低于 30%”。

本项目充电桩共设置充电桩停车位 81 个，充电桩安装比例按 20.00%，功率 60kw。预留充电桩宜设置在停车位旁，并靠近配电站。充电桩的设计和构造应能保证在正常使用时性能可靠，且对使用者和周围的环境的影响应符合环保与安全的要求。通过投币或购买专用的 IC 卡，为电动汽车充电。

新能源汽车现状：新能源汽车保有量达 1,310 万辆，全年新注册登记 535 万辆。截至 2022 年底，全国新能源汽车保有量达 1,310 万辆，占汽车总量的 4.10%，扣除报废注销量比 2021 年增加 526 万辆，增长 67.13%。其中，纯电动汽车保有量 1,045 万辆，占新能源汽车总量的 79.78%。2022 年全国新注册登记

新能源汽车 535 万辆，占新注册登记汽车总量的 23.05%，与上年相比增加 240 万辆，增长 81.48%。新注册登记新能源汽车数量从 2018 年的 107 万辆到 2022 年的 535 万辆，呈高速增长态势。

新能源汽车在焦作市的数量正在持续增长。以 2023 年为例，前三季度新注册登记的新能源汽车达到了 519.8 万辆，同比增长 40%，占汽车新注册登记量的 28.6%。此外，截至 2023 年 9 月底，全国新能源汽车保有量已达 1,821 万辆，占汽车保有量的 5.5%。目前国内充电桩的增长速度，要明显低于新能源汽车的配套增长速度，在未来 3-5 年的时间里，充电桩市场将继续因新能源汽车增长需求，保持强力的增长态势。

本项目充电桩功率为 60.00KW，充电参考主要电动车型电池容量，每次充电量按 60.00kW·h/辆估算。目前市面上常见电动车车型及电池容量如下：

序号	车型	电池容量（kW·h）
1	北汽新能源-BEIJING-EU7	60.20
2	北汽新能源 EX5	61.80
3	蔚来 ES8 基础版	70.00
平均容量		61.63

基于谨慎性考虑，本项目单个充电桩每天按 1.00 小时工作日长，每日周转 1 次，每年按照 300 天计算，即单个充电桩年使用量为 1.80 万 kW。

②收费标准

依据网络公开查询，项目及周边地区充电桩收费标准如下所示：

序号	充电站名称	位置	收费标准（元/㎡/月）	价格来源
1	中国铁塔充电站（孟州长星客栈充电站）	河南省焦作市孟州市 G207 孟路桑坡段	0.50	百度地图
2	国家电网充电站	河南省焦作市沁阳市太行大道体育中心南 500 米	0.50	百度地图
3	特来电充电站	河南省焦作市沁阳市太行街道沁阳汽车站	0.70	百度地图
4	云快充汽车充电站	河南省焦作市孟州市 G207 孟路桑坡段晁庄村	0.47	高德地图
平均价格			0.54	

依据截图如下：



根据查询到当地充电站收费相关标准，本项目服务费按 0.50 元/千瓦时计算，考虑物价上涨因素和经营成本逐年上涨的因素，收费价格按照每三年增长 2.00%。

③负荷率：

运营期第一年使用率按 40.00%计算，第二年为 50.00%，第三年及以后年度为 60.00%不再增长。

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	营业收入	150,667.05	3,570.91	4,084.17	4,597.41	4,733.25	4,731.81	4,740.53	4,880.71	4,879.28	4,879.28
1	标准化厂房出租收入	123,202.84	2,926.17	3,344.20	3,762.22	3,875.09	3,875.09	3,875.09	3,991.72	3,991.72	3,991.72
	单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83
	可租赁面积（㎡）		116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	商业用房出租收入	9,649.22	229.08	261.81	294.53	303.37	303.37	303.37	312.49	312.49	312.49
	单价（元/㎡/月）		31.00	31.00	31.00	31.93	31.93	31.93	32.89	32.89	32.89
	可租赁面积（㎡）		8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	餐厅用房出租收入	9,282.68	220.42	251.90	283.39	291.89	291.89	291.89	300.66	300.66	300.66
	单价（元/㎡/月）		32.00	32.00	32.00	32.96	32.96	32.96	33.95	33.95	33.95
	可租赁面积（㎡）		8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业费收入	4,496.49	111.82	127.79	143.76	148.08	146.64	146.64	150.95	149.52	149.52
	面积		133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38
	单价（元/㎡/月）		1.00	1.00	1.00	1.03	1.02	1.02	1.05	1.04	1.04
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	停车位收入	2,610.47	54.26	62.02	69.77	69.77	69.77	78.49	78.49	78.49	78.49
	单价（元/个/日）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	停车位数量		323	323	323	323	323	323	323	323	323

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%
6	充电桩服务费收入	1,425.35	29.16	36.45	43.74	45.05	45.05	45.05	46.40	46.40	46.40
	充电桩数量（个）		81	81	81	81	81	81	81	81	81
	单个桩年使用电量		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	充电服务费（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.52	0.52	0.52	0.53	0.53	0.53
	负荷率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

（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	营业收入	5,022.57	5,029.85	5,029.85	5,177.48	5,176.05	5,176.05	5,336.77	5,335.33	5,335.33	5,491.67
1	标准化厂房出租收入	4,110.86	4,110.86	4,110.86	4,233.76	4,233.76	4,233.76	4,360.42	4,360.42	4,360.42	4,490.84
	单价（元/㎡/月）	32.78	32.78	32.78	33.76	33.76	33.76	34.77	34.77	34.77	35.81
	可租赁面积（㎡）	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	商业用房出租收入	321.90	321.90	321.90	331.59	331.59	331.59	341.57	341.57	341.57	351.83
	单价（元/㎡/月）	33.88	33.88	33.88	34.90	34.90	34.90	35.95	35.95	35.95	37.03
	可租赁面积（㎡）	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	餐厅用房出租收入	309.69	309.69	309.69	318.99	318.99	318.99	328.56	328.56	328.56	338.39
	单价（元/㎡/月）	34.97	34.97	34.97	36.02	36.02	36.02	37.10	37.10	37.10	38.21
	可租赁面积（㎡）	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业费收入	153.83	152.39	152.39	156.70	155.27	155.27	159.58	158.14	158.14	162.45

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
	面积	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38
	单价（元/㎡/月）	1.07	1.06	1.06	1.09	1.08	1.08	1.11	1.10	1.10	1.13
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	停车位收入	78.49	87.21	87.21	87.21	87.21	87.21	95.93	95.93	95.93	95.93
	单价（元/个/日）	9.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	停车位数量	323	323	323	323	323	323	323	323	323	323
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	充电桩服务费收入	47.80	47.80	47.80	49.23	49.23	49.23	50.71	50.71	50.71	52.23
	充电桩数量（个）	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	单个桩年使用电量	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	充电服务费（元/kwh）	0.55	0.55	0.55	0.56	0.56	0.56	0.58	0.58	0.58	0.60
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

（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	营业收入	5,490.24	5,498.96	5,659.74	5,658.30	5,658.30	5,824.71	5,832.00	5,832.00	6,002.97	6,001.53
1	标准化厂房出租收入	4,490.84	4,490.84	4,625.03	4,625.03	4,625.03	4,764.23	4,764.23	4,764.23	4,907.20	4,907.20
	单价（元/㎡/月）	35.81	35.81	36.88	36.88	36.88	37.99	37.99	37.99	39.13	39.13
	可租赁面积（㎡）	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05	116,118.05
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	商业用房出租收入	351.83	351.83	362.37	362.37	362.37	373.20	373.20	373.20	384.42	384.42
	单价（元/㎡/月）	37.03	37.03	38.14	38.14	38.14	39.28	39.28	39.28	40.46	40.46
	可租赁面积（㎡）	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33	8,797.33

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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	餐厅用房出租收入	338.39	338.39	348.57	348.57	348.57	359.02	359.02	359.02	369.83	369.83
	单价（元/㎡/月）	38.21	38.21	39.36	39.36	39.36	40.54	40.54	40.54	41.76	41.76
	可租赁面积（㎡）	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00	8,200.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业费收入	161.02	161.02	165.33	163.89	163.89	168.20	166.77	166.77	171.08	169.64
	面积	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38	133,115.38
	单价（元/㎡/月）	1.12	1.12	1.15	1.14	1.14	1.17	1.16	1.16	1.19	1.18
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	停车位收入	95.93	104.65	104.65	104.65	104.65	104.65	113.37	113.37	113.37	113.37
	单价（元/个/日）	11.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	13.00
	停车位数量	323	323	323	323	323	323	323	323	323	323
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	充电桩服务费收入	52.23	52.23	53.79	53.79	53.79	55.41	55.41	55.41	57.07	57.07
	充电桩数量（个）	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	单个桩年使用电量	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	充电服务费（元/kwh）	0.60	0.60	0.61	0.61	0.61	0.63	0.63	0.63	0.65	0.65
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括燃料及动力费、工资及福利费、固定资产修理费、管理及其他费用、重置成本及各项计提及税费。

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

主要为水费、电费，本项目建成后主要用以出租，能源消耗由租赁方自行解决，项目仅考虑园区公共区域用水、电。

本项目经可研单位测算，年用水 0.37 万 m^3，即道路浇洒和绿化浇洒部分；经可研单位测算年用电量 8.90 万度，即室外照明.

参考河南省水费标准，工业用水价格按照 4.50 元/吨，参考《河南省发展和改革委员会关于 2018 年电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2018〕306 号），工业用电价格按照 0.61 元/度，经营期内价格不再增长。

（2）工资及福利费

该项费用包括职工工资、奖金、津贴和补贴等。按照生产要素法估算总成本，本项目职工人数为项目全部定员 15 人，其中管理人员 2 人，其他人员 13 人。

2023 年河南省社会平均工资为 46,733.00 元，本项目每人年均工资及福利费为 5.40 万元/人。考虑物价上涨因素，假设本项目工资标准每年增长 3.00%。

（3）固定资产修理费

项目运营期间，需对投入的设备进行一定的维修，维修费按照本项目固定资产折旧金额的 3.00%计算，考虑物价上涨因素，项目运营期内，维修费按照每 3 年增长 3.00%进行测算。

（4）管理及其他费用

本项管理费用主要考虑项目运营期间的管理费用等其他不可预见的支出，所以管理及其他费用按照以上各项费用的 3.00%计算。

（5）重置成本

本项目债券期限为 30 年，计划于运营期第 15 年进行设备重置。根据投资估算表可知设备购置费用 405.00 万元，考虑物价增长，因此运营期第 15 年需考虑 660.34 万元设备购置费用。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于深化增值税改革有关政策的公告》《中华人民共和国城市建设税暂行条例》《征收教育费附加的暂行规定》《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费按 13.00%测算，固定资产修理费及其他费用按 6.00%测算；销项税标准化厂房租赁收入、商业用房租赁收入、餐厅用房租赁收入、停车位收入按 9.00%测算、充电桩收入按照 13.00%进行测算、物业费收入按照 6.00%进行测算；房产税以不含税租赁收入为基数，税率为 12.00%；所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

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
一	成本支出	50,842.78	667.02	846.66	1,028.06	1,078.93	1,081.86	1,088.45	1,322.91	1,584.87	1,589.28
1	燃料及动力费	203.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	工资及福利费	2,680.19	81.00	81.00	81.00	83.43	83.43	83.43	85.93	85.93	85.93
3	固定资产修理费	989.24	29.90	29.90	29.90	30.80	30.80	30.80	31.72	31.72	31.72
4	管理及其他费用	118.53	5.90	3.54	3.54	3.64	3.64	3.64	3.74	3.74	3.74
5	重置成本	660.34									
6	税金	46,191.48	543.22	725.22	906.62	954.06	956.99	963.58	1,194.52	1,456.48	1,460.89

（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	成本支出	1,663.48	1,674.82	1,683.64	2,172.70	1,769.39	1,778.21	1,860.59	1,868.96	1,877.78	1,959.22
1	燃料及动力费	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	工资及福利费	88.51	88.51	88.51	91.17	91.17	91.17	93.91	93.91	93.91	96.73
3	固定资产修理费	32.67	32.67	32.67	33.65	33.65	33.65	34.66	34.66	34.66	35.70
4	管理及其他费用	3.85	3.85	3.85	3.95	3.95	3.95	4.07	4.07	4.07	4.18
5	重置成本				660.34						
6	税金	1,531.45	1,542.79	1,551.61	1,376.59	1,633.62	1,642.44	1,720.95	1,729.32	1,738.14	1,815.61

（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	成本支出	1,977.45	2,002.48	2,099.23	2,120.84	2,142.89	2,258.69	2,305.31	2,349.41	2,473.00	2,516.65

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	燃料及动力费	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	工资及福利费	96.73	96.73	99.63	99.63	99.63	102.62	102.62	102.62	105.70	105.70
3	固定资产修理费	35.70	35.70	36.77	36.77	36.77	37.87	37.87	37.87	39.01	39.01
4	管理及其他费用	4.18	4.18	4.30	4.30	4.30	4.42	4.42	4.42	4.55	4.55
5	重置成本										
6	税金	1,833.84	1,858.87	1,951.53	1,973.14	1,995.19	2,106.78	2,153.40	2,197.50	2,316.74	2,360.39

3、项目收益及分账收益

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 99,824.27 万元，且本项目分账管理，按照项目收益的 71.00%用作专项债券的偿还，29.00%用作市场化融资的偿债计划，本项目分账情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	占比	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
项目收益	100.00%	99,824.27	2,903.89	3,237.51	3,569.35	3,654.32	3,649.95	3,652.08	3,557.80	3,294.41	3,290.00
专项债券对应项目收益	71.00%	70,875.22	2,061.76	2,298.63	2,534.24	2,594.57	2,591.46	2,592.98	2,526.04	2,339.03	2,335.90
市场化融资对应项目收益	29.00%	28,949.05	842.13	938.88	1,035.11	1,059.75	1,058.49	1,059.10	1,031.76	955.38	954.10

（续）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
项目收益	3,359.09	3,355.03	3,346.21	3,004.78	3,406.66	3,397.84	3,476.18	3,466.37	3,457.55	3,532.45
专项债券对应项目收益	2,384.95	2,382.07	2,375.81	2,133.39	2,418.73	2,412.47	2,468.09	2,461.12	2,454.86	2,508.04
市场化融资对应项目收益	974.14	972.96	970.40	871.39	987.93	985.37	1,008.09	1,005.25	1,002.69	1,024.41

（续）

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
项目收益	3,512.79	3,496.48	3,560.51	3,537.46	3,515.41	3,566.02	3,526.69	3,482.59	3,529.97	3,484.88
专项债券对应项目收益	2,494.08	2,482.50	2,527.96	2,511.60	2,495.94	2,531.87	2,503.95	2,472.64	2,506.28	2,474.26
市场化融资对应项目收益	1,018.71	1,013.98	1,032.55	1,025.86	1,019.47	1,034.15	1,022.74	1,009.95	1,023.69	1,010.62

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	150,667.05	-	-	3,570.91	4,084.17	4,597.41	4,733.25	4,731.81	4,740.53	4,880.71
2	经营活动支出（含税费）	50,842.78	-	-	667.02	846.66	1,028.06	1,078.93	1,081.86	1,088.45	1,322.91
	经营活动产生的现金净额	99,824.27	-	-	2,903.89	3,237.51	3,569.35	3,654.32	3,649.95	3,652.08	3,557.80
二	**投资活动产生的现金**	-									
1	建设成本支出（含建设期利息）	48,672.59	28,000.00	20,672.59							
	投资活动产生的现金净额	-48,672.59	-28,000.00	-20,672.59							
三	**融资活动产生的现金**	-									
1	自有资金	20,672.59	10,000.00	10,672.59	-						
2	债券资金	28,000.00	18,000.00	10,000.00	-						
3	银行借款	12,000.00	12,000.00								
5	偿还债券本金	28,000.00	-	-				62.26	162.26	162.26	162.26
6	偿还银行借款本金	12,000.00						120.00	120.00	120.00	120.00
7	支付债券建设期利息	21,264.60	-	-	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,257.20	1,249.90	1,242.60
8	支付银行借款利息	10,710.00			504.00	504.00	504.00	504.00	498.96	493.92	488.88
	融资活动产生的现金净额	-11,302.06	40,000.00	20,672.59	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,946.26	-2,038.42	-2,026.08	-2,013.74
四	**净现金流量**	39,849.62	12,000.00	-	1,139.89	1,473.51	1,805.35	1,708.06	1,611.53	1,626.00	1,544.06
五	**累计现金流量**	39,849.62	12,000.00	12,000.00	13,139.89	14,613.40	16,418.75	18,126.81	19,738.34	21,364.34	22,908.40

（续）

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	**经营活动产生的现金**											
1	经营活动收入	4,879.28	4,879.28	5,022.57	5,029.85	5,029.85	5,177.48	5,176.05	5,176.05	5,336.77	5,335.33	5,335.33
2	经营活动支出（含税费）	1,584.87	1,589.28	1,663.48	1,674.82	1,683.64	2,172.70	1,769.39	1,778.21	1,860.59	1,868.96	1,877.78
	经营活动产生的现金净额	3,294.41	3,290.00	3,359.09	3,355.03	3,346.21	3,004.78	3,406.66	3,397.84	3,476.18	3,466.37	3,457.55
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	**融资活动产生的现金**											
1	自有资金											
2	债券资金											
3	银行借款											
5	偿还债券本金	162.26	224.53	12,098.23	324.53	324.53	324.53	324.53	324.53	324.53	324.53	324.53
6	偿还银行借款本金	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
7	支付债券建设期利息	1,235.30	1,228.00	1,217.89	673.47	658.86	644.26	629.66	615.05	600.45	585.84	571.24
8	支付银行借款利息	483.84	478.80	468.72	458.64	448.56	438.48	428.40	418.32	408.24	398.16	388.08
	融资活动产生的现金净额	-2,001.40	-2,171.33	-14,024.84	-1,696.64	-1,671.95	-1,647.27	-1,622.59	-1,597.90	-1,573.22	-1,548.53	-1,523.85
四	**净现金流量**	1,293.01	1,118.67	-10,665.75	1,658.39	1,674.26	1,357.51	1,784.07	1,799.94	1,902.96	1,917.84	1,933.70
五	**累计现金流量**	24,201.41	25,320.08	14,654.33	16,312.72	17,986.98	19,344.49	21,128.56	22,928.50	24,831.46	26,749.30	28,683.00

（续）

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**经营活动产生的现金**											
1	经营活动收入	5,491.67	5,490.24	5,498.96	5,659.74	5,658.30	5,658.30	5,824.71	5,832.00	5,832.00	6,002.97	6,001.53
2	经营活动支出（含税费）	1,959.22	1,977.45	2,002.48	2,099.23	2,120.84	2,142.89	2,258.69	2,305.31	2,349.41	2,473.00	2,516.65
	经营活动产生的现金净额	3,532.45	3,512.79	3,496.48	3,560.51	3,537.46	3,515.41	3,566.02	3,526.69	3,482.59	3,529.97	3,484.88
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	**融资活动产生的现金**											
1	自有资金											
2	债券资金											
3	银行借款											
5	偿还债券本金	511.32	811.32	811.32	811.32	811.32	1,122.63	1,622.63	1,622.63	1,622.63	1,622.63	1,000.00
6	偿还银行借款本金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
7	支付债券建设期利息	556.64	533.63	497.12	460.61	424.10	387.59	337.07	264.06	191.04	118.02	45.00
8	支付银行借款利息	378.00	352.80	327.60	302.40	277.20	252.00	201.60	151.20	100.80	50.40	
	融资活动产生的现金净额	-2,045.96	-2,297.75	-2,236.04	-2,174.33	-2,112.62	-2,962.22	-3,361.30	-3,237.89	-3,114.47	-2,991.05	-1,045.00
四	**净现金流量**	1,486.49	1,215.04	1,260.44	1,386.18	1,424.84	553.19	204.72	288.80	368.12	538.92	2,439.88
五	**累计现金流量**	30,169.49	31,384.53	32,644.97	34,031.15	35,455.99	36,009.18	36,213.90	36,502.70	36,870.82	37,409.74	39,849.62

（六）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，在项目融资期限内，项目相关收益为 99,824.27 万元，融资本息 75,052.60 万元，项目总融资本息覆盖倍数为 1.33。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.22 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

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	出租收入、充电桩收入、物业收入、停车位收入	106,973.61	70,875.22	28,000.00	51,334.60	1.38
市场化融资	出租收入、充电桩收入、物业收入、停车位收入	43,693.44	28,949.05	12,000.00	23,718.00	1.22
合计		150,667.05	99,824.27	40,000.00	75,052.60	1.33

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 70,875.22 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.38。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		810.00	810.00	
第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	2,061.76
第 4 年		1,260.00	1,260.00	2,298.63
第 5 年		1,260.00	1,260.00	2,534.24
第 6 年	62.26	1,260.00	1,322.26	2,594.57

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	162.26	1,257.20	1,419.46	2,591.46
第 8 年	162.26	1,249.90	1,412.16	2,592.98
第 9 年	162.26	1,242.60	1,404.86	2,526.04
第 10 年	162.26	1,235.30	1,397.56	2,339.03
第 11 年	224.53	1,228.00	1,452.53	2,335.90
第 12 年	12,098.23	1,217.89	13,316.12	2,384.95
第 13 年	324.53	673.47	998.00	2,382.07
第 14 年	324.53	658.86	983.39	2,375.81
第 15 年	324.53	644.26	968.79	2,133.39
第 16 年	324.53	629.66	954.19	2,418.73
第 17 年	324.53	615.05	939.58	2,412.47
第 18 年	324.53	600.45	924.98	2,468.09
第 19 年	324.53	585.84	910.37	2,461.12
第 20 年	324.53	571.24	895.77	2,454.86
第 21 年	511.32	556.64	1,067.96	2,508.04
第 22 年	811.32	533.63	1,344.95	2,494.08
第 23 年	811.32	497.12	1,308.44	2,482.50
第 24 年	811.32	460.61	1,271.93	2,527.96
第 25 年	811.32	424.10	1,235.42	2,511.60
第 26 年	1,122.63	387.59	1,510.22	2,495.94
第 27 年	1,622.63	337.07	1,959.70	2,531.87
第 28 年	1,622.63	264.06	1,886.69	2,503.95
第 29 年	1,622.63	191.04	1,813.67	2,472.64
第 30 年	1,622.63	118.02	1,740.65	2,506.28
第 31 年	1,000.00	45.00	1,045.00	2,474.26
合计	28,000.00	23,334.60	51,334.60	70,875.22
本息覆盖倍数	1.38			

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

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益

在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 28,949.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.22。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	504.00	504.00	
第 2 年	-	504.00	504.00	
第 3 年	-	504.00	504.00	842.13
第 4 年	-	504.00	504.00	938.88
第 5 年	-	504.00	504.00	1,035.11
第 6 年	120.00	504.00	624.00	1,059.75
第 7 年	120.00	498.96	618.96	1,058.49
第 8 年	120.00	493.92	613.92	1,059.10
第 9 年	120.00	488.88	608.88	1,031.76
第 10 年	120.00	483.84	603.84	955.38
第 11 年	240.00	478.80	718.80	954.10
第 12 年	240.00	468.72	708.72	974.14
第 13 年	240.00	458.64	698.64	972.96
第 14 年	240.00	448.56	688.56	970.40
第 15 年	240.00	438.48	678.48	871.39
第 16 年	240.00	428.40	668.40	987.93
第 17 年	240.00	418.32	658.32	985.37
第 18 年	240.00	408.24	648.24	1,008.09
第 19 年	240.00	398.16	638.16	1,005.25
第 20 年	240.00	388.08	628.08	1,002.69
第 21 年	600.00	378.00	978.00	1,024.41
第 22 年	600.00	352.80	952.80	1,018.71
第 23 年	600.00	327.60	927.60	1,013.98
第 24 年	600.00	302.40	902.40	1,032.55
第 25 年	600.00	277.20	877.20	1,025.86
第 26 年	1,200.00	252.00	1,452.00	1,019.47
第 27 年	1,200.00	201.60	1,401.60	1,034.15
第 28 年	1,200.00	151.20	1,351.20	1,022.74
第 29 年	1,200.00	100.80	1,300.80	1,009.95
第 30 年	1,200.00	50.40	1,250.40	1,023.69
第 31 年	-	-	-	1,010.62

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	12,000.00	11,718.00	23,718.00	28,949.05
本息覆盖倍数	1.22			

注：项目建设期市场化融资利息由自有资金进行支付。

综上所述：本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.38 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 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 1.22 倍，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

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

(副 本) 1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

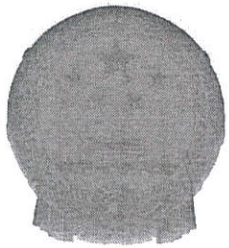
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制





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

焦作市汽车智慧科技产业园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第091288号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月二日

目录

一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营模式 11
（三）项目运营收入分析 11
（四）项目运营成本分析 15
（五）净收益分析 20
（六）现金流量分析 26
（七）本息覆盖倍数 31
六、总体评价结果 32
七、使用限制 32

焦作市汽车智慧科技产业园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091288 号

我们接受委托，对焦作市汽车智慧科技产业园项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解焦作市汽车智慧科技产业园项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。焦作市解放区科技和工业信息化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。我们的责任是根据焦作市解放区科技和工业信息化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焦作市汽车智慧科技产业园项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年9月2日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从焦作市解放区科技和工业信息化局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资
“本次发债项目”或“本项目”	指焦作市汽车智慧科技产业园项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于位于焦作市解放区牧野路与太行路交叉口东南角。

2.项目参与主体

焦作市解放区科技和工业信息化局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	焦作市解放区科技和工业信息化局
统一社会信用代码	11410802MB1792839Y
注册地址	焦作市解放区大厦南街 2 号
法定代表人	王尚明
登记机关	焦作市解放区机构编制委员会办公室

焦作市解放区科技和工业信息化局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据中衍郑州工程设计研究院有限公司出具的《焦作市汽车智慧科技产业园项目可行性研究报告》以及焦作市解放区发展和改革委员会《关于焦作市汽车智慧科技产业园项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2022〕45 号）。本项目总用地面积 77,212.39 平方米（约合 115.818 亩），总建筑面积约 111,960.00 平方米。其中，地上建筑面积 110,000.00 平方米，地下建筑面积 1,960.00 平方米。主要建设 6 栋地上 3 层标准化厂房，1 栋地上 4 层标准化综合研发中心及配套基础设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为43,126.00万元。其中，工程费用估算为31,577.00万元，工程建设其他费用估算为6,288.00万元，预备费估算为3,029.00万元，建设期利息2,232.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	单方造价（元）	建安工程（元）	其它费用（万元）	合计（万元）	
一	**工程费用**		**110,000.00**		**31,577.00**		**31,577.00**	
1.1	标准化厂房	平方米	82,000.00	2,600.00	21,320.00		21,320.00	框架结构，包括土建、装饰、安装等
1.2	标准化综合研发中心	平方米	28,000.00	2,500.00	7,000.00		7,000.00	框架结构，包括土建、装饰、安装等
1.3	园区基础设施	平方米			3,257.00		3,257.00	包括园内给排水、道路、强弱电、消防、绿化、停车场、公共厕所等
1.3.1	道路及停车场	平方米	41,000.00	280.00	1,148.00		1,148.00	其中，包含充电桩 25 个购置费用 112.00 万元。
1.3.2	绿化	平方米	10,560.00	80.00	85.00		85.00	
1.3.3	室外管网				2,024.00		2,024.00	含给水、雨污水及检查井
1.3.3.1	给水	项	1.00		160.00		160.00	
1.3.3.2	雨水	项	1.00		400.00		400.00	
1.3.3.3	污水	项	1.00		390.00		390.00	
1.3.3.4	消防管网	项	1.00		149.00		149.00	
1.3.3.5	室外电力	项	1.00		356.00		356.00	含土方挖填
1.3.3.6	室外通信	项	1.00		214.00		214.00	含土方挖填
1.3.3.7	弱电系统	项	1.00		150.00		150.00	
1.3.3.8	公共厕所	座	1.00		50.00		50.00	
1.3.3.9	围墙	项	1.00		125.00		125.00	
1.3.3.10	大门	个	2.00		30.00		30.00	

序号	工程或费用名称	单位	数量	单方造价（元）	建安工程（元）	其它费用（万元）	合计（万元）	
二	**工程建设其它费用**					**6,288.00**	**6,288.00**	
2.1	土地费用	亩	132.00	250,000.00		3,300.00	3,300.00	暂估
2.2	拆迁补偿费用					600.00	600.00	暂估
2.3	前期工作咨询费					8.00	8.00	项目可研报告编制费
2.4	建设单位管理费					327.00	327.00	按《基本建设财务管理规定》计取
2.5	工程勘察费					44.00	44.00	按《工程设计收费标准》暂估
2.6	工程设计费					424.00	424.00	按《工程设计收费标准》暂估
2.7	施工图审查费					21.00	21.00	按设计费的 5.00%计取
2.8	工程监理费					334.00	334.00	按《工程监理收费标准》暂估
2.9	工程造价咨询费					79.00	79.00	按豫发改收费〔2008〕2510 号文件计取
2.10	招标代理费					29.00	29.00	按《招标代理服务收费标准》暂估
2.11	人防异地建设费					106.00	106.00	根据《河南省人民防空工程管理办法》计取
2.12	环境影响评价费					18.00	18.00	
2.13	城市基础设施配套费					770.00	770.00	地上 70.00 元/平方米
2.14	场地准备及临时设施费					158.00	158.00	按工程费用的 0.50%计取
2.15	高可靠性供电费用					70.00	70.00	190.00 元/KVA
三	**预备费**					**3,029.00**	**3,029.00**	
3.1	基本预备费					3,029.00	3,029.00	按一、二部分费用的 8.00%计取

序号	工程或费用名称	单位	数量	单方造价（元）	建安工程（元）	其它费用（万元）	合计（万元）	
四	建设期利息					**2,232.00**	**2,232.00**	
	总计				**31,577.00**	**11,549.00**	**43,126.00**	

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

类型	金额	占比
财政预算资金	12,126.00	28.12%
专项债券资金	31,000.00	71.88%
总投资	43,126.00	100.00%

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

类型	**第一年**	**第二年**	**合计**
财政预算资金	6,063.00	6,063.00	12,126.00
专项债券资金	13,500.00	17,500.00	31,000.00
总投资	19,563.00	23,563.00	43,126.00
占比	45.36%	54.64%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政预算资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额31,000.00万元。已于2024年使用13,500.00万元，本次申请使用13,600.00万元。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。

其中3,600.00万元为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）用途调整，10,000.00万元为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）用途调整。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。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第1年	13,600.00	13,500.00		27,100.00	4.00%	540.00	540.00
第2年	27,100.00	17,500.00		31,000.00	4.00%	1,240.00	1,240.00
第3年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00	1,240.00
第4年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00	1,240.00
第5年	31,000.00		136.00	30,864.00	4.00%	1,240.00	1,376.00
第6年	30,864.00		271.00	30,593.00	4.00%	1,234.56	1,505.56
第7年	30,593.00		310.00	30,283.00	4.00%	1,223.72	1,533.72

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 8 年	30,283.00		310.00	29,973.00	4.00%	1,211.32	1,521.32
第 9 年	29,973.00		310.00	29,663.00	4.00%	1,198.92	1,508.92
第 10 年	29,663.00		446.00	29,217.00	4.00%	1,186.52	1,632.52
第 11 年	29,217.00		581.00	28,636.00	4.00%	1,168.68	1,749.68
第 12 年	28,636.00		620.00	28,016.00	4.00%	1,145.44	1,765.44
第 13 年	28,016.00		620.00	27,396.00	4.00%	1,120.64	1,740.64
第 14 年	27,396.00		620.00	26,776.00	4.00%	1,095.84	1,715.84
第 15 年	26,776.00		620.00	26,156.00	4.00%	1,071.04	1,691.04
第 16 年	26,156.00		620.00	25,536.00	4.00%	1,046.24	1,666.24
第 17 年	25,536.00		620.00	24,916.00	4.00%	1,021.44	1,641.44
第 18 年	24,916.00		620.00	24,296.00	4.00%	996.64	1,616.64
第 19 年	24,296.00		620.00	23,676.00	4.00%	971.84	1,591.84
第 20 年	23,676.00		1,028.00	22,648.00	4.00%	947.04	1,975.04
第 21 年	22,648.00		1,433.00	21,215.00	4.00%	905.92	2,338.92
第 22 年	21,215.00		1,550.00	19,665.00	4.00%	848.60	2,398.60
第 23 年	19,665.00		1,550.00	18,115.00	4.00%	786.60	2,336.60
第 24 年	18,115.00		1,550.00	16,565.00	4.00%	724.60	2,274.60
第 25 年	16,565.00		2,230.00	14,335.00	4.00%	662.60	2,892.60
第 26 年	14,335.00		2,905.00	11,430.00	4.00%	573.40	3,478.40
第 27 年	11,430.00		3,100.00	8,330.00	4.00%	457.20	3,557.20
第 28 年	8,330.00		3,100.00	5,230.00	4.00%	333.20	3,433.20
第 29 年	5,230.00		3,100.00	2,130.00	4.00%	209.20	3,309.20
第 30 年	2,130.00		1,740.00	390.00	4.00%	85.20	1,825.20
第 31 年	390.00		390.00		4.00%	15.60	405.60
合计		**31,000.00**	**31,000.00**			**27,742.00**	**58,742.00**

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，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%；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），由于债券分 2 年申请，收益期为 29 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为焦作市解放区科技和工业信息化局，焦作市解放区科技和工业信息化局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给焦作市解放区科技和工业信息化局。项目运营期内，焦作市解放区科技和工业信息化局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目运营期收入主要为：厂房出租收入、标准化综合研发中心出租收入、停车位收入、充电桩收入。

（1）厂房出租收入

项目厂房可出租建筑面积 82,000.00 平方米。参考焦作市武陟县及周边焦作市解放区、焦作市山阳区的厂房出租情况价格，同时参考专

项债库内2021年47期“城乡发展”类“武陟县产业集聚区智慧双创园区项目”项目厂房租赁价格，可知周边厂房租赁价格约在17.50元/平方米/月～26.00元/平方米/月之间。从本项目建设规模与内容来看，项目为汽车智慧科技产业园，车间内配套设施较高因此比一般钢结构厂房租赁价格要高。标准化厂房层高基本在4.20-8.00米左右，本项目标准化厂房一层层高为8.00米，二层层高为6.00米，三层层高为4.20米。且项目周边产业园区租赁价格如下：

序号	地点	出租价格（元/平方米/月）
1	武陟县产业集聚区智慧双创园区	23.00
2	焦作循环经济产业集聚区创新科技产业园	23.00
3	武陟县产业集聚区一期2号标准化厂房	25.00

结合周边产业园区租赁价格及焦作市产业园租赁价格，基于谨慎性原则，本项目办公楼出租价格每月按23.00元/平方米/月进行测算；根据近三年居民消费增长因素，按每年增长2.10%进行测算。根据目前现状河南省工业厂房市场行情，对周边产业园出租率做了市场调研可知，同类厂房初始出租率在70.00%至90.00%之间，根据本项目的产业特征，需要办公人员与厂房同步入住，参考同类其他厂房办公、仓库出租率在75.00%～95.00%之间。运营期第1年出租率按60.00%进行测算，运营期第2年出租率按70.00%进行测算，运营期第3年出租率按80.00%进行测算，运营期第4年及以后出租率按85.00%进行测算。

（2）标准化综合研发中心租赁收入

项目标准化综合研发中心租赁收入可出租建筑面积28,000.00平方米。通过焦作市出租市场行情分析及调查得出以下数据租赁单价情况如下：

序号	项目	地点	价格（元/平方米/天）
1	焦作山阳城区	总部新城	1.00

2	焦作山阳城区	报业国贸	1.45
3	焦作山阳城区	万鑫商城	1.00
4	解放城区	桐马汽车站	1.39



本次租赁单价参照焦作市办公楼租赁价格，结合市场行情，综合考虑项目的区位条件和特点，按照谨慎原则，配套用房租赁单价按照25.00元/平方米/月考虑，考虑到近三年居民消费增长因素，增长率按每年增长2.10%进行测算。运营期第1年出租率按60.00%进行测算，运营期第2年出租率按70.00%进行测算，运营期第3年出租率按80.00%进行测算，运营期第3年及以后出租率按85.00%进行测算。

（3）停车场收入

本项目设置地面停车位70个。根据《河南省定价目录》（豫发改价调〔2018〕530号）、《河南省政府制定价格行为实施细则》豫发改价调〔2018〕540号）、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快

新能源汽车推广应用若干政策的通知》（豫政办〔2019〕36号）和《关于转发<河南省发展和改革委员会河南省住房和城乡建设厅河南省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见>的通知》（焦发改价格〔2017〕225号），小型车辆停车位停车收费为2小时（含2小时）内每车次收费5.00元。之后每超过1小时加收1.00元，不足1小时按1小时计费；每车次每天（24小时）最高收费10.00元；超过24小时按前述标准重新计费，以及查询资料结果确定运营期第1年停车价格暂定为5.00元/辆/次，一个停车位日周转次数按照2次计算。考虑到近三年居民消费价格上涨因素，增长率按每年增长2.10%进行测算。在运营期第1年出租率按50.00%进行测算，运营期第2年出租率为60.00%，运营期第3年出租率为70.00%，运营期第4年及以后出租率按80.00%进行测算。

（4）充电桩收入

参照《河南省“十三五”电动汽车充电基础设施建设运营管理办法（征求意见稿）》：政府机关、公共机构和企事业单位内部停车场，大型公共建筑物配建停车场，社会公共停车场充电设施建设或预留建设安装条件的车位比例不低于20.00%。本项目共设置30kW直流充电桩25个充电桩。根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2018〕1668号）、《焦作市发展改革委关于明确纯电动汽车用电服务费临时标准的通知》（焦发改价格〔2018〕449号），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。根据车主指南网站中公开的数据，焦作市充电桩收费为每千瓦时收费0.80元，价格位置详见下表：

序号	位置	服务费收费标准
1	河南省焦作市解放区建设中路凯莱大酒店院内停车场充电站	0.80元/kW·h
2	河南省焦作市解放区普济路云达国际饭店院内停车场充电站	0.80元/kW·h

序号	位置	服务费收费标准
3	河南省焦作市解放区解放西路供电营业厅门口充电站	0.80 元/kW·h

根据以上调查数据，本项目运营期内充电服务费暂按 0.80 元/kW.h 收取，债券存续期内不考虑价格上涨因素。运营期第一年充电桩每天平均运行时长为 2.10h，每年平均运行时长增长 5.00%，增长至运营期 9 年，每天平均运行时长到 2.70h 不再增长。每年按照 300 天有效运营天计算。出于充电桩使用年限考虑，本项目充电桩使用年限为 10-15 年，在运营期每 10 年将重新购置充电桩。

（四）项目运营成本分析

本项目成本费用主要为燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理及其他费用、设备重置成本和税费。

（1）燃料及动力费

本项目园区投入运营后，入驻企业的水电由企业自行缴纳，本项目主要涉及公共区域道路照明等用电、用水。本项目用电量为 35.28 万度，参考《河南省发展和改革委员会关于 2018 年电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2018〕306 号）中工商业及其他用电电费变压器容量在 315KVA 的电价为 0.67 元，年用水量为 2.23 万吨。焦作市非居民用水价为 3.50 元/吨。

（2）工资及福利费

本项目配备 29 名厂区物业管理人员，根据当地的工资水平，物业管理人员的人均年工资为 4.80 万元/人/年，福利费按 14.00%计提，工资及福利费每年增长 2.10%。

（3）修理费

本项目的修理费为按折旧费的 5.00%进行估算。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅，项目运营后按照每年 2.10%的增长率进行测算。

（4）管理及其他费用

本项目的其他费用为按收入的5.00%进行估算。

（5）设备重置成本

充电桩使用年限为10-15年，对充电桩使用年限考虑，运营期每10年将重新购置充电桩，每购置一次价格增长10.00%进行测算。

（6）税费

增值税及附加：项目运营期内建筑租赁服务、机动车停车位按照9.00%进行测算、充电桩服务按照6.00%进行测算，同时考虑流转税附加（城市建设维护税7.00%、教育费附加3.00%、地方教育费附加2.00%）；房产税：房屋和仓库需要交纳房产税，按照出租收入的12.00%进行预测。企业所得税：按照扣除债券及其他融资利息、固定资产折旧后的25.00%进行预测。测算如下：

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
（1）增值税	1,959.07								
其中：销项税额	8,590.10	156.74	186.43	217.29	235.73	240.73	245.82	250.96	256.19
进项税额	1,096.60	21.71	24.37	27.12	28.83	29.43	30.03	30.68	50.31
待抵扣进项税	5,534.43	5,399.40	5,237.34	5,047.17	4,840.27	4,628.97	4,413.18	4,192.90	3,987.02
（2）城市维护建设税	137.13								
（3）教育费附加	58.77								
（4）地方教育费附加	39.17								
（5）房产税	11,278.18	204.98	244.16	284.88	309.02	315.48	322.06	328.85	335.77
（6）所得税	3,424.66								
税费合计	16,896.98	204.98	244.16	284.88	309.02	315.48	322.06	328.85	335.77

（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
（1）增值税								
其中：销项税额	261.53	266.96	272.49	278.13	283.93	289.83	295.85	302.03
进项税额	32.00	32.68	33.37	34.07	34.79	35.52	36.26	37.03
待抵扣进项税	3,757.49	3,523.21	3,284.09	3,040.03	2,790.89	2,536.58	2,276.99	2,011.99
（2）城市维护建设税								
（3）教育费附加								
（4）地方教育费附加								

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
（5）房产税	342.85	350.05	357.37	364.84	372.54	380.35	388.32	396.51
（6）所得税						19.37	39.08	59.17
税费合计	342.85	350.05	357.37	364.84	372.54	399.72	427.40	455.68

（续）

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
（1）增值税							
其中：销项税额	308.32	314.71	321.29	327.96	334.81	341.78	348.92
进项税额	37.80	59.47	39.39	40.21	41.05	41.90	42.77
待抵扣进项税	1,741.47	1,486.23	1,204.33	916.58	622.82	322.94	16.79
（2）城市维护建设税							
（3）教育费附加							
（4）地方教育费附加							
（5）房产税	404.85	413.32	422.03	430.86	439.94	449.18	458.63
（6）所得税	79.53	54.71	121.08	147.85	178.78	209.97	241.53
税费合计	484.38	468.03	543.11	578.71	618.72	659.15	700.16

（续）

项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
（1）增值税	295.73	319.05	325.73	332.52	339.46	346.58
其中：销项税额	356.17	363.61	371.21	378.93	386.83	394.92

项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
进项税额	43.65	44.56	45.48	46.41	47.37	48.34
待抵扣进项税						
（2）城市维护建设税	20.70	22.33	22.80	23.28	23.76	24.26
（3）教育费附加	8.87	9.57	9.77	9.98	10.18	10.40
（4）地方教育费附加	5.91	6.38	6.51	6.65	6.79	6.93
（5）房产税	468.24	478.10	488.17	498.39	508.86	519.58
（6）所得税	264.48	305.33	353.26	401.43	450.04	499.05
税费合计	1,063.93	1,140.76	1,206.24	1,272.25	1,339.09	1,406.80

（五）净收益分析

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

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
一、收入合计	104,468.36	1,910.22	2,270.43	2,644.79	2,868.77	2,929.95	2,992.43	3,054.74	3,118.00
1、标准化厂房租赁收入（万元）	74,700.72	1,357.92	1,617.30	1,886.92	2,046.67	2,089.33	2,132.82	2,177.99	2,223.99
①月		12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）		23.00	23.48	23.97	24.47	24.98	25.50	26.04	26.59
③建筑面积（平方米）		82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
④出租率		60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2、标准化综合研发中心租赁收入（万元）	27,742.86	504.00	600.47	700.76	760.27	776.26	792.54	809.10	825.96
①月		12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）		25.00	25.53	26.07	26.62	27.18	27.75	28.33	28.92
③建筑面积（平方米）		28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
④出租率		60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3、机动车停车位收入（万元）	649.22	10.50	12.88	15.35	17.91	18.28	18.65	19.05	19.45
①天		300	300	300	300	300	300	300	300
②单价（元/个）		5.00	5.11	5.22	5.33	5.44	5.55	5.67	5.79
③数量（个）		70	70	70	70	70	70	70	70

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
④周转率		2	2	2	2	2	2	2	2
⑤出租率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4、充电桩收入（万元）	1,375.56	37.80	39.78	41.76	43.92	46.08	48.42	48.60	48.60
①充电桩数量		25	25	25	25	25	25	25	25
②充电规格		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③每天充电时长		2.10	2.21	2.32	2.44	2.56	2.69	2.70	2.70
④充电桩服务费		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
⑤年运营天数		300	300	300	300	300	300	300	300
二、支出合计	32,677.82	552.40	617.98	686.00	728.53	743.71	759.18	775.28	956.65
1、燃料及动力费	1,033.58	18.86	22.36	25.96	28.04	28.49	28.94	29.70	30.45
2、职工及福利费	6,249.03	158.69	162.02	165.41	168.89	172.44	176.06	179.76	183.53
3、修理费	2,928.32	74.36	75.92	77.51	79.14	80.80	82.50	84.23	86.00
4、管理及其他费用	5,223.41	95.51	113.52	132.24	143.44	146.50	149.62	152.74	155.90
5、设备重置成本	346.50								165.00
6、税费	16,896.98	204.98	244.16	284.88	309.02	315.48	322.06	328.85	335.77
三、收支结余	71,790.54	1,357.82	1,652.45	1,958.79	2,140.24	2,186.24	2,233.25	2,279.46	2,161.35

续表

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
一、收入合计	3,182.67	3,248.44	3,315.39	3,383.73	3,454.04	3,525.48	3,598.34	3,673.17

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
1、标准化厂房租赁收入（万元）	2,270.83	2,318.50	2,367.01	2,416.36	2,467.38	2,519.24	2,571.93	2,626.30
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	27.15	27.72	28.30	28.89	29.50	30.12	30.75	31.40
③建筑面积（平方米）	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
④出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2、标准化综合研发中心租赁收入（万元）	843.38	861.08	879.08	897.64	916.49	935.63	955.33	975.32
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	29.53	30.15	30.78	31.43	32.09	32.76	33.45	34.15
③建筑面积（平方米）	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
④出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3、机动车停车位收入（万元）	19.86	20.26	20.70	21.13	21.57	22.01	22.48	22.95
①天	300	300	300	300	300	300	300	300
②单价（元/个）	5.91	6.03	6.16	6.29	6.42	6.55	6.69	6.83
③数量（个）	70	70	70	70	70	70	70	70
④周转率	2	2	2	2	2	2	2	2
⑤出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4、充电桩收入（万元）	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60
①充电桩数量	25	25	25	25	25	25	25	25
②充电规格	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③每天充电时长	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70

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
④充电桩服务费	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
⑤年运营天数	300	300	300	300	300	300	300	300
二、支出合计	808.37	825.40	842.74	860.42	878.55	916.34	954.88	994.23
1、燃料及动力费	31.20	31.97	32.74	33.51	34.28	35.05	35.84	36.63
2、职工及福利费	187.38	191.31	195.33	199.43	203.62	207.89	212.26	216.71
3、修理费	87.81	89.65	91.53	93.45	95.41	97.41	99.46	101.55
4、管理及其他费用	159.13	162.42	165.77	169.19	172.70	176.27	179.92	183.66
5、设备重置成本								
6、税费	342.85	350.05	357.37	364.84	372.54	399.72	427.40	455.68
三、收支结余	2,374.30	2,423.04	2,472.65	2,523.31	2,575.49	2,609.14	2,643.46	2,678.94

（续）

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一、收入合计	3,749.41	3,826.80	3,906.44	3,987.19	4,070.23	4,154.67	4,241.06	4,328.91
1、标准化厂房租赁收入（万元）	2,681.50	2,737.54	2,795.25	2,853.80	2,914.02	2,975.07	3,037.80	3,101.37
①月	12	12	12	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	32.06	32.73	33.42	34.12	34.84	35.57	36.32	37.08
③建筑面积（平方米）	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
④出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2、标准化综合研发中心租赁收入（万元）	995.89	1,016.74	1,038.16	1,059.86	1,082.14	1,104.99	1,128.12	1,151.82
①月	12	12	12	12	12	12	12	12

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
②单价（元/平方米/月）	34.87	35.60	36.35	37.11	37.89	38.69	39.50	40.33
③建筑面积（平方米）	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
④出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3、机动车停车位收入（万元）	23.42	23.92	24.43	24.93	25.47	26.01	26.54	27.12
①天	300	300	300	300	300	300	300	300
②单价（元/个）	6.97	7.12	7.27	7.42	7.58	7.74	7.90	8.07
③数量（个）	70	70	70	70	70	70	70	70
④周转率	2	2	2	2	2	2	2	2
⑤出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4、充电桩收入（万元）	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60
①充电桩数量	25	25	25	25	25	25	25	25
②充电规格	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③每天充电时长	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
④充电桩服务费	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
⑤年运营天数	300	300	300	300	300	300	300	300
二、支出合计	1,034.21	1,210.85	1,116.17	1,163.73	1,215.97	1,268.85	1,322.55	1,699.29
1、燃料及动力费	37.42	38.21	39.00	39.81	40.62	41.43	42.23	43.06
2、职工及福利费	221.26	225.91	230.66	235.50	240.45	245.50	250.65	255.92
3、修理费	103.68	105.86	108.08	110.35	112.67	115.04	117.46	119.93
4、管理及其他费用	187.47	191.34	195.32	199.36	203.51	207.73	212.05	216.45

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
5、设备重置成本		181.50						
6、税费	484.38	468.03	543.11	578.71	618.72	659.15	700.16	1,063.93
三、收支结余	2,715.20	2,615.95	2,790.27	2,823.46	2,854.26	2,885.82	2,918.51	2,629.62

（续）

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、收入合计	4,419.00	4,511.04	4,604.53	4,700.26	4,798.23
1、标准化厂房租赁收入（万元）	3,166.61	3,233.52	3,301.27	3,370.69	3,441.79
①月	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	37.86	38.66	39.47	40.30	41.15
③建筑面积（平方米）	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00	82,000.00
④出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
2、标准化综合研发中心租赁收入（万元）	1,176.10	1,200.66	1,225.80	1,251.50	1,277.77
①月	12	12	12	12	12
②单价（元/平方米/月）	41.18	42.04	42.92	43.82	44.74
③建筑面积（平方米）	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
④出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
3、机动车停车位收入（万元）	27.69	28.26	28.86	29.47	30.07
①天	300	300	300	300	300
②单价（元/个）	8.24	8.41	8.59	8.77	8.95
③数量（个）	70	70	70	70	70

项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
④周转率	2	2	2	2	2
⑤出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4、充电桩收入（万元）	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60
①充电桩数量	25	25	25	25	25
②充电规格	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
③每天充电时长	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
④充电桩服务费	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
⑤年运营天数	300	300	300	300	300
二、支出合计	1,789.34	1,868.30	1,948.04	2,028.91	2,110.95
1、燃料及动力费	43.89	44.72	45.54	46.39	47.24
2、职工及福利费	261.29	266.77	272.37	278.09	283.93
3、修理费	122.45	125.02	127.65	130.33	133.07
4、管理及其他费用	220.95	225.55	230.23	235.01	239.91
5、设备重置成本					
6、税费	1,140.76	1,206.24	1,272.25	1,339.09	1,406.80
三、收支结余	2,629.66	2,642.74	2,656.49	2,671.35	2,687.28

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

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									
经营活动收入	104,468.36	-	-	1,910.22	2,270.43	2,644.79	2,868.77	2,929.95	2,992.43
经营活动支出（含税费）	32,696.43	-	-	552.40	617.98	686.00	728.53	743.71	759.18
经营活动产生的现金净额	71,771.93	-	-	1,357.82	1,652.45	1,958.79	2,140.24	2,186.24	2,233.25
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	43,126.00	26,763.00	16,363.00						
投资活动产生的现金净额	-43,126.00	-26,763.00	-16,363.00						
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	12,126.00	6,063.00	6,063.00						
债券资金	31,000.00	13,500.00	17,500.00						
银行借款									
偿还债券本金	31,000.00					136.00	271.00	310.00	310.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	25,962.00			1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,234.56	1,223.72	1,211.32
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-13,836.00	19,563.00	23,563.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,376.00	-1,505.56	-1,533.72	-1,521.32
四、净现金流量	**14,809.93**			**117.82**	**412.45**	**582.79**	**634.68**	**652.52**	**711.93**
五、累计现金流量	**14,809.93**			**117.82**	**530.27**	**1,113.06**	**1,747.74**	**2,400.26**	**3,112.19**

（续）

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									
经营活动收入	3,054.74	3,118.00	3,182.67	3,248.44	3,315.39	3,383.73	3,454.04	3,525.48	3,598.34
经营活动支出（含税费）	775.28	956.65	808.37	825.40	842.74	860.42	878.89	916.76	955.30
经营活动产生的现金净额	2,279.46	2,161.35	2,374.30	2,423.04	2,472.65	2,523.31	2,575.15	2,608.72	2,643.04
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
投资活动产生的现金净额									
三、筹资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	310.00	446.00	581.00	620.00	620.00	620.00	620.00	620.00	620.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	1,198.92	1,186.52	1,168.68	1,145.44	1,120.64	1,095.84	1,071.04	1,046.24	1,021.44
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,508.92	-1,632.52	-1,749.68	-1,765.44	-1,740.64	-1,715.84	-1,691.04	-1,666.24	-1,641.44
四、净现金流量	**770.54**	**528.83**	**624.62**	**657.60**	**732.01**	**807.47**	**884.11**	**942.48**	**1,001.60**
五、累计现金流量	**3,882.73**	**4,411.56**	**5,036.18**	**5,693.78**	**6,425.79**	**7,233.26**	**8,117.37**	**9,059.85**	**10,061.45**

（续）

项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	3,673.17	3,749.41	3,826.80	3,906.44	3,987.19	4,070.23	4,154.67	4,241.06	4,328.91
经营活动支出（含税费）	994.65	1,034.63	1,211.27	1,116.59	1,164.78	1,217.02	1,269.90	1,323.60	1,700.34
经营活动产生的现金净额	2,678.52	2,714.78	2,615.53	2,789.85	2,822.41	2,853.21	2,884.77	2,917.46	2,628.57
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
投资活动产生的现金净额									
三、筹资活动产生的现金									
财政资金									
债券资金									
银行借款									
偿还债券本金	620.00	620.00	1,028.00	1,433.00	1,550.00	1,550.00	1,550.00	2,230.00	2,905.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	996.64	971.84	947.04	905.92	848.60	786.60	724.60	662.60	573.40
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,616.64	-1,591.84	-1,975.04	-2,338.92	-2,398.60	-2,336.60	-2,274.60	-2,892.60	-3,478.40
四、净现金流量	**1,061.88**	**1,122.94**	**640.49**	**450.93**	**423.81**	**516.61**	**610.17**	**24.86**	**-849.83**
五、累计现金流量	**11,123.33**	**12,246.27**	**12,886.76**	**13,337.69**	**13,761.50**	**14,278.11**	**14,888.28**	**14,913.14**	**14,063.31**

（续）

项目	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	4,419.00	4,511.04	4,604.53	4,700.26	4,798.23
经营活动支出（含税费）	1,791.44	1,870.40	1,950.14	2,031.01	2,113.05
经营活动产生的现金净额	2,627.56	2,640.64	2,654.39	2,669.25	2,685.18
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、筹资活动产生的现金					
财政资金					
债券资金					
银行借款					
偿还债券本金	3,100.00	3,100.00	3,100.00	1,740.00	390.00
偿还银行借款本金					
支付运营期债券利息	457.20	333.20	209.20	85.20	15.60
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-3,557.20	-3,433.20	-3,309.20	-1,825.20	-405.60
四、净现金流量	**-929.64**	**-792.56**	**-654.81**	**844.05**	**2,279.58**
五、累计现金流量	**13,133.67**	**12,341.11**	**11,686.30**	**12,530.35**	**14,809.93**

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为71,790.54万元。计算的本息覆盖倍数为1.26。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		540.00	540.00	
第2年		1,240.00	1,240.00	
第3年		1,240.00	1,240.00	1,357.82
第4年		1,240.00	1,240.00	1,652.45
第5年	136.00	1,240.00	1,376.00	1,958.79
第6年	271.00	1,234.56	1,505.56	2,140.24
第7年	310.00	1,223.72	1,533.72	2,186.24
第8年	310.00	1,211.32	1,521.32	2,233.25
第9年	310.00	1,198.92	1,508.92	2,279.46
第10年	446.00	1,186.52	1,632.52	2,161.35
第11年	581.00	1,168.68	1,749.68	2,374.30
第12年	620.00	1,145.44	1,765.44	2,423.04
第13年	620.00	1,120.64	1,740.64	2,472.65
第14年	620.00	1,095.84	1,715.84	2,523.31
第15年	620.00	1,071.04	1,691.04	2,575.49
第16年	620.00	1,046.24	1,666.24	2,609.14
第17年	620.00	1,021.44	1,641.44	2,643.46
第18年	620.00	996.64	1,616.64	2,678.94
第19年	620.00	971.84	1,591.84	2,715.20
第20年	1,028.00	947.04	1,975.04	2,615.95
第21年	1,433.00	905.92	2,338.92	2,790.27
第22年	1,550.00	848.60	2,398.60	2,823.46
第23年	1,550.00	786.60	2,336.60	2,854.26

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	1,550.00	724.60	2,274.60	2,885.82
第 25 年	2,230.00	662.60	2,892.60	2,918.51
第 26 年	2,905.00	573.40	3,478.40	2,629.62
第 27 年	3,100.00	457.20	3,557.20	2,629.66
第 28 年	3,100.00	333.20	3,433.20	2,642.74
第 29 年	3,100.00	209.20	3,309.20	2,656.49
第 30 年	1,740.00	85.20	1,825.20	2,671.35
第 31 年	390.00	15.60	405.60	2,687.28
合计	**31,000.00**	**25,962.00**	**56,962.00**	**71,790.54**
本息覆盖倍数	**1.26**			

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

六、总体评价结果

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 71,790.54 万元，应付债券本金及利息合计 56,962.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（本页无正文，为焦作市汽车智慧科技产业园项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年九月二日

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　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

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

复件与原件一致
再次复印无效

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：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 01 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

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：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：370100010135
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 年/y 月/m 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.

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

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：褚梦杰
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1991-10-03
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.：411422199110033064



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP HeNan Branch

审 计 报 告

AUDIT REPORT

许昌市中医院（许昌市中心医院老院区改扩建）项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中国·郑州

许昌市中医院（许昌市中心医院老院区改扩建）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中审亚太豫审字(2023)000398 号

许昌市中心医院：

我们接受许昌市中心医院委托，对许昌市中医院（许昌市中心医院老院区改扩建）项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号--预测性财务信息的审核》。许昌市中心医院对该项目收益预测及其编制依据负责，并充分披露各项预测假设。

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预测编制基础的规定进行了说明。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。

经审核，我们认为，许昌市中医院（许昌市中心医院老院区改扩建）项目预测偿债备付率 6.08，该项目的预测收益能达到收益与融资平衡。同时，我们查阅了许昌市中医院（许昌市中心医院老院区改扩建）项目的《可行性研究报告》、《许昌市中医院（许昌市中心医院老院区改扩建）项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现项目预测现金流的计算公式存在明显的偏差。

评价结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目情况

1、建设规模及内容

新建门诊楼走廊、连廊、电梯间及室外楼梯，和急诊楼连廊、电梯间，新建建筑面积为 1651 ㎡。

拆除部分建筑，拆除建筑面积为 10987.1 ㎡。

对门诊楼、急诊楼、1 号楼、3 号楼、配液楼进行内部装饰改造，改造面积为 60038.94 ㎡。改造后医院总建筑面积为 67517.9 ㎡。并购置一批医疗设备和病床。

分项		数量指标	单位	备注
现状总建筑面积		**76854**	**㎡**	
新建	门诊楼东南侧楼梯	246	㎡	
	门诊楼室外楼梯（2 部）	100	㎡	
	门诊楼五层加建走廊	87	㎡	
	急诊东侧新建楼梯间	768	㎡	
	新建门诊楼电梯间	265	㎡	
	急诊西侧新建连廊	61	㎡	
	急诊东侧新建连廊	124	㎡	
	总计	**1651**	**㎡**	
拆除	门诊楼直线加速机房、DSA、东南侧操作间	560.60	㎡	
	2 号楼	7538.95	㎡	
	信息楼	767.48	㎡	
	肿瘤病房	1154.46	㎡	
	回民食堂	142.12	㎡	
	洗衣房	156.35	㎡	
	住院部彩超室	91.00	㎡	
	ct 机房	491.64	㎡	
	污物间	84.48	㎡	
	总计	**10987.1**	**㎡**	
改造	门诊楼	9696.08	㎡	
	急诊楼	6158.8	㎡	
	1 号楼	12700	㎡	
	3 号楼	27912.6	㎡	
	配液楼	3571.46	㎡	
	总计	**60038.94**	**㎡**	
改造后总建筑面积		**67517.9**	**㎡**	
设备购置	数字化 DR 摄影机	1	台	
	彩超	5	台	
	4K 高清腹腔镜	1	台	
	病床	500	张	延用老院区旧病床 300 张，共 800 张
	经颅磁刺激仪	1	台	
	上肢主被动训练仪	1	台	
	下肢主被动训练仪	1	台	

分项		数量指标	单位	备注
	短波治疗仪	1	台	

2、建设期

建设周期计划安排 2 年，已于 2022 年 7 月开工拆除工程，预计整体竣工时间为 2025 年 12 月。

3、投资估算与资金筹措方式

本项目总投资 19,980.00 万元，其中：自筹资金 9,980.00 万元，占比 49.95%；专项债券资金 10,000.00 万元，占比 50.05%。

3.1 分年度投资计划表如下：

分年度投资计划表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年 1-6 月	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	合计
1	医院自有资金	640.79	604.61	1,500.00	7,234.60		9,980.00
2	专项债券资金					10,000.00	10,000.00
合计		**640.79**	**604.61**	**11,500.00**	**7,234.60**	**10,000.00**	**19,980.00**

3.2 投资估算明细表如下：

本项目总投资 19,980.00 万元，其中建筑安装工程费用 15,827.00 万元，工程建设其他费用为 1,284.00 万元，预备费为 1,369.00 万元，医疗设备费 1,500.00 万元。具体投资估算明细表如下：

投资估算明细表

金额单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
一	**工程费用**	**11,512.00**	**60.00**	**4,255.00**		**15,827.00**	**㎡**	**61691**	**2566**
(一)	**新建工程**	**411.00**	**60.00**			**471.00**	**㎡**	**1651**	**285**
1	连廊、屋顶走廊+外楼梯	142.00				142.00	㎡	618	2298
（1）	土建	105.00				105.00	㎡	618	1700
（2）	装修	37.00				37.00	㎡	618	600
2	楼梯间、电梯间	269.00	60.00			329.00	㎡	1033	3185
（1）	土建	207.00				207.00	㎡	1033	2000
（2）	装修	62.00				62.00	㎡	1033	600
（3）	电梯		60.00			60.00	部	2	300000
(二)	**拆除工程**	**165.00**				**165.00**	**㎡**	**10987**	**150**
(三)	**升级改造工程**	**9,787.00**		**4,255.00**		**14,042.00**	**㎡**	**60040**	**2339**
1	**门诊楼**	**1,939.00**		**726.00**		**2,665.00**	**㎡**	**9696**	**2749**
（1）	土建工程	679				679.00	㎡	9696	700
（2）	装修工程	1260				1,260.00	㎡	9696	1300
（3）	给排水工程			107.00		107.00	㎡	9696	110
（4）	消防工程			116.00		116.00	㎡	9696	120
（5）	通风空调工程			242.00		242.00	㎡	9696	250
（6）	强电工程			116.00		116.00	㎡	9696	120

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
（7）	弱电工程			145.00		145.00	㎡	9696	150
2	**急诊楼**	**1,109.00**		**444.00**		**1,553.00**	**㎡**	**6159**	**2522**
（1）	土建工程	339.00				339.00	㎡	6159	550
（2）	装修工程	770.00				770.00	㎡	6159	1250
（3）	给排水工程			55.00		55.00	㎡	6159	90
（4）	消防工程			68.00		68.00	㎡	6159	110
（5）	通风空调工程			185.00		185.00	㎡	6159	300
（6）	强电工程			62.00		62.00	㎡	6159	100
（7）	弱电工程			74.00		74.00	㎡	6159	120
3	**1 号楼**	**2,540.00**		**825.00**		**3,365.00**	**㎡**	**12700**	**2650**
（1）	土建工程	889.00				889.00	㎡	12700	700
（2）	装修工程	1,651.00				1,651.00	㎡	12700	1300
（3）	给排水工程			114.00		114.00	㎡	12700	90
（4）	消防工程			114.00		114.00	㎡	12700	90
（5）	通风空调工程			318.00		318.00	㎡	12700	250
（6）	强电工程			152.00		152.00	㎡	12700	120
（7）	弱电工程			127.00		127.00	㎡	12700	100
4	**3 号楼**	**3,628.00**		**1,982.00**		**5,610.00**	**㎡**	**27913**	**2010**
（1）	土建工程	837.00				837.00	㎡	27913	300
（2）	装修工程	2,791.00				2,791.00	㎡	27913	1000
（3）	给排水工程			307.00		307.00	㎡	27913	110

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
（4）	消防工程			251.00		251.00	㎡	27913	90
（5）	通风空调工程			782.00		782.00	㎡	27913	280
（6）	强电工程			363.00		363.00	㎡	27913	130
（7）	弱电工程			279.00		279.00	㎡	27913	100
5	**配液楼**	**571.00**		**278.00**		**849.00**	**㎡**	**3572**	**2377**
（1）	土建工程	214.00				214.00	㎡	3572	600
（2）	装修工程	357.00				357.00	㎡	3572	1000
（3）	给排水工程			39.00		39.00	㎡	3572	110
（4）	消防工程			32.00		32.00	㎡	3572	90
（5）	通风空调工程			125.00		125.00	㎡	3572	350
（6）	强电工程			46.00		46.00	㎡	3572	130
（7）	弱电工程			36.00		36.00	㎡	3572	100
（四）	**外立面**	**869.00**				**869.00**	**㎡**	**36200**	**240**
（五）	**室外工程费**	**280.00**				**280.00**	**㎡**		
1	道路及场地硬化	180.00				180.00	㎡	6000	300
2	景观绿化	100.00				100.00	㎡	4000	250
二	**工程建设其他费用**				**1,284.00**	**1,284.00**			
1	建设项目管理费				161.00	161.00	财建[2016]504 号文		
2	可研报告编制费				39.00	39.00	发改价[2015]299 号		
3	设计费				603.00	603.00	发改价[2015]299 号		
4	施工图审查费				23.00	23.00	豫建设[2019]57 号文		

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
5	工程测绘及检测费用				47.00	47.00	工程费用*3‰		
6	工程监理费				193.00	193.00	发改价[2015]299 号		
7	场地准备及临时设施费				79.00	79.00	工程费用的 0.5%		
8	工程保险费				47.00	47.00	工程费用*3‰		
9	工程造价咨询费				50.00	50.00	综合[2012]66 号文		
10	招标代理费				27.00	27.00	发改价[2015]299 号		
11	城市基础设施配套费				15.00	15.00	《许昌市城市基础设施配套费征收管理办法(试行)》城市配套费按建设项目的建筑面积计征,征收标准为 90 元/㎡。		
三	**预备费**					**1,369.00**	费率 8%		
1	基本预备费				1,369.00	1,369.00			
四	**医疗设备**		1,500.00			**1,500.00**			
六	**总投资**	**11,512.00**	**1,560.00**	**4,255.00**	**2,653.00**	**19,980.00**	**㎡**	**61691**	**3239**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

（二）项目相关主体情况

许昌市中心医院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建设等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	许昌市中心医院		
法定代表人	张现军	**举办单位**	许昌市卫生健康委员会
注册资本	195190.07 万	**营业期限**	2023-02-17 至 2023-08-10
社会统一信用代码	12411000418026291P		
注册地址	河南省许昌市文轩街 666 号		
经营范围	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务。医疗与护理 医学教学与研究 卫生医疗人员培训 卫生技术人员继续教育 保健与健康教育		
机构性质	事业单位		

综上，许昌市中心医院系依法设立并有效存续的事业单位，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）运营管理模式

本项目债券申请单位为许昌市中心医院，主管部门为许昌市卫生健康委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为许昌市中心医院，项目建设为许昌市中心医院，该项目建设完成后，许昌市中医院作为三甲公立医院将独立运营、独立核算。

关于项目债券资金使用，由许昌市中心医院按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，项目运营收入进入许昌市中医院基本账户，许昌市中医院定期上缴债券本息至许昌市财政局指定账户中。

关于债券本息偿付，由许昌市中心医院根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由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）债券使用合规性

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

本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

二、债券应付本息情况

本项目拟通过债券融资 10,000.00 万元，本次申请使用 7,890.00 万元，下次申请 2,110.00 万元。

本次申请政府专项债券资金 7,890.00 万元，为河南省 2020 年十八期政府专项债券中 7,890.00 万元资金用途调整，于河南省 2020 年十八期政府专项债券到期一次性偿还 7,890.00 万元本金，债券存续期剩余 5 年，利率 2.95%，在债券存续期每半年付息一次。

下次申请政府专项债券资金 2,110.00 万元，假设债券票面利率 4.20%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期从第 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 25-30 年每年 10%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息情况如下：

（1）本次发行 7,890.00 万元债券还本付息情况如下：

金额单位：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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		7,890.00		7,890.00	232.76	232.76
第 2 年	7,890.00			7,890.00	232.76	232.76
第 3 年	7,890.00			7,890.00	232.76	232.76
第 4 年	7,890.00			7,890.00	232.76	232.76
第 5 年	7,890.00		7,890.00	0.00	232.76	8,122.76
合计		**7,890.00**	**7,890.00**		**1,163.80**	**9,053.80**

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

计算的利息，以此类推。

（2）下次发行 2,110.00 万元债券还本付息情况如下：

金额单位：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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		2,110.00		2,110.00	88.62	88.62
第 2 年	2,110.00			2,110.00	88.62	88.62
第 3 年	2,110.00			2,110.00	88.62	88.62
第 4 年	2,110.00			2,110.00	88.62	88.62
第 5 年	2,110.00			2,110.00	88.62	88.62
第 6 年	2,110.00		21.10	2,088.90	88.62	109.72
第 7 年	2,088.90		21.10	2,067.80	87.73	108.83
第 8 年	2,067.80		21.10	2,046.70	86.85	107.95
第 9 年	2,046.70		21.10	2,025.60	85.96	107.06
第 10 年	2,025.60		21.10	2,004.50	85.08	106.18
第 11 年	2,004.50		42.20	1,962.30	84.19	126.39
第 12 年	1,962.30		42.20	1,920.10	82.42	124.62
第 13 年	1,920.10		42.20	1,877.90	80.64	122.84
第 14 年	1,877.90		42.20	1,835.70	78.87	121.07
第 15 年	1,835.70		42.20	1,793.50	77.10	119.30
第 16 年	1,793.50		42.20	1,751.30	75.33	117.53
第 17 年	1,751.30		42.20	1,709.10	73.55	115.75
第 18 年	1,709.10		42.20	1,666.90	71.78	113.98
第 19 年	1,666.90		42.20	1,624.70	70.10	112.30
第 20 年	1,624.70		42.20	1,582.50	68.24	110.44
第 21 年	1,582.50		105.50	1,477.00	66.47	171.97
第 22 年	1,477.00		105.50	1,371.50	62.03	167.53
第 23 年	1,371.50		105.50	1,266.00	57.60	163.10
第 24 年	1,266.00		105.50	1,160.50	53.17	158.67
第 25 年	1,160.50		105.50	1,055.00	48.74	154.24
第 26 年	1,055.00		211.00	844.00	44.31	255.31
第 27 年	844.00		211.00	633.00	35.45	246.45
第 28 年	633.00		211.00	422.00	26.59	237.59
第 29 年	422.00		211.00	211.00	17.72	228.72
第 30 年	211.00		211.00	0.00	8.86	219.86
合计		**2,110.00**	**2,110.00**		**2,060.50**	**4,170.50**

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

（3）合并债券还本付息情况如下：

金额单位：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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		10,000.00		10,000.00	321.38	321.38
第 2 年	10,000.00			10,000.00	321.38	321.38
第 3 年	10,000.00			10,000.00	321.38	321.38
第 4 年	10,000.00			10,000.00	321.38	321.38
第 5 年	10,000.00		7,890.00	2,110.00	321.38	8,211.38
第 6 年	2,110.00		21.10	2,088.90	88.62	109.72
第 7 年	2,088.90		21.10	2,067.80	87.73	108.83
第 8 年	2,067.80		21.10	2,046.70	86.85	107.95
第 9 年	2,046.70		21.10	2,025.60	85.96	107.06
第 10 年	2,025.60		21.10	2,004.50	85.08	106.18
第 11 年	2,004.50		42.20	1,962.30	84.19	126.39
第 12 年	1,962.30		42.20	1,920.10	82.42	124.62
第 13 年	1,920.10		42.20	1,877.90	80.64	122.84
第 14 年	1,877.90		42.20	1,835.70	78.87	121.07
第 15 年	1,835.70		42.20	1,793.50	77.10	119.30
第 16 年	1,793.50		42.20	1,751.30	75.33	117.53
第 17 年	1,751.30		42.20	1,709.10	73.55	115.75
第 18 年	1,709.10		42.20	1,666.90	71.78	113.98
第 19 年	1,666.90		42.20	1,624.70	70.10	112.30
第 20 年	1,624.70		42.20	1,582.50	68.24	110.44
第 21 年	1,582.50		105.50	1,477.00	66.47	171.97
第 22 年	1,477.00		105.50	1,371.50	62.03	167.53
第 23 年	1,371.50		105.50	1,266.00	57.60	163.10
第 24 年	1,266.00		105.50	1,160.50	53.17	158.67
第 25 年	1,160.50		105.50	1,055.00	48.74	154.24
第 26 年	1,055.00		211.00	844.00	44.31	255.31
第 27 年	844.00		211.00	633.00	35.45	246.45
第 28 年	633.00		211.00	422.00	26.59	237.59
第 29 年	422.00		211.00	211.00	17.72	228.72
第 30 年	211.00		211.00	0.00	8.86	219.86
合计		**10,000.00**	**10,000.00**	**78,507.50**	**3,224.30**	**13,224.30**

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。

三、基本假设条件

（一）一般假设

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、对本次债券发行有影响的法律法规无重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本次债券发行造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、根据国家年度统计公报，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，部分收入、支出项目价格增长标准按照每五年 5.00%的增长率递增；

4、本次债券发行拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、本项目实际完成投资与概算批复无重大变更，工程建设进度与预计情况无重大变化，项目的经营计划及收益指标等合理、预计可实现。

四、经营现金流分析

（一）项目收入

项目运营期收入主要为门诊收入、住院收入和财政补贴收入。

本项目年门诊量、人均就诊费用、年住院人数和人均住院费用等均参考许昌市中心医院（老院区）2020 年至 2022 年实际经营情况，具体如下表：

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	平均数
年门诊量（人次）	984401	1452109	1452109	1296206
人均就诊费用（元/人次）	253.38	219.32	241.06	237.92
编制床位数（张）	1500	1500	1500	1500

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	平均数
年出院人数（人次）	59361	72368	85774	72501
出院者平均住院天数（天）	8.46	8.27	7.75	8.16
出院者占用总床日（日·床）	501915	598287	664849	588350
人均住院费用（元/日·床)	1,404.71	1,426.79	1,435.46	1,422.32

1、门诊收入

2020 年至 2022 年原平均年门诊量为 1296206 人次，基于谨慎性考虑，参考原平均年门诊量，项目建设完成后的运营期第一年，年门诊量按 60%测算，每年递增 5%，增长至 70%保持不变。

2020 年至 2022 年人均就诊费用 230.00 元/人次，参考原人均就诊费用，项目建设完成后的运营期第一年，人均就诊费用按 200.00 元/人次，项目运营期间每五年增长 5%。

2、住院收入

2020 年至 2022 年原平均年出院人数为 72501 人次，原床位数为 1500 张,现定床位数 800 张；参考原年出院人数，本项目取合理值，年均出院人数按原出院人数 50%的比例确定，则年出院人数为 36251 人次，2020 年至 2022 年原出院者平均住院天数为 8.16 天，故年出院者占用总床日为 295808 日·床；基于谨慎性考虑，本项目年住院人数运营期第一年按 60%测算，每年递增 5%，增长至 70%保持不变。

2020 年至 2022 年人均住院费用 1,422.32 元/日·床，基于谨慎性考虑，项目建设完成后的运营期第一年，人均住院费用按 800.00 元/日·床，项目运营期间每五年增长 5%。

3、财政补贴收入

秉持加强中医药服务机构建设，发挥中医药整体医学和健康医学优势原则。本项目计划从第 2 年开始，每年财政补贴 1,500.00 万元，共补贴 4 年，合计 6,000.00 万元。

综上，本项目运营期内经营收入合计 1,176,241.59 万元，具体收入估算如下表所示：

项目收入明细表

金额单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		运营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	**经营收入合计**	**1,176,241.59**		**1,500.00**	**33,605.54**	**36,281.00**	**38,956.46**	**37,456.46**	**37,456.46**	**39,329.29**	**39,329.29**	**39,329.29**
1	门诊收入(万元）	651,998.58			17,887.56	19,378.19	20,868.82	20,868.82	20,868.82	21,912.26	21,912.26	21,912.26
	①年就诊人次（万人次）				129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62
	②人均就诊费用（元/人次）				230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	241.50	241.50	241.50
	③负荷率				60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
2	住院收入（万元）	521,267.37			14,217.98	15,402.81	16,587.64	16,587.64	16,587.64	17,417.03	17,417.03	17,417.03
	①年出院人数（万人次）				3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
	②出院者平均住院天数（天）				8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16
	③年出院者占用总床日（日•床）				29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62
	④人均住院费用（元/日•床）				800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00
	⑤负荷率				60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3	财政补贴收入	6,000.00		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00					

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	**经营收入合计**	**39,329.29**	**39,329.29**	**41,295.75**	**41,295.75**	**41,295.75**	**41,295.75**	**41,295.75**	**43,360.54**	**43,360.54**	**43,360.54**
1	门诊收入(万元）	21,912.26	21,912.26	23,007.87	23,007.87	23,007.87	23,007.87	23,007.87	24,158.27	24,158.27	24,158.27
	①年就诊人次（万人次）	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62
	②人均就诊费用（元/人次)	241.50	241.50	253.58	253.58	253.58	253.58	253.58	266.25	266.25	266.25
	③负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
2	住院收入（万元）	17,417.03	17,417.03	18,287.88	18,287.88	18,287.88	18,287.88	18,287.88	19,202.27	19,202.27	19,202.27
	①年出院人数（万人次）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
	②出院者平均住院天数（天）	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16
	③年出院者占用总床日（日•床）	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62
	④人均住院费用（元/日•床)	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	926.10	926.10	926.10
	⑤负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3	财政补贴收入										

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	**经营收入合计**	**43,360.54**	**43,360.54**	**45,528.56**	**45,528.56**	**45,528.56**	**45,528.56**	**45,528.56**	**47,804.99**	**47,804.99**	**47,804.99**
1	门诊收入(万元）	24,158.27	24,158.27	25,366.18	25,366.18	25,366.18	25,366.18	25,366.18	26,634.49	26,634.49	26,634.49
	①年就诊人次（万人次）	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62	129.62
	②人均就诊费用（元/人次)	266.25	266.25	279.57	279.57	279.57	279.57	279.57	293.54	293.54	293.54
	③负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
2	住院收入（万元）	19,202.27	19,202.27	20,162.38	20,162.38	20,162.38	20,162.38	20,162.38	21,170.50	21,170.50	21,170.50
	①年出院人数（万人次）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
	②出院者平均住院天数（天）	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16	8.16
	③年出院者占用总床日（日•床）	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62	29.62
	④人均住院费用（元/日•床)	926.10	926.10	972.41	972.41	972.41	972.41	972.41	1,021.03	1,021.03	1,021.03
	⑤负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3	财政补贴收入										

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

（二）项目成本

本项目经营成本包括外购燃料及动力费、卫生材料费、人员工资及福利费、设备重置费、维护修理费、管理费及其他费用、折旧及摊销费和税费。

1、外购燃料及动力费

根据《可研报告》本项目燃料及动力费主要涉及用水、用电、天然气，满负荷运营时项目年耗电量约 300 万 kW·h，年用水量约 101981m³，年用气量约 5 万 m³，本项目运营期全部按满负荷运营耗费量计算。

本项目电费单价按 0.7 元/kW·h 测算；水费单价按 4.00 元/m³ 测算；天然气单价按 4.00 元/m³ 测算；基于谨慎性原则，电费水费天然气单价每五年增长 5%。

2、卫生材料费

本项目外购医疗卫生材料费按项目医疗收入（门诊收入和住院收入）的 55%计取。

3、人员工资及福利费

本项目劳动定员约 960 人，平均人员工资及福利费按 12.00 万元/人·年计取，则正常年需人员工资及福利费为 11,520.00 万元。考虑物价上涨因素，项目运营期间，人员工资及福利费每五年增长 5%。

4、设备重置费

本项目设备购置为 1,500.00 万元；考虑物价上涨因素，在项目运营期第 21 年按设备购置费的 110%记取设备重置费用，即 1,650.00 万元。

5、维护修理费

本项目维护修理费按固定资产原值的 3%计取，年维护修理费 612.13 万元，基于谨慎性原则，维护修理费每五年增长 5%。

6、管理费及其他费用

本项目管理费及其他费用按人均 2.00 万元计取，项目劳动定员约 960 人，年管理费及其他费用为 1,920.00 万元，基于谨慎性原则，管理费及其他费用每五年增长 5%。

7、折旧及摊销费

本项目固定资产折旧年限设备按 20 年计、建筑按 30 年计，残值率为 5%；无形资产摊销年限按 20 年计；根据可研预测，本项目年折旧及摊销费为 705.15

万元。

8、税费

本项目为非营利性医疗项目，国家免征增值税和企业所得税等税费。

经计算，经营成本合计 1,095,839.05 万元，具体成本计算如下：

项目成本费用明细表

金额单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		运营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	**经营成本合计**	**1,095,839.05**			**31,980.97**	**33,452.47**	**34,923.97**	**34,923.97**	**34,923.97**	**36,670.18**	**36,670.18**	**36,670.18**
1	外购燃料及动力费	**8,518.32**			**270.79**	**270.79**	**270.79**	**270.79**	**270.79**	**284.33**	**284.33**	**284.33**
1.1	电费	6,605.97			210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
	①单价（元/kW·h）				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74
	②年耗电量（万kW·h）				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.2	水费	1,283.21			40.79	40.79	40.79	40.79	40.79	42.83	42.83	42.83
	①单价（元/m^3）				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20
	②年用水量（万m^3）				10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20
1.3	天然气	629.14			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
	①单价（元/m^3）				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20
	②年用气量（万m^3）				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	卫生材料费	643,632.87			17,658.05	19,129.55	20,601.05	20,601.05	20,601.05	21,631.11	21,631.11	21,631.11
3	人员工资及福利费	362,384.65			11,520.00	11,520.00	11,520.00	11,520.00	11,520.00	12,096.00	12,096.00	12,096.00
4	设备重置费	1,650.00										
5	维护修理费	19,255.77			612.13	612.13	612.13	612.13	612.13	642.74	642.74	642.74
6	管理费用及其他费用	60,397.44			1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00
7	折旧及摊销费	19,144.20			705.15	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15
8	税费	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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	**经营成本合计**	**36,670.18**	**36,670.18**	**38,503.68**	**38,503.68**	**38,503.68**	**38,503.68**	**38,503.68**	**40,428.87**	**40,428.87**	**40,428.87**
1	外购燃料及动力费	**284.33**	**284.33**	**298.55**	**298.55**	**298.55**	**298.55**	**298.55**	**313.48**	**313.48**	**313.48**
1.1	电费	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10
	①单价（元/kW·h）	0.74	0.74	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.81	0.81	0.81
	②年耗电量（万 kW·h）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.2	水费	42.83	42.83	44.97	44.97	44.97	44.97	44.97	47.22	47.22	47.22
	①单价（元/m³）	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63
	②年用水量（万 m³）	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20
1.3	天然气	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15
	①单价（元/m^3）	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63
	②年用气量（万 m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	卫生材料费	21,631.11	21,631.11	22,712.66	22,712.66	22,712.66	22,712.66	22,712.66	23,848.30	23,848.30	23,848.30
3	人员工资及福利费	12,096.00	12,096.00	12,700.80	12,700.80	12,700.80	12,700.80	12,700.80	13,335.84	13,335.84	13,335.84
4	设备重置费										
5	维护修理费	642.74	642.74	674.87	674.87	674.87	674.87	674.87	708.62	708.62	708.62
6	管理费用及其他费用	2,016.00	2,016.00	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,116.80	2,222.64	2,222.64	2,222.64
7	折旧及摊销费	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15	705.15
8	税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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	**经营成本合计**	**40,428.87**	**40,428.87**	**44,100.31**	**42,450.31**	**42,450.31**	**42,450.31**	**42,450.31**	**44,572.82**	**44,572.82**	**44,572.82**
1	外购燃料及动力费	**313.48**	**313.48**	**329.15**	**329.15**	**329.15**	**329.15**	**329.15**	**345.61**	**345.61**	**345.61**
1.1	电费	243.10	243.10	255.26	255.26	255.26	255.26	255.26	268.02	268.02	268.02
	①单价（元/kW·h）	0.81	0.81	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.89	0.89	0.89
	②年耗电量（万 kW·h）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.2	水费	47.22	47.22	49.58	49.58	49.58	49.58	49.58	52.06	52.06	52.06
	①单价（元/m^3）	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11
	②年用水量（万 m^3）	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20
1.3	天然气	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53
	①单价（元/m^3）	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11
	②年用气量（万 m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	卫生材料费	23,848.30	23,848.30	25,040.71	25,040.71	25,040.71	25,040.71	25,040.71	26,292.74	26,292.74	26,292.74
3	人员工资及福利费	13,335.84	13,335.84	14,002.63	14,002.63	14,002.63	14,002.63	14,002.63	14,702.76	14,702.76	14,702.76
4	设备重置费			1,650.00							
5	维护修理费	708.62	708.62	744.05	744.05	744.05	744.05	744.05	781.25	781.25	781.25
6	管理费用及其他费用	2,222.64	2,222.64	2,333.77	2,333.77	2,333.77	2,333.77	2,333.77	2,450.46	2,450.46	2,450.46
7	折旧及摊销费	705.15	705.15	630.15	630.15	630.15	630.15	630.15	630.15	630.15	630.15
8	税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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。

（三）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。

本项目为医院改扩建项目，项目建设期间，医院其它未拆除门诊楼和住院楼仍可继续运营并产生运营收益（注：因不好估算本次改扩建项目对建设期运营收入的影响，故运营期未做测算），且医院之前年度为盈利状态有资金结余，故医院有足够的资金覆盖建设期第 1 年的利息支出，后续年度项目净收益可观，项目相关预期净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。

具体情况如下所示：

金额单位：万元

年度	项目经营收入	项目经营成本	项目净收益
第 1 年			
第 2 年	1,500.00		1,500.00
第 3 年	33,605.54	31,980.97	1,624.57
第 4 年	36,281.00	33,452.47	2,828.53
第 5 年	38,956.46	34,923.97	4,032.49
第 6 年	37,456.46	34,923.97	2,532.49
第 7 年	37,456.46	34,923.97	2,532.49
第 8 年	39,329.29	36,670.18	2,659.11
第 9 年	39,329.29	36,670.18	2,659.11
第 10 年	39,329.29	36,670.18	2,659.11
第 11 年	39,329.29	36,670.18	2,659.11
第 12 年	39,329.29	36,670.18	2,659.11
第 13 年	41,295.75	38,503.68	2,792.07
第 14 年	41,295.75	38,503.68	2,792.07
第 15 年	41,295.75	38,503.68	2,792.07
第 16 年	41,295.75	38,503.68	2,792.07
第 17 年	41,295.75	38,503.68	2,792.07
第 18 年	43,360.54	40,428.87	2,931.67
第 19 年	43,360.54	40,428.87	2,931.67
第 20 年	43,360.54	40,428.87	2,931.67
第 21 年	43,360.54	40,428.87	2,931.67
第 22 年	43,360.54	40,428.87	2,931.67
第 23 年	45,528.56	44,100.31	1,428.25
第 24 年	45,528.56	42,450.31	3,078.25

年度	项目经营收入	项目经营成本	项目净收益
第 25 年	45,528.56	42,450.31	3,078.25
第 26 年	45,528.56	42,450.31	3,078.25
第 27 年	45,528.56	42,450.31	3,078.25
第 28 年	47,804.99	44,572.82	3,232.17
第 29 年	47,804.99	44,572.82	3,232.17
第 30 年	47,804.99	44,572.82	3,232.17
合计	**1,176,241.59**	**1,095,839.05**	**80,402.54**

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。

五、项目净收益覆盖融资本息情况

本项目为医院改扩建项目，项目建设期间，医院其它未拆除门诊楼和住院楼仍可继续运营并产生运营收益（注：因不好估算本次改扩建项目对建设期运营收入的影响，故运营期未做测算），且医院之前年度为盈利状态有资金结余，故医院有足够的资金覆盖建设期第 1 年的利息支出，后续年度项目净收益可观，预计债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内累计净收益为 80,402.54 万元，应付债券本息合计 13,224.30 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 6.08 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。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：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		321.38	321.38	
第 2 年		321.38	321.38	1,500.00
第 3 年		321.38	321.38	1,624.57
第 4 年		321.38	321.38	2,828.53
第 5 年	7,890.00	321.38	8,211.38	4,032.49
第 6 年	21.10	88.62	109.72	2,532.49
第 7 年	21.10	87.73	108.83	2,532.49
第 8 年	21.10	86.85	107.95	2,659.11
第 9 年	21.10	85.96	107.06	2,659.11
第 10 年	21.10	85.08	106.18	2,659.11
第 11 年	42.20	84.19	126.39	2,659.11
第 12 年	42.20	82.42	124.62	2,659.11
第 13 年	42.20	80.64	122.84	2,792.07

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 14 年	42.20	78.87	121.07	2,792.07
第 15 年	42.20	77.10	119.30	2,792.07
第 16 年	42.20	75.33	117.53	2,792.07
第 17 年	42.20	73.55	115.75	2,792.07
第 18 年	42.20	71.78	113.98	2,931.67
第 19 年	42.20	70.10	112.30	2,931.67
第 20 年	42.20	68.24	110.44	2,931.67
第 21 年	105.50	66.47	171.97	2,931.67
第 22 年	105.50	62.03	167.53	2,931.67
第 23 年	105.50	57.60	163.10	1,428.25
第 24 年	105.50	53.17	158.67	3,078.25
第 25 年	105.50	48.74	154.24	3,078.25
第 26 年	211.00	44.31	255.31	3,078.25
第 27 年	211.00	35.45	246.45	3,078.25
第 28 年	211.00	26.59	237.59	3,232.17
第 29 年	211.00	17.72	228.72	3,232.17
第 30 年	211.00	8.86	219.86	3,232.17
合计	**10,000.00**	**3,224.30**	**13,224.30**	**80,402.54**
本息覆盖倍数	**6.08**			

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。

六、敏感性分析

当项目净收益、专项债券本息合计等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下表：

金额单位：万元

项目	不变化	净收益下降 5%	债券本息合计上升 5%
债券本金	10,000.00	10,000.00	10,000.00
债券本息合计	13,224.30	13,224.30	13,885.52
项目净收益	80,402.54	76,382.41	80,402.54
本息覆盖倍数	6.08	5.78	5.79

总体而言，本项目通过发行专项债券可降低项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。本期债券募集资金投资项目收益与融资平衡情况，符合财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债

券品种的通知》（财预（2017）89 号）的相关规定。

七、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。

（此页无正文，为许昌市中心医院老院区改扩建项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字页）

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二三年七月十三日

免责声明

本评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的参考使用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的鉴证意见，不得用作其他任何目的。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

2、委托方提供给我们的所有项目评价资料为准确、真实、完整和有效；

3、在该报告出具时有效的相关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些 权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知报告使用者对 此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

4、报告使用者理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

5、我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。

统一社会信用代码
91410100MA47M7FN30

营业执照

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

名　　称　中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯建江

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；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年11月01日

营业期限

营业场所　河南省郑州市金水区金水路河南信息广场B座8层817号房间

登记机关

2021年07月12日

http://www.gsxt.gov.cn
国家企业信用信息公示系统网址：
国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯建江

经营场所：河南省郑州市金水区金水路河南信息广场B座8层817号房间

分所执业证书编号：110101704101

批准执业文号：豫财会〔2020〕5号

批准执业日期：2020年03月19日

证书序号：5000876

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》。

仅供报告使用

发证机关：河南省财政厅

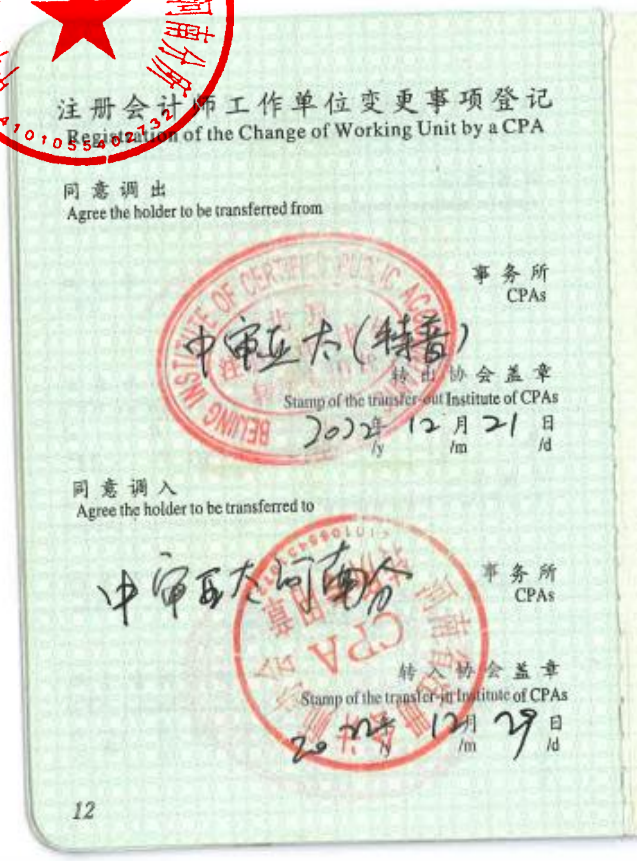
二〇二一年　十　月　九　日

中华人民共和国财政部制


姓名 Full name 李辉
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-02-01
工作单位 Working unit 河南中达信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410311197402201651X


证书编号：410000230029
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：2003 05 月 12 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.
2019年9月30日
姓名：李辉
证书编号：410000230029
7


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
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
2002年 12月 21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
2003年 1月 29日
/y /m /d
12

姓名 Full name 王可珍

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1980-11-23

工作单位 Working unit 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410105198011230523



证书编号：No. of Certificate 110100750055

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 05 月/m 30 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 4101055431070

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055402

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101 5513 070

2021年6月30日

6

淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 117 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二五年十月二十七日

淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 117 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对淅川县石墨产业园标准化厂房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。淅川县升益开发区建设有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在淅川县升益开发区建设有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金 48,000.00 万元，申请债券期限为 30 年，全部用于本项目的投资。

其中 2022 年河南省城乡发展专项债券（十二期）——2022 年河南省政府专项债券（三十四期）中 22,000.00 万元调整用途至本项目，发行利率为 3.41%

（本次按照 4.5%进行预测）、2023 年河南省城乡发展专项债券 (四期) ——2023 年河南省政府专项债券（四期）中 3,000.00 万元调整用途至本项目，发行利率为 3.3%（本次按照 4.5%进行预测）、2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2024 年河南省政府专项债券（六期）中 8,000.00 万元调整用途至本项目，发行利率为 2.75%（本次按照 4.5%进行预测）、2021 年河南省城乡发展专项债券(十二期)-2021 年河南省政府专项债券(三十六期)中 15,000.00 万元调整用途至本项目，发行利率为 3.68%（本次按照 4.5%进行预测）。调整的债券资金本金增加均计算在调整年份，还本计划按照原披露信息执行。

自使用之日起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
2024 年		25,000.00		25,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
2025 年	25,000.00	23,000.00		48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
2026 年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
2027 年	48,000.00		220.00	47,780.00	4.50%	2,160.00	2,380.00
2028 年	47,780.00		250.00	47,530.00	4.50%	2,150.10	2,400.10
2029 年	47,530.00		330.00	47,200.00	4.50%	2,138.85	2,468.85
2030 年	47,200.00		330.00	46,870.00	4.50%	2,124.00	2,454.00
2031 年	46,870.00		330.00	46,540.00	4.50%	2,109.15	2,439.15
2032 年	46,540.00		550.00	45,990.00	4.50%	2,094.30	2,644.30
2033 年	45,990.00		580.00	45,410.00	4.50%	2,069.55	2,649.55
2034 年	45,410.00		660.00	44,750.00	4.50%	2,043.45	2,703.45
2035 年	44,750.00		660.00	44,090.00	4.50%	2,013.75	2,673.75
2036 年	44,090.00		660.00	43,430.00	4.50%	1,984.05	2,644.05
2037 年	43,430.00		660.00	42,770.00	4.50%	1,954.35	2,614.35
2038 年	42,770.00		660.00	42,110.00	4.50%	1,924.65	2,584.65
2039 年	42,110.00		660.00	41,450.00	4.50%	1,894.95	2,554.95
2040 年	41,450.00		660.00	40,790.00	4.50%	1,865.25	2,525.25
2041 年	40,790.00		660.00	40,130.00	4.50%	1,835.55	2,495.55
2042 年	40,130.00		1,320.00	38,810.00	4.50%	1,805.85	3,125.85
2043 年	38,810.00		1,410.00	37,400.00	4.50%	1,746.45	3,156.45
2044 年	37,400.00		1,650.00	35,750.00	4.50%	1,683.00	3,333.00
2045 年	35,750.00		1,650.00	34,100.00	4.50%	1,608.75	3,258.75
2046 年	34,100.00		1,650.00	32,450.00	4.50%	1,534.50	3,184.50

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
2047 年	32,450.00		2,750.00	29,700.00	4.50%	1,460.25	4,210.25
2048 年	29,700.00		2,900.00	26,800.00	4.50%	1,336.50	4,236.50
2049 年	26,800.00		3,300.00	23,500.00	4.50%	1,206.00	4,506.00
2050 年	23,500.00		3,300.00	20,200.00	4.50%	1,057.50	4,357.50
2051 年	20,200.00		18,300.00	1,900.00	4.50%	909.00	19,209.00
2052 年	1,900.00		1,100.00	800.00	4.50%	85.50	1,185.50
2053 年	800.00		800.00	0.00	4.50%	36.00	836.00
合计		**48,000.00**	**48,000.00**			**51,311.25**	**99,311.25**

注：2022 年河南省城乡发展专项债券（十二期）——2022 年河南省政府专项债券（三十四期）中 22,000.00 万元于 2024 年调整用途至本项目，从 2027 年开始还本，2027 年-2031 年每年偿还本金的 1%，2031 年-2041 年每年 2%，2042 年-2046 年每年 5%，2047 年-2051 年每年 10%。

2023 年河南省城乡发展专项债券（四期）——2023 年河南省政府专项债券（四期）中 3,000.00 万元于 2024 年调整用途至本项目，从 2028 年开始还本，2028 年-2032 年每年偿还本金的 1%，2033 年-2042 年每年 2%，2043 年-2047 年每年 5%，2048 年-2052 年每年 10%。

2024 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2024 年河南省政府专项债券（六期）中 8,000.00 万元于 2025 年调整用途至本项目，从 2029 年开始还本，2029 年-2033 年每年偿还本金的 1%，2034 年-2043 年每年 2%，2044 年-2048 年每年 5%，2049 年-2053 年每年 10%。

本次申请使用专项债券 15,000.00 万元为 2021 年河南省城乡发展专项债券(十二期)-2021 年河南省政府专项债券(三十六期)中 15,000.00 万元于 2025 年调整用途至本项目，2051 年到期还本。

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

根据《浙川县石墨产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》本期债券募集资金投资项目预计 2025 年底建成投产，现金流入以拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为租金收入、物业费收入、停车费收入、广告费收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本及相关税费。

本次预测依据淅川县升益开发区建设有限公司提供的《淅川县石墨产业园标准化厂房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，考虑运营期间产生的租金收入、物业费收入、停车费收入、广告费收入以及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目预计 2025 年底建成投产。债券存续期内产生的租金收入、物业费收入、停车费收入、广告费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	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
2024 年				
2025 年				
2026 年	4,281.97	678.18	840.41	2,763.38
2027 年	4,893.67	708.76	960.47	3,224.44
2028 年	5,505.39	739.35	1,080.53	3,685.51
2029 年	5,749.92	767.18	1,128.95	3,853.79
2030 年	5,749.92	767.18	1,128.95	3,853.79
2031 年	5,749.92	767.18	1,128.95	3,853.79
2032 年	5,980.57	795.09	1,175.05	4,010.43
2033 年	5,980.57	795.09	1,175.05	4,010.43
2034 年	5,980.57	795.09	1,175.05	4,010.43
2035 年	6,222.54	824.38	1,223.43	4,174.73
2036 年	6,222.54	824.38	1,223.43	4,174.73
2037 年	6,222.54	824.38	1,223.43	4,174.73
2038 年	6,476.28	855.13	1,274.17	4,346.98
2039 年	6,476.28	855.13	1,274.17	4,346.98
2040 年	6,476.28	855.13	1,274.17	4,346.98
2041 年	6,742.48	887.40	1,327.41	4,527.67
2042 年	6,742.48	887.40	1,327.41	4,527.67
2043 年	6,742.48	887.40	1,327.41	4,527.67
2044 年	7,021.71	921.28	1,383.29	4,717.14
2045 年	7,021.71	921.28	1,383.29	4,717.14
2046 年	7,021.71	921.28	1,383.29	4,717.14
2047 年	7,314.70	956.83	1,509.14	4,848.73

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
2048 年	7,314.70	956.83	1,608.55	4,749.32
2049 年	7,314.70	956.83	1,641.17	4,716.70
2050 年	7,623.80	994.24	1,792.55	4,837.01
2051 年	7,623.80	994.24	1,829.68	4,799.88
2052 年	7,623.80	994.24	2,035.55	4,594.01
2053 年	7,947.94	1,033.50	2,167.76	4,746.68
合计	**182,024.97**	**24,164.38**	**38,002.71**	**119,857.88**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 119,857.88 万元，债券到期应付的债券本息合计为 99,311.25 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
2024 年		2,160.00	2,160.00	
2025 年		2,160.00	2,160.00	
2026 年		2,160.00	2,160.00	2,763.38
2027 年	220.00	2,160.00	2,380.00	3,224.44
2028 年	250.00	2,150.10	2,400.10	3,685.51
2029 年	330.00	2,138.85	2,468.85	3,853.79
2030 年	330.00	2,124.00	2,454.00	3,853.79
2031 年	330.00	2,109.15	2,439.15	3,853.79
2032 年	550.00	2,094.30	2,644.30	4,010.43
2033 年	580.00	2,069.55	2,649.55	4,010.43
2034 年	660.00	2,043.45	2,703.45	4,010.43
2035 年	660.00	2,013.75	2,673.75	4,174.73
2036 年	660.00	1,984.05	2,644.05	4,174.73
2037 年	660.00	1,954.35	2,614.35	4,174.73
2038 年	660.00	1,924.65	2,584.65	4,346.98
2039 年	660.00	1,894.95	2,554.95	4,346.98
2040 年	660.00	1,865.25	2,525.25	4,346.98
2041 年	660.00	1,835.55	2,495.55	4,527.67
2042 年	1,320.00	1,805.85	3,125.85	4,527.67
2043 年	1,410.00	1,746.45	3,156.45	4,527.67

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
2044 年	1,650.00	1,683.00	3,333.00	4,717.14
2045 年	1,650.00	1,608.75	3,258.75	4,717.14
2046 年	1,650.00	1,534.50	3,184.50	4,717.14
2047 年	2,750.00	1,460.25	4,210.25	4,848.73
2048 年	2,900.00	1,336.50	4,236.50	4,749.32
2049 年	3,300.00	1,206.00	4,506.00	4,716.70
2050 年	3,300.00	1,057.50	4,357.50	4,837.01
2051 年	18,300.00	909.00	19,209.00	4,799.88
2052 年	1,100.00	85.50	1,185.50	4,594.01
2053 年	800.00	36.00	836.00	4,746.68
合计	**48,000.00**	**51,311.25**	**99,311.25**	**119,857.88**
本息覆盖倍数	**1.21**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以租赁收入、物业费收入、停车费收入等所对应的充足、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：浙川县石墨产业园标准化厂房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

二〇二五年十月二十七日　　中国注册会计师：

附件：

淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目
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

本次预测是依据淅川县升益开发区建设有限公司提供的《淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》的相关数据为基础，本项目预计2025年底建成投产。以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，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、假设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、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目的基本情况

（一）主体资格

浙川县石墨产业园标准化厂房建设项目的实施主体为浙川县升益开发区建设有限公司;公司目前持有统一社会信用代码为91411326MA9KUDN82A的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	浙川县升益开发区建设有限公司		
法定代表人	李文杰	成立日期	2022年03月08日
注册资本	叁亿圆整	营业期限	长期
住所	浙川县上集镇工业大道与范蠡大道交叉口产业集聚区管委会4楼		
经营范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；企业管理；机械设备租赁；办公设备租赁服务；园区管理服务；房屋拆迁服务；物业管理；单位后勤管理服务；仓储设备租赁服务；土地使用权租赁；创业投资（限投资未上市企业）；办公服务；工程管理服务；对外承包工程；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；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）		
类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	浙川县财政局，100%		

经核查，公司系浙川县财政局出资成立的国有独资公司。

根据公司股东浙川县财政局出具的情况说明，公司不存在政府隐性债务。

（二）项目概况

浙川县石墨产业园标准化厂房建设项目建设地点位于浙川县厚坡镇裴岗村和上集镇商圣社区。

项目建设规模及内容为：项目规划用地总面积193476.62平方米，总建筑面积为153000平方米。其中：

在厚坡镇裴岗村用地面积132355.69平方米，建筑面积106090平方米，主要建设：标准化厂房建筑面积84100平方米，办公服务用房建筑面积7680平方米，生活服务用房建筑面积6400平方米，研发建筑面积5120平方米，其他附属用房建筑积2790平方米及相关基础配套设施,建筑密度47.42%,容积萃1.21,绿地率10.50%。

在上集镇商圣社区用地面积61120.93平方米，建筑面积46910平方米，主

要建设：标准化厂房建筑面积 37810 平方米，办公服务用房建筑面积 4750 平方米，生活服务用房建筑面积 2250 平方米，其他附属用房建筑面积 2100 平方米及相关基础配套设施，建筑密度 39.51%，容积率 0.73，绿地率 19.1%。

（三）项目审批情况

1、可研批复

2022 年 10 月 13 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（淅发改审批[2022]203 号），原则同意该项目可行性研究报告。

2、环评手续

2022 年 9 月 16 日，该项目取得南阳市生态环境局淅川分局出具的《关于淅川县石墨产业园标准化厂房项目办理环评手续请示函的复函》，该项目不涉及环境敏感区，因此该项目不需办理环境影响评价手续。

（四）项目总投资

本项目总投资 63,051.7 万元，其中：工程费用 48,485.5 万元、工程建设其他费用 9,420.97 万元、基本预备费 2,895.23 万元、建设期利息为 2,250.00 万元。投资明细如下：

序号	工程和费用名称	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	**工程费用**	**34465.72**	**10632.92**	**3056.86**	**330.00**	**48485.50**			
1	建筑工程	29792.03	5257.42	0.00	330.00	35379.45			
1.1	厚坡厂房	16441.55	2901.45	0.00		19343.00	㎡	84100.00	2300
1.2	上集厂房	7070.47	1247.73	0.00		8318.20	㎡	37810.00	2200
1.3	办公建筑面积	2535.72	447.48	0.00		2983.20	㎡	12430.00	2400
1.4	生活服务楼	1764.60	311.40	0.00		2076.00	㎡	8650.00	2400
1.5	研发建筑面积	1044.48	184.32	0.00		1228.80	㎡	5120.00	2400
1.6	设备站房及门卫等	935.21	165.04			1100.25	㎡	4890.00	2250
1.7	土方费用				330.00	330.00	m³	110000.00	30
2	设备购置费			1833.00		1833.00			
2.1	电梯			150.00		150.00	部	10.00	150000
2.2	变配电设备			1683.00		1683.00	㎡	153000.00	110

序号	工程和费用名称	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）
3	室外基础设备配套工程	4673.69	5375.50	1223.86		11273.05			
3.1	堆场及室外操作场地	150.00				150.00	㎡	6000.00	250
3.2	道路、广场及停车场	3562.26				3562.26	㎡	71765.17	495
3.3	LED 广告牌			20.00		20.00	个	10.00	20000
3.4	停车场广告牌			6.00		6.00	个	300.00	200
3.5	绿地	511.43				511.43	㎡	25571.45	200
3.6	围墙	450.00				450.00	延米	5000.00	900
3.7	大门			40.00		40.00	座	4.00	100000
3.8	污水处理站		80.00	320.00		400.00	项	2.00	2000000
3.9	室外公用工程		5295.50	837.86		6133.36			
3.9.1	给排水		812.60	348.26		1160.86	㎡	193476.62	60
3.9.2	供电		1377.00	0.00		1377.00	㎡	153000.00	90
3.9.3	消防		1530.00	0.00		1530.00	㎡	153000.00	100
3.9.4	燃气		734.40	489.60		1224.00	㎡	153000.00	80
3.9.5	弱电		841.50	0.00		841.50	㎡	153000.00	55
	工程费用合计	34465.72	10632.92	3056.86		48485.50			
二	**工程建设其他费用**				**9420.97**	**9420.97**			
1	土地费用				6384.62	6384.62	亩	290.21	220000
2	建设管理费				628.09	628.09	项目总投资（不含建设单位管理费本身、土地费）	56079.59	1.12%
3	工程建设监理费				703.04	703.04	工程费用	48485.50	1.45%
4	工程前期咨询费				14.55	14.55	工程费用	48485.50	0.03%
5	工程勘察费				145.46	145.46	工程费用	48485.50	0.30%
6	工程设计费				969.71	969.71	工程费用	48485.50	2.00%
	水土保持补偿费				23.22	23.22	工程费用	193476.62	1.2
7	水土保持补偿费				23.22	23.22	工程费用	193476.62	1.2
8	工程造价咨询费				193.94	193.94	工程费用	48485.50	0.40%
9	工程招标代理服务费				72.73	72.73	工程费用	48485.50	0.15%
11	工程保险费				145.46	145.46	工程费用	48485.50	0.30%

序号	工程和费用名称	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）
12	场地准备及临时设备费				48.49	48.49	工程费用	48485.50	0.10%
13	城市基础设施配套费				91.68	91.68	㎡	61120.93	15
	工程费用+工程建设其他费用					57906.47			
三	基本预备费	0.00	0.00	0.00	2895.23	2895.23	工程费用+第二部分	57906.47	5.00%
四	建设投资合计	34465.72	10632.92	3056.86	12316.20	60801.70			
五	建设期利息					2250.00			
六	项目总投资					63051.70			

（五）资金筹措计划

本项目估算总投资为 63,051.70 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，拟申请地方政府专项债券资金 48,000.00 万元，剩余投资来源于财政资金。

（六）债券使用合规性

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

（七）项目主体及运作模式

根据淅川县发展和改革委员会核发的《关于淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（淅发改[2022]203 号），本项目债券申请单位为淅川县升益开发区建设有限公司，主管部门为淅川县财政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为淅川县升益开发区建设有限公司，项目建设及运营单位均为淅川县升益开发区建设有限公司。

关于项目债券资金使用，由淅川县升益开发区建设有限公司按照建设进度，向淅川县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由淅川县升益开发区建设有限公司负责将项目产生的收益归集，并按淅川县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由淅川县升益开发区建设有限公司根据运营情况及时向淅川县财政局上缴项目运营收益，由淅川县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（八）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据《淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目预计2025年底建成投产，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。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的租金收入、物业费收入、停车费收入、广告费收入等的基础上，考虑运营期间产生的运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于淅川县升益开发区建设有限公司提供的《淅川县石墨产业园标准化厂房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

项目建成后，项目的收入主要为租金收入、物业费收入、停车费收入、广告费收入。

1、标准化厂房和办公生活楼租金参考

（1）南阳市卧龙区杜诗路厂房租金为1元/㎡/月，折合年租金为365元/㎡；

（2）南阳市宛城区溧河工业园厂房租金为1元/㎡/天；折合年租金为365元/㎡；

（3）南阳市新野县S103（新城大道）上港工业园区厂房租金为1元/㎡/

天，折合年租金为 365 元/㎡；

（4）南阳市宛城区华鑫苑租金 1.07 元/㎡/天，折合年租金为 390.55 元/㎡；

（5）南阳市宛城区恒方广场租金 1 元/㎡/天，折合年租金为 365 元/㎡；

（6）南阳市宛城区粮业大厦租金 1.5 元/㎡/天，折合年租金为 547.5 元/㎡；

综上，本项目新建标准化厂房建成第一年租金暂定为 300 元/㎡/年，办公楼及生活楼建成第一年租金暂定为 360 元/㎡/年。

2、综合管理费定价参考

（1）南阳卧龙区综合保税区厂房综合管理费为 1 元/㎡/月，折合年综合管理费为 12 元/㎡；

（2）南阳宛城区光武东路厂房综合管理费为 0.6 元/㎡/月，折合年综合管理费为 7.2 元/㎡；

（3）南阳市新野县汉城街道卢庄创业路产业集聚区物业费为 0.5 元/㎡/月，折合年物业费为 6 元/㎡。

基于谨慎性原则，本项目综合管理费按照 0.5 元/㎡/月进行预测。

3、租金收入

（1）标准化厂房出租收入

标准化厂房出租建筑面积 121910 ㎡，出租起始价格 300 元/年·㎡，每三年增长比例 5%。

（2）办公用房、生活服务用房出租收入

办公用房、生活服务用房出租建筑面积 31090 ㎡，出租起始价格 360 元/年·㎡，每三年增长比例 5%。

4、综合管理费收入

本项目综合管理费按照 0.5 元/月·㎡进行估算，每三年增长比例 5%。

5、停车位收入

依据《淅川县发展和改革委员会关于淅川县公共停车场车辆临时停放看管服务收费的通知》（淅发改[2020]163 号）收费标准规定：两（三）轮电动车、两轮摩托车 1 元/辆次；三轮摩托车、四轮电动车、小型汽车 3 元/辆次；中型汽车 5 元/辆次；大型汽车 12 元/辆次。结合本项目停车类型实际情况，停车位单价标

准定为 5 元/辆次，每日周转 3 次，运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率为 90%，第四年及以后年度负荷率为 95%。

6、广告费收入

（1）LED 屏收入：本项目设置室外 LED 广告大屏共 10 台，出租单价参照其他 LED 屏的收费标准，如图所示：

本项目按照 150 元/小时，每天播放 8 小时，年播放时间按 365 天计算，约合 36000 元/月。运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年及以后年度负荷率为 90%。

（2）广告牌收入：本项目设置 300 个停车场广告牌与 600 个灯杆，参考其他停车场广告牌道旗收费标准，如图所示：



浙川县荊紫关广场
¥45000元/月



浙川县九重渠首广场
¥50000元/月



浙川县崇德公园广场
¥68000元/月



浙川县上亿广场
5000元/月



浙川县顺阳路
30000元/年



浙川县西坪头广场
5000元/月



浙川县北二环路路
5000元/年



浙川县楚都路
街边路灯杆
400元/月/根



浙川县范蠡大道
400元/月/根

本项目广告牌单价标准定为 300 元/个/月，运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年及以后年度负荷率为 90%。

收入预测如下：

	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入（万元）			**4,281.97**	**4,893.67**	**5,505.39**	**5,749.92**	5,749.92	5,749.92
1、租金收入（万元）			**3,343.58**	**3,821.23**	**4,298.89**	**4,513.83**	4,513.83	4,513.83
1.1 标准化厂房出租收入（万元）			**2,560.11**	**2,925.84**	**3,291.57**	**3,456.15**	3,456.15	3,456.15
负荷率			70%	80%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·年）			300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00
可出租面积（㎡）			121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00
1.2 办公用房、生活服务用房出租			**783.47**	**895.39**	**1,007.32**	**1,057.68**	1,057.68	1,057.68
负荷率			70%	80%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·年）			360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00
可出租面积（㎡）			31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00
2、综合管理费收入（万元）			**64.26**	**73.44**	**82.62**	**87.58**	87.58	87.58
负荷率			70%	80%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·月）			0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53
可出租面积（㎡）			153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00
3、停车位收入（万元）			**344.93**	**394.20**	**443.48**	**468.11**	468.11	468.11
负荷率			70%	80%	90%	95%	95%	95%
停车位数量			900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
单价（元/㎡·月）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
周转率（次/天）			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4、广告费收入（万元）			**529.20**	**604.80**	**680.40**	**680.40**	680.40	680.40
负荷率			70%	80%	90%	90%	90%	90%
4.1LED 广告费收入（万元）			**302.4**	**345.6**	**388.8**	**388.8**	388.8	388.8
LED 大屏数量			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
单价（万元/月）			3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
4.2 广告牌收入（万元）			**226.8**	**259.2**	**291.6**	**291.6**	291.6	291.6
LED 大屏数量			900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
单价（元/月）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营收入（万元）	5,980.57	5,980.57	5,980.57	6,222.54	6,222.54	6,222.54	6,476.28	6,476.28

	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1、租金收入（万元）	4,739.53	4,739.53	4,739.53	4,976.54	4,976.54	4,976.54	5,225.32	5,225.32
1.1 标准化厂房出租收入（万元）	3,628.96	3,628.96	3,628.96	3,810.43	3,810.43	3,810.43	4,000.90	4,000.90
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·年）	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65
可出租面积（㎡）	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00
1.2 办公用房、生活服务用房出租收入（万元）	1,110.57	1,110.57	1,110.57	1,166.11	1,166.11	1,166.11	1,224.42	1,224.42
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·年）	396.90	396.90	396.90	416.75	416.75	416.75	437.59	437.59
可出租面积（㎡）	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00
2、综合管理费收入（万元）	92.53	92.53	92.53	97.49	97.49	97.49	102.45	102.45
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·月）	0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62
可出租面积（㎡）	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00
3、停车位收入（万元）	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
停车位数量	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
单价（元/㎡·月）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
周转率（次/天）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4、广告费收入（万元）	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.1LED 广告费收入（万元）	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8
LED 大屏数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
单价（万元/月）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
4.2 广告牌收入（万元）	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6
LED 大屏数量	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营收入（万元）	6,476.28	6,742.48	6,742.48	6,742.48	7,021.71	7,021.71	7,021.71	7,314.70
1、租金收入（万元）	5,225.32	5,486.56	5,486.56	5,486.56	5,760.84	5,760.84	5,760.84	6,048.87
1.1 标准化厂房出租收入（万元）	4,000.90	4,200.92	4,200.92	4,200.92	4,410.92	4,410.92	4,410.92	4,631.46
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·年）	364.65	382.88	382.88	382.88	402.02	402.02	402.02	422.12

	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
可出租面积（㎡）	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.0	121,910.0
1.2 办公用房、生活服务用房出租收入（万元）	1,224.42	1,285.64	1,285.64	1,285.64	1,349.92	1,349.92	1,349.92	1,417.41
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·年）	437.59	459.47	459.47	459.47	482.44	482.44	482.44	506.56
可出租面积（㎡）	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00
2、综合管理费收入（万元）	102.45	107.41	107.41	107.41	112.36	112.36	112.36	117.32
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
单价（元/㎡·月）	0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71
可出租面积（㎡）	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.0	153,000.0
3、停车位收入（万元）	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
停车位数量	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
单价（元/㎡·月）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
周转率（次/天）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4、广告费收入（万元）	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.1LED 广告费收入（万元）	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8
LED 大屏数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
单价（万元/月）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
4.2 广告牌收入（万元）	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6
LED 大屏数量	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
一、经营收入（万元）	7,314.70	7,314.70	7,623.80	7,623.80	7,623.80	7,947.94	182,024.97
1、租金收入（万元）	6,048.87	6,048.87	6,351.36	6,351.36	6,351.36	6,668.89	147,441.14
1.1 标准化厂房出租收入（万元）	4,631.46	4,631.46	4,863.08	4,863.08	4,863.08	5,106.21	112,892.19
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
单价（元/㎡·年）	422.12	422.12	443.23	443.23	443.23	465.39	
可出租面积（㎡）	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	121,910.00	
1.2 办公用房、生活服务用房出租收入（万元）	1,417.41	1,417.41	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,562.68	34,548.95
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
单价（元/㎡·年）	506.56	506.56	531.89	531.89	531.89	558.48	

	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
可出租面积（㎡）	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	31,090.00	
2、综合管理费收入（万元）	117.32	117.32	123.93	123.93	123.93	130.54	2,874.07
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
单价（元/㎡·月）	0.71	0.71	0.75	0.75	0.75	0.79	
可出租面积（㎡）	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	153,000.00	
3、停车位收入（万元）	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11	468.11	12,885.36
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
停车位数量	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
单价（元/㎡·月）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
周转率（次/天）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
4、广告费收入（万元）	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40	680.40	18,824.40
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
4.1LED 广告费收入（万元）	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8	388.8	10,756.80
LED 大屏数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
单价（万元/月）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	
4.2 广告牌收入（万元）	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6	291.6	8,067.60
LED 大屏数量	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	

（三）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。经营成本是项目正常运作所需要的基本费用，包括工资福利费、燃料及动力费、修理费、其他费用以及相关税费。

1、经营成本

（1）工资福利费

项目计划人员60人，其中：管理人员4人，人均工资5000元/月；技术人员16人，人均工资5000元/月；工人40人，人均工资4000元/月。

（2）燃料及动力费

经测算，该项目年耗电量为4.67万kwh，单价为0.78元/kwh；年耗水量为0.62万/m³，单价为4.5元/m³（仅需自费部分）。

（3）修理费

按年折旧费的5%考虑。

（4）其他费用

按营业收入的5%计算。

经营成本预测如下：

	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
经营成本（万元）			678.18	708.76	739.35	767.18	767.18	767.18
1、工资福利费（万元）			312.00	312.00	312.00	327.60	327.60	327.60
1.1 管理人员工资福利费（万元）			24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20
人员数量			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
人均工资（元/月）			5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,250.00	5,250.00	5,250.00
1.2 技术人员工资福利费（万元）			96.00	96.00	96.00	100.80	100.80	100.80
人员数量			16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（元/月）			5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,250.00	5,250.00	5,250.00
1.3 后勤人员工资福利费（万元）			192.00	192.00	192.00	201.60	201.60	201.60
人员数量			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
人均工资（元/月）			4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00
2、水电费（万元）			6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
2.1 水费（万元）			2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79
年用量(万吨)			0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
单价（元/吨）			4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
2.2 电费（万元）			3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64
年用量（万度）			4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67
单价（元/度）			0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
3、修理费（万元）			145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65
4、其他费用（万元）			214.10	244.68	275.27	287.50	287.50	287.50

续上表

	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营成本（万元）	795.09	795.09	795.09	824.38	824.38	824.38	855.13	855.13
1、工资福利费（万元）	343.98	343.98	343.98	361.17	361.17	361.17	379.24	379.24
1.1 管理人员工资福利费（万元）	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
人均工资（元/月）	5,512.50	5,512.50	5,512.50	5,788.13	5,788.13	5,788.13	6,077.54	6,077.54
1.2 技术人员工资福利费（万元）	105.84	105.84	105.84	111.13	111.13	111.13	116.69	116.69
人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（元/月）	5,512.50	5,512.50	5,512.50	5,788.13	5,788.13	5,788.13	6,077.54	6,077.54
1.3 后勤人员工资福利费（万元）	211.68	211.68	211.68	222.26	222.26	222.26	233.38	233.38
人员数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
人均工资（元/月）	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,630.50	4,630.50	4,630.50	4,862.03	4,862.03
2、水电费（万元）	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
2.1 水费（万元）	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79
年用量(万吨)	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
单价（元/吨）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
2.2 电费（万元）	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64
年用量（万度）	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67
单价（元/度）	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
3、修理费（万元）	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65
4、其他费用（万元）	299.03	299.03	299.03	311.13	311.13	311.13	323.81	323.81

续上表

	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
经营成本（万元）	855.13	887.40	887.40	887.40	921.28	921.28	921.28	956.83
1、工资福利费（万元）	379.24	398.20	398.20	398.20	418.11	418.11	418.11	439.01
1.1 管理人员工资福利费（万元）	29.17	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16	32.16	33.77
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
人均工资（元/月）	6,077.54	6,381.42	6,381.42	6,381.42	6,700.49	6,700.49	6,700.49	7,035.51
1.2 技术人员工资福利费（万元）	116.69	122.52	122.52	122.52	128.65	128.65	128.65	135.08
人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（元/月）	6,077.54	6,381.42	6,381.42	6,381.42	6,700.49	6,700.49	6,700.49	7,035.51
1.3 后勤人员工资福利费（万元）	233.38	245.05	245.05	245.05	257.30	257.30	257.30	270.16
人员数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
人均工资（元/月）	4,862.03	5,105.13	5,105.13	5,105.13	5,360.39	5,360.39	5,360.39	5,628.41
2、水电费（万元）	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43

	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
2.1 水费（万元）	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79
年用量(万吨)	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
单价（元/吨）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
2.2 电费（万元）	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64
年用量（万度）	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67
单价（元/度）	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
3、修理费（万元）	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65
4、其他费用（万元）	323.81	337.12	337.12	337.12	351.09	351.09	351.09	365.74

续上表

	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
经营成本（万元）	956.83	956.83	994.24	994.24	994.24	1,033.50	24,164.38
1、工资福利费（万元）	439.01	439.01	460.97	460.97	460.97	484.02	10,804.86
1.1 管理人员工资福利费（万元）	33.77	33.77	35.46	35.46	35.46	37.23	831.12
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
人均工资（元/月）	7,035.51	7,035.51	7,387.29	7,387.29	7,387.29	7,756.65	
1.2 技术人员工资福利费（万元）	135.08	135.08	141.84	141.84	141.84	148.93	3,324.58
人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
人均工资（元/月）	7,035.51	7,035.51	7,387.29	7,387.29	7,387.29	7,756.65	
1.3 后勤人员工资福利费（万元）	270.16	270.16	283.67	283.67	283.67	297.86	6,649.16
人员数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
人均工资（元/月）	5,628.41	5,628.41	5,909.83	5,909.83	5,909.83	6,205.32	
2、水电费（万元）	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	180.04
2.1 水费(万元)	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	78.12
年用量(万吨)	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	
单价（元/吨）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	
2.2 电费(万元)	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	3.64	101.92
年用量（万度）	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	
单价（元/度）	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	
3、修理费（万元）	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	145.65	4,078.20
4、其他费用(万元)	365.74	365.74	381.19	381.19	381.19	397.40	9,101.28

2、相关税费

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目不动产租赁收入、停车费收入、广告费收入增值税税率为 9%，物业费收入增值税税率为 6%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 5%、3%、2%。房产税税率为 12%。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（纳税人发生的年度亏损，可以用下一年度的所得弥补，下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但最长不得超过 5 年）。

债券存续期内项目相关税费预测表

金额单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
2024 年									
2025 年									
2026 年	429.37	42.94	368.10	2,912.92	2,160.00	-2,309.54			840.41
2027 年	490.71	49.07	420.69	2,912.92	2,160.00	-1,848.48			960.47
2028 年	552.05	55.21	473.27	2,912.92	2,150.10	-1,377.51			1,080.53
2029 年	574.55	57.46	496.94	2,912.92	2,138.85	-1,197.98			1,128.95
2030 年	574.55	57.46	496.94	2,912.92	2,124.00	-1,183.13			1,128.95
2031 年	574.55	57.46	496.94	2,912.92	2,109.15	-1,168.28			1,128.95
2032 年	593.88	59.39	521.78	2,912.92	2,094.30	-996.79			1,175.05
2033 年	593.88	59.39	521.78	2,912.92	2,069.55	-972.04			1,175.05
2034 年	593.88	59.39	521.78	2,912.92	2,043.45	-945.94			1,175.05
2035 年	614.14	61.41	547.88	2,912.92	2,013.75	-751.94			1,223.43
2036 年	614.14	61.41	547.88	2,912.92	1,984.05	-722.24			1,223.43
2037 年	614.14	61.41	547.88	2,912.92	1,954.35	-692.54			1,223.43
2038 年	635.37	63.54	575.26	2,912.92	1,924.65	-490.59			1,274.17
2039 年	635.37	63.54	575.26	2,912.92	1,894.95	-460.89			1,274.17
2040 年	635.37	63.54	575.26	2,912.92	1,865.25	-431.19			1,274.17
2041 年	657.63	65.76	604.02	2,912.92	1,835.55	-220.80			1,327.41
2042 年	657.63	65.76	604.02	2,912.92	1,805.85	-191.10			1,327.41
2043 年	657.63	65.76	604.02	2,912.92	1,746.45	-131.70			1,327.41
2044 年	680.97	68.10	634.22	2,912.92	1,683.00	121.22			1,383.29
2045 年	680.97	68.10	634.22	2,912.92	1,608.75	195.47			1,383.29

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
2046 年	680.97	68.10	634.22	2,912.92	1,534.50	269.72			1,383.29
2047 年	705.44	70.54	665.93	2,912.92	1,460.25	542.79	268.91	67.23	1,509.14
2048 年	705.44	70.54	665.93	2,912.92	1,336.50	666.54	666.54	166.64	1,608.55
2049 年	705.44	70.54	665.93	2,912.92	1,206.00	797.04	797.04	199.26	1,641.17
2050 年	731.33	73.13	699.23	2,912.92	1,057.50	1,155.45	1,155.45	288.86	1,792.55
2051 年	731.33	73.13	699.23	2,912.92	909.00	1,303.95	1,303.95	325.99	1,829.68
2052 年	731.33	73.13	699.23	2,912.92	85.50	2,127.45	2,127.45	531.86	2,035.55
2053 年	758.47	75.85	734.19	2,912.92	36.00	2,397.01	2,397.01	599.25	2,167.76
合计	17,810.53	1,781.06	16,232.03	81,561.76	46,991.25	-6,516.04	8,716.35	2,179.09	38,002.71

（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

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
2024 年						99,311.25	1.21
2025 年							
2026 年	4,281.97	678.18	840.41	2,763.38	2,763.38		
2027 年	4,893.67	708.76	960.47	3,224.44	5,987.82		
2028 年	5,505.39	739.35	1,080.53	3,685.51	9,673.33		
2029 年	5,749.92	767.18	1,128.95	3,853.79	13,527.12		
2030 年	5,749.92	767.18	1,128.95	3,853.79	17,380.91		
2031 年	5,749.92	767.18	1,128.95	3,853.79	21,234.70		
2032 年	5,980.57	795.09	1,175.05	4,010.43	25,245.13		
2033 年	5,980.57	795.09	1,175.05	4,010.43	29,255.56		
2034 年	5,980.57	795.09	1,175.05	4,010.43	33,265.99		
2035 年	6,222.54	824.38	1,223.43	4,174.73	37,440.72		
2036 年	6,222.54	824.38	1,223.43	4,174.73	41,615.45		
2037 年	6,222.54	824.38	1,223.43	4,174.73	45,790.18		
2038 年	6,476.28	855.13	1,274.17	4,346.98	50,137.16		
2039 年	6,476.28	855.13	1,274.17	4,346.98	54,484.14		
2040 年	6,476.28	855.13	1,274.17	4,346.98	58,831.12		
2041 年	6,742.48	887.40	1,327.41	4,527.67	63,358.79		
2042 年	6,742.48	887.40	1,327.41	4,527.67	67,886.46		
2043 年	6,742.48	887.40	1,327.41	4,527.67	72,414.13		

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
2044 年	7,021.71	921.28	1,383.29	4,717.14	77,131.27		
2045 年	7,021.71	921.28	1,383.29	4,717.14	81,848.41		
2046 年	7,021.71	921.28	1,383.29	4,717.14	86,565.55		
2047 年	7,314.70	956.83	1,509.14	4,848.73	91,414.28		
2048 年	7,314.70	956.83	1,608.55	4,749.32	96,163.60		
2049 年	7,314.70	956.83	1,641.17	4,716.70	100,880.30		
2050 年	7,623.80	994.24	1,792.55	4,837.01	105,717.31		
2051 年	7,623.80	994.24	1,829.68	4,799.88	110,517.19		
2052 年	7,623.80	994.24	2,035.55	4,594.01	115,111.20		
2053 年	7,947.94	1,033.50	2,167.76	4,746.68	119,857.88		

五、综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 119,857.88 万元，偿还债券本息为 99,311.25 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因该项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在项目相关收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中该项目相关收入，以淅川县升益开发区建设有限公司提供的《淅川县石墨产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

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		

淅川县资源化利用标准化厂房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 118 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：二〇二五年十月二十七日

淅川县资源化利用标准化厂房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 118 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对淅川县资源化利用标准化厂房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。淅川县农业农村局对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，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。

本报告仅供淅川县农业农村局申报的淅川县资源化利用标准化厂房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，在淅川县农业农村局对该项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淅川县资源化利用标准化厂房建设项目预期运营收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

淅川县资源化利用标准化厂房建设项目计划申请债券资金总额 12,000.00 万元，期限为 30 年，全部用于本项目的投资。

2025 年 10 月已发行 600.00 万元，本次申请发行 10,000.00 万元。本次申请政府专项债券资金 10,000.00 万元，分别为 2021 年河南省城乡发展专项债券(十二期)-2021 年河南省政府专项债券(三十六期)中 5,000.00 万元资金用途调整（利率暂按 4.5%测算）、2021 年河南省城乡发展专项债券（二十期）－－2021 年河南省政府专项债券（六十三期）中 5,000.00 万元资金用途调整（利率暂按 4.5%测算）。调入债券资金，本金增加算在当前年份，还本计划按照原披露信息执行。

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	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		10,600.00		10,600.00	4.50%	477.00	477.00
第 2 年	10,600.00	1,400.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 3 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 4 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 5 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 6 年	12,000.00		6.00	11,994.00	4.50%	540.00	546.00
第 7 年	11,994.00		20.00	11,974.00	4.50%	539.73	559.73
第 8 年	11,974.00		20.00	11,954.00	4.50%	538.83	558.83
第 9 年	11,954.00		20.00	11,934.00	4.50%	537.93	557.93
第 10 年	11,934.00		20.00	11,914.00	4.50%	537.03	557.03
第 11 年	11,914.00		26.00	11,888.00	4.50%	536.13	562.13
第 12 年	11,888.00		40.00	11,848.00	4.50%	534.96	574.96
第 13 年	11,848.00		40.00	11,808.00	4.50%	533.16	573.16
第 14 年	11,808.00		40.00	11,768.00	4.50%	531.36	571.36
第 15 年	11,768.00		40.00	11,728.00	4.50%	529.56	569.56
第 16 年	11,728.00		40.00	11,688.00	4.50%	527.76	567.76
第 17 年	11,688.00		40.00	11,648.00	4.50%	525.96	565.96
第 18 年	11,648.00		40.00	11,608.00	4.50%	524.16	564.16
第 19 年	11,608.00		40.00	11,568.00	4.50%	522.36	562.36
第 20 年	11,568.00		40.00	11,528.00	4.50%	520.56	560.56
第 21 年	11,528.00		58.00	11,470.00	4.50%	518.76	576.76
第 22 年	11,470.00		100.00	11,370.00	4.50%	516.15	616.15

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 23 年	11,370.00		100.00	11,270.00	4.50%	511.65	611.65
第 24 年	11,270.00		100.00	11,170.00	4.50%	507.15	607.15
第 25 年	11,170.00		100.00	11,070.00	4.50%	502.65	602.65
第 26 年	11,070.00		130.00	10,940.00	4.50%	498.15	628.15
第 27 年	10,940.00		10,200.00	740.00	4.50%	492.30	10,692.30
第 28 年	740.00		200.00	540.00	4.50%	33.30	233.30
第 29 年	540.00		200.00	340.00	4.50%	24.30	224.30
第 30 年	340.00		200.00	140.00	4.50%	15.30	215.30
第 31 年	140.00		140.00		4.50%	6.30	146.30
合计		12,000.00	12,000.00			14,242.50	26,242.50

注：本次申请使用专项债券 10,000.00 万元为 2021 年河南省城乡发展专项债券（十二期）-2021 年河南省政府专项债券（三十六期）中 5,000.00 万元资金用途调整（利率暂按 4.5%测算）、2021 年河南省城乡发展专项债券（二十期）——2021 年河南省政府专项债券（六十三期）中 5,000.00 万元资金用途调整（利率暂按 4.5%测算）。2051 年到期一次性还本。

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本项目建设期 2 年，现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。预期项目收入为生产厂房出租收入、仓储车间出租收入、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入、财政补贴收入。与预期项目收入相关的支出为运营成本、相关税费。

本次预测依据淅川县农业农村局提供的《淅川县资源化利用标准化厂房建设项目可行性研究报告》的相关数据，在项目建成后可实现收入的基础上，考虑运营期间产生的生产厂房出租收入、仓储车间出租收入、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入、财政补贴收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期经营成本	预期相关税费	预期项目收益

年度	预期运营收入	预期经营成本	预期相关税费	预期项目收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	1,430.60	506.92	265.41	658.27
第 4 年	1,606.40	524.50	300.73	781.17
第 5 年	1,782.20	542.08	336.06	904.06
第 6 年	1,953.61	568.80	370.50	1,014.31
第 7 年	1,953.61	568.80	370.50	1,014.31
第 8 年	1,953.61	568.80	370.50	1,014.31
第 9 年	2,041.23	587.61	388.09	1,065.53
第 10 年	2,041.23	587.61	388.09	1,065.53
第 11 年	2,041.23	587.61	388.09	1,065.53
第 12 年	2,133.30	607.38	406.59	1,119.33
第 13 年	2,133.30	607.38	410.92	1,115.00
第 14 年	2,133.30	607.38	422.13	1,103.79
第 15 年	2,230.16	628.16	456.19	1,145.81
第 16 年	2,230.16	628.16	456.64	1,145.36
第 17 年	2,230.16	867.16	426.05	936.95
第 18 年	2,331.72	649.95	464.08	1,217.69
第 19 年	2,331.72	649.95	493.24	1,188.53
第 20 年	2,331.72	649.95	493.69	1,188.08
第 21 年	2,438.52	672.85	531.22	1,234.45
第 22 年	2,438.52	672.85	531.87	1,233.80
第 23 年	2,438.52	672.85	533.00	1,232.67
第 24 年	2,550.64	696.89	573.03	1,280.72
第 25 年	2,550.64	696.89	574.16	1,279.59
第 26 年	2,550.64	696.89	575.28	1,278.47
第 27 年	2,668.23	722.12	617.55	1,328.56
第 28 年	2,668.23	722.12	732.30	1,213.81
第 29 年	2,668.23	722.12	734.55	1,211.56
第 30 年	2,791.80	748.63	779.70	1,263.47
第 31 年	2,791.80	748.63	781.95	1,261.22
合计	65,445.03	18,711.04	14,172.11	32,561.88

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据以上测算，在申请债券存续期内本项目可实现的项目预期收益 32,561.88 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 26,242.50 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		477.00	477.00	
第 2 年		540.00	540.00	0.00
第 3 年		540.00	540.00	658.27
第 4 年		540.00	540.00	781.17
第 5 年		540.00	540.00	904.06
第 6 年	6.00	540.00	546.00	1,014.31
第 7 年	20.00	539.73	559.73	1,014.31
第 8 年	20.00	538.83	558.83	1,014.31
第 9 年	20.00	537.93	557.93	1,065.53
第 10 年	20.00	537.03	557.03	1,065.53
第 11 年	26.00	536.13	562.13	1,065.53
第 12 年	40.00	534.96	574.96	1,119.33
第 13 年	40.00	533.16	573.16	1,115.00
第 14 年	40.00	531.36	571.36	1,103.79
第 15 年	40.00	529.56	569.56	1,145.81
第 16 年	40.00	527.76	567.76	1,145.36
第 17 年	40.00	525.96	565.96	936.95
第 18 年	40.00	524.16	564.16	1,217.69
第 19 年	40.00	522.36	562.36	1,188.53
第 20 年	40.00	520.56	560.56	1,188.08
第 21 年	58.00	518.76	576.76	1,234.45
第 22 年	100.00	516.15	616.15	1,233.80
第 23 年	100.00	511.65	611.65	1,232.67
第 24 年	100.00	507.15	607.15	1,280.72
第 25 年	100.00	502.65	602.65	1,279.59
第 26 年	130.00	498.15	628.15	1,278.47
第 27 年	10,200.00	492.30	10,692.30	1,328.56
第 28 年	200.00	33.30	233.30	1,213.81
第 29 年	200.00	24.30	224.30	1,211.56
第 30 年	200.00	15.30	215.30	1,263.47
第 31 年	140.00	6.30	146.30	1,261.22
合计	**12,000.00**	**14,242.50**	**26,242.50**	**32,561.88**
本息覆盖倍数	**1.24**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，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，并以生

产厂房出租收入、仓储车间出租收入、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入、财政补贴收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：淅川县资源化利用标准化厂房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

二〇二五年十月二十七日　　中国注册会计师：

附件：

淅川县资源化利用标准化厂房建设项目
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

本次预测依据淅川县农业农村局提供的《淅川县资源化利用标准化厂房建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，淅川县资源化利用标准化厂房建设项目以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，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、假设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、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、淅川县资源化利用标准化厂房建设项目项目的基本情况

（一）主体资格

浙川县农业农村局目前持有统一社会信用代码为 11411326006041997R 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省浙川县城关镇解放路 186 号，负责人为邓少建。

（二）项目情况

本项目用地面积 75 亩，总建筑面积 60000.00 ㎡，包含生产厂房 37000.00 ㎡、仓储车间 15000.00 ㎡、产品展示中心 3000.00 ㎡、科技研发中心 2000.00 ㎡、配套管理用房 3000.00 ㎡，此外，还包括绿地、道路、停车场、充电桩、绿化景观，大门围墙以及给排水、电力、消防等配套基础设施。

（三）项目批复情况

1、可研批复

2022 年 11 月 14 日，浙川县发展和改革委员会下发《关于浙川县资源化利用标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2022]241 号），原则同意建设该项目。

（四）投资估算及投资估算明细表

本项目总投资 17279.94 万元。其中：工程费用 13735.80 万元，建设工程其他费 2078.43 万元，预备费 790.71 万元，建设期利息 675.00 万元。项目投资估算明细表如下：

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	价值 (元/㎡)
一	**工程费用**	**10990.80**	**2506.00**	**239.00**	**0.00**	**13735.80**	**㎡**	**60000.00**	**2289.30**
1	仓储车间	2550.00	555.00	0.00	0.00	3105.00	㎡	15000.00	2070.00
1.1	土建工程	2400.00				2400.00	㎡	15000	1600
1.2	装饰装修工程	150.00				150.00	㎡	15000	100
1.3	给排水及消防		150.00			150.00	㎡	15000	100
1.4	配电照明		225.00			225.00	㎡	15000	150
1.5	通风工程		120.00			120.00	㎡	15000	80
1.6	弱电及智能化		60.00			60.00	㎡	15000	40
2	生产厂房	6290.00	1369.00	0.00	0.00	7659.00	㎡	37000.00	2070.00
2.1	土建工程	5920.00				5920.00	㎡	37000	1600
2.2	装饰装修工程	370.00				370.00	㎡	37000	100
2.3	给排水及消防		370.00			370.00	㎡	37000	100
2.4	配电照明		555.00			555.00	㎡	37000	150

2.5	通风工程		296.00			296.00	㎡	37000	80
2.6	弱电及智能化		148.00			148.00	㎡	37000	40
3	产品展示中心	720.00	102.00	0.00	0.00	822.00	㎡	3000.00	2740.00
3.1	土建工程	480.00				480.00	㎡	3000	1600
3.2	装饰装修工程	240.00				240.00	㎡	3000	800
3.3	给排水及消防		24.00			24.00	㎡	3000	80
3.4	配电照明		45.00			45.00	㎡	3000	150
3.5	通风工程		18.00			18.00	㎡	3000	60
3.6	弱电及智能化		15.00			15.00	㎡	3000	50
4	科技研发中心	480.00	58.00	0.00	0.00	538.00	㎡	2000.00	2690.00
4.1	土建工程	320.00				320.00	㎡	2000.00	1600
4.2	装饰装修工程	160.00				160.00	㎡	2000.00	800
4.3	给排水及消防		16.00			16.00	㎡	2000.00	80
4.4	配电照明		24.00			24.00	㎡	2000.00	120
4.5	通风工程		10.00			10.00	㎡	2000.00	50
4.6	弱电及智能化		8.00			8.00	㎡	2000.00	40
5	配套管理用房	660.00	87.00	0.00	0.00	747.00	㎡	3000.00	2490.00
5.1	土建工程	480.00				480.00	㎡	3000	1600
5.2	装饰装修工程	180.00				180.00	㎡	3000	600
5.3	给排水及消防		24.00			24.00	㎡	3000	80
5.4	配电照明		36.00			36.00	㎡	3000	120
5.5	通风工程		15.00			15.00	㎡	3000	50
5.6	弱电及智能化		12.00			12.00	㎡	3000	40
6	总图配套工程	290.80	335.00	239.00	0.00	864.80			
6.1	绿地	75.00				75.00	㎡	7500.00	100
6.2	广场、道路、地上停车场	208.80				208.80	㎡	17400.00	120
6.3	围墙及大门	7.00	3.00			10.00	项	1.00	100000
6.4	充电桩			54.00		54.00	个	27.00	20000
6.5	供水工程		49.00			49.00	m	700.00	700
6.6	排污工程		64.00			64.00	m	800	800
6.7	雨水工程		72.00			72.00	m	800.00	900
6.8	强电工程		45.50			45.50	m	650.00	700
6.9	弱电工程		45.50			45.50	m	650.00	700
6.10	消防工程		56.00			56.00	m	700.00	800
6.11	污水处理设施			20.00		20.00	项	1.00	200000
6.11	垂直运输设备			165.00		165.00			
其中	货梯			120.00		120.0	部	10	120000.0
	客梯			45.00		45.00	部	3	150000.0
	工程费用合计	10990	2506.	239.00	0.00	13735.8			
二	**工程建设其他费用**				**2078.43**	**2078.43**			

1	土地出让费用				1500.00	1500.00	亩	75.00	200000
2	建设单位管理费				106.41	106.41			
3	工程前期咨询费				16.19	16.19			
4	工程设计费				120.90	120.90			
5	工程勘察费				27.47	27.47			
6	工程监理费				95.76	95.76			
7	工程招标代理服务费				12.97	12.97			
8	工程造价咨询费				41.21	41.21			
9	环境影响咨询费				5.84	5.84			
10	场地准备及临时设施费				68.68	68.68			
11	人防异地建设费				72.00	72.00	㎡	480	1500
12	水土保持方案编制费				6.00	6.00			
13	文物勘探费				5.00	5.00			
五	**预备费**				**790.71**	**790.71**			
六	**建设期利息**				**675.00**	**675.00**			
七	**总投资**	**10990.80**	**2506.00**	**239.00**	**3544.14**	**17279.94**			

（五）项目单位关于资金使用规范责任

1、本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。

2、申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。

3、项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4、申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。

5、申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。

6、债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

（六）项目主体及运作模式

根据《浙川县发展和改革委员会关于对浙川县资源化利用标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2022]241 号）文件，浙川县资源化利用标准化厂房建设项目的项目单位为浙川县农业农村局，本项目资产登记单位为浙川县农业农村局，建设单位为浙川县农业农村局，项目建成后由浙川县农业农

村局负责运营管理。按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。项目建设由淅川县农业农村局负责设立建设资金专户，专项债券资金到位后，根据与施工单位签订的施工合同、工程进度，向南阳市财政局提出资金申请，保障项目建成运营。淅川县资源化利用标准化厂房建设项目建成后，由淅川县农业农村局负责运行管理，单独开立还款专户，项目运营收益及时归集到还款专户，优先保证专项债券的还本付息。

（七）资金平衡

该项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目建设期预计 2 年，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预期项目收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的生产厂房出租收入、仓储车间出租收入、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入、财政补贴收入和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于淅川县农业农村局提供的《淅川县资源化利用标准化厂房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

收入来源主要生产厂房出租收入、仓储车间出租收入、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入、财政补贴收入。相关预测数据来源于淅川县农业农村局提供的《淅川县资源化利用标准化厂房建设项目可行性研究报告》。各项收入预测如下：

1、生产厂房出租收入

项目建成后，可供出租的生产厂房面积为 37,000.00 平方米。通过 58 同城、久久厂房网等网络平台的查询，淅川县及其周边各县区的厂房租金价格如下：

	位置	用途	出租价格（元/平方米/月）
1	淅川县工业园区	厂房、仓库	33.00
2	淅川县丹阳大道产业集聚区	厂房、仓库	36.00
3	淅减工业园区	厂房、仓库	30.00
均价			33.00



综上，参考淅川县及周边县区收费价格，同时考虑项目区地理位置因素及经济发展条件，本项目生产厂房按照 25 元/㎡/月计算，考虑到通货膨胀，本项目价格每三年增长 5%。

2、仓储车间出租收入

项目建成后，可供出租的仓储车间面积为 15,000.00 平方米。通过 58 同城、久久厂房网等网络平台查询，淅川县及其周边各县区的仓储车间租金价格如下所示：

	位置	用途	出租价格（元/平方米/月）
1	淅川县工业园区	厂房、仓库	33.00
2	淅川县丹阳大道产业集聚区	厂房、仓库	36.00
3	淅减工业园区	厂房、仓库	30.00
均价			33.00





综上，参考淅川县及周边县区收费价格，同时考虑项目区地理位置因素及经济发展条件，仓储车间按照 20 元/㎡/月计算。考虑到通货膨胀，本项目价格每三年增长 5%。

3、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入

项目建成后，产品展示中心面积为 3,000.00 平方米，科技研发中心面积为 2,000.00 平方米，配套管理用房面积为 3,000.00 平方米，合计可出租面积 8,000.00 平方米。

通过 58 同城、久久厂房网等网络平台查询，淅川县及其周边各县区的办公用房租金价格如下所示：

	位置	出租价格（元/平方米/天）	出租价格（元/平方米/月）
1	淅川洲亿汽车博览城	1.37	41.10
2	淅川县上集镇工业园区	1.46	43.80
3	宛城－宛城城区 建业凯旋广场	1.35	40.50
均价		1.39	41.80

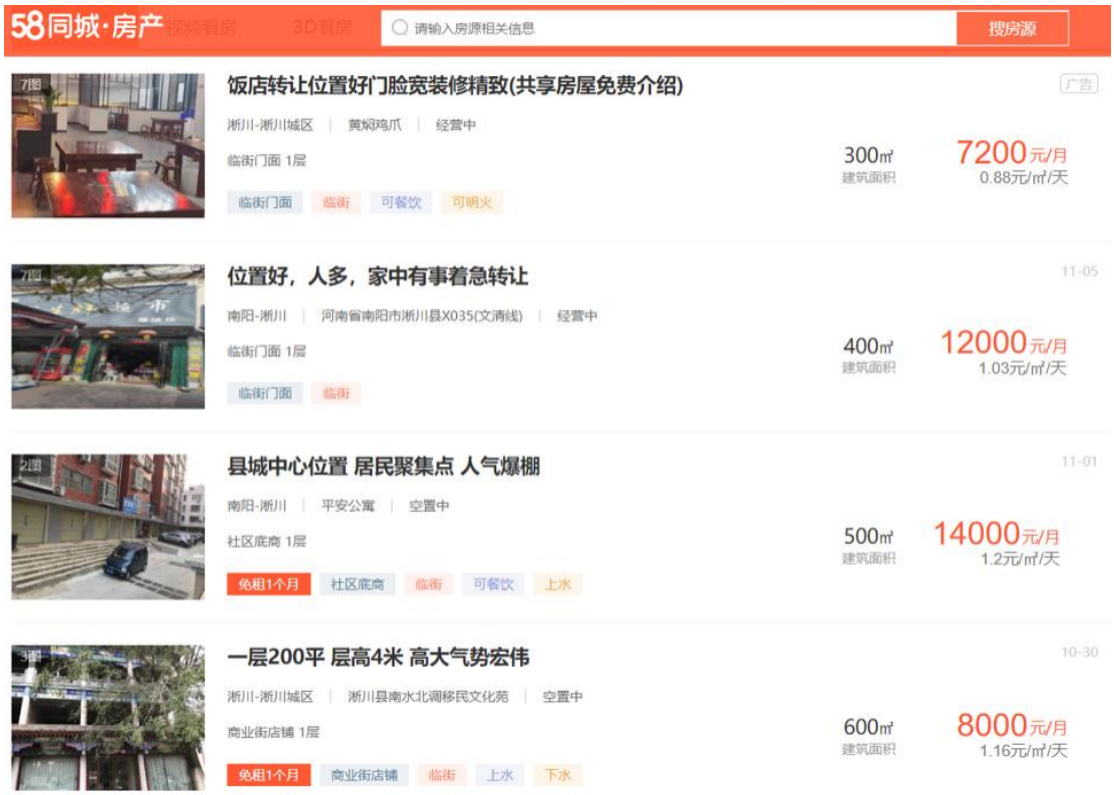






通过 58 同城、久久厂房网等网络平台查询，淅川县及其周边各县区的商业用房租金价格如下所示：

	位置	用途	出租价格（元/平方米/月）
1	河南省南阳市淅川县 X035（文清线）商铺	商铺	32.00
2	淅川县上集镇工业园区	商铺	36.00



参考淅川县及周边县区办公用房、商业用房收费价格，同时考虑项目区地理位置因素及经济发展条件，本项目产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房按照 30 元/㎡/月计算。考虑到通货膨胀，本项目价格每三年增长 5%。

4、财政补贴收入

根据淅川县农业农村局提供的《对淅川县资源化利用标准化厂房建设项目进行财政补贴的情况说明》，淅川县财政自项目运营当年开始补贴，连续 28 年对该项目进行每年 200 万元的财政补贴。

考虑项目区地理位置因素，本项目运营期第 1-3 年的出租率分别为 70%、80%、90%，第 4 年及以后预计达到 95%。

预测的具体收入如下表所示：

	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			**1,430.60**	**1,606.40**	**1,782.20**	**1,953.61**	**1,953.61**	**1,953.61**
出租负荷率			70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1、生产厂房出租收入（万元）			**777.00**	**888.00**	**999.00**	**1,107.23**	**1,107.23**	**1,107.23**
出租面积（㎡）			37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
出租单价（元/㎡/月）			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25
2、仓储车间出租收入（万元）			**252.00**	**288.00**	**324.00**	**359.10**	**359.10**	**359.10**
出租面积（㎡）			15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
出租单价（元/㎡/月）			20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
3、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入出租收入（万元）			**201.60**	**230.40**	**259.20**	**287.28**	**287.28**	**287.28**
出租房屋面积			8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
出租单价（元/㎡/月）			30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50
4、财政补贴收入（万元）			**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**

续上表

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、营业收入	**2,041.23**	**2,041.23**	**2,041.23**	**2,133.30**	**2,133.30**	**2,133.30**	**2,230.16**	**2,230.16**
出租负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1、生产厂房出租收入（万元）	**1,162.48**	**1,162.48**	**1,162.48**	**1,220.69**	**1,220.69**	**1,220.69**	**1,281.85**	**1,281.85**
出租面积（㎡）	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00
出租单价（元/㎡/月）	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39
2、仓储车间出租收入（万元）	**377.06**	**377.06**	**377.06**	**395.87**	**395.87**	**395.87**	**415.70**	**415.70**
出租面积（㎡）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
出租单价（元/㎡/月）	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
3、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入出租收入（万元）	**301.69**	**301.69**	**301.69**	**316.74**	**316.74**	**316.74**	**332.61**	**332.61**
出租房屋面积	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
出租单价（元/㎡/月）	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47
4、财政补贴收入（万元）	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**

续上表

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一、营业收入	**2,230.16**	**2,331.72**	**2,331.72**	**2,331.72**	**2,438.52**	**2,438.52**	**2,438.52**	**2,550.64**
出租负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1、生产厂房出租收入（万元）	**1,281.85**	**1,345.96**	**1,345.96**	**1,345.96**	**1,413.45**	**1,413.45**	**1,413.45**	**1,484.31**
出租面积（㎡）	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00
出租单价（元/㎡/月）	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51	33.51	35.19
2、仓储车间出租收入（万元）	**415.70**	**436.56**	**436.56**	**436.56**	**458.45**	**458.45**	**458.45**	**481.37**
出租面积（㎡）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
出租单价（元/㎡/月）	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	28.15
3、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入出租收入（万元）	**332.61**	**349.20**	**349.20**	**349.20**	**366.62**	**366.62**	**366.62**	**384.96**
出租房屋面积	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
出租单价（元/㎡/月）	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20	42.21
4、财政补贴收入（万元）	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**	**200.00**

续上表

	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
一、营业收入	**2,550.64**	**2,550.64**	**2,668.23**	**2,668.23**	**2,668.23**	**2,791.80**	**2,791.80**	**65,445.03**
出租负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
1、生产厂房出租收入（万元）	**1,484.31**	**1,484.31**	**1,558.55**	**1,558.55**	**1,558.55**	**1,636.58**	**1,636.58**	**37,660.72**
出租面积（㎡）	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	
出租单价（元/㎡/月）	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80	
2、仓储车间出租收入（万元）	**481.37**	**481.37**	**505.48**	**505.48**	**505.48**	**530.78**	**530.78**	**12,214.33**
出租面积（㎡）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
出租单价（元/㎡/月）	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	
3、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入出租收入（万元）	**384.96**	**384.96**	**404.20**	**404.20**	**404.20**	**424.44**	**424.44**	**9,769.98**
出租房屋面积	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
出租单价（元/㎡/月）	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54	

	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
4、财政补贴收入（万元）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	5,800.00

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。

1、经营成本

经营成本包括项目正常运作所需要的工资福利费、燃料及动力费、维护修理费、设备重置费、其它费用。

（1）工资及福利费

本项目工程管理人员配备 8 人，技术人员配备 12 人，后勤服务人员配备 16 人；管理人员、技术人员、后勤服务人员工资标准分别为 5500 元/人·月、4000 元/人·月、3000 元/人·月，工资每三年考虑 5%增长，福利费按照工资 14%比例计取。

（2）燃料及动力费

本项目建成后主要用以出租，能源消耗由租赁方考虑，本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电，其中用电年耗电量为 85.84 万度，用水年耗水量为 18.46 万吨，淅川县电费收费标准：工商业及其他用电：变压器容量 315 千伏安及以上用电：1-10 千伏为 0.61053 元/度；淅川县水费收费标准：非居民用水单价为 2.9 元/吨。

（3）维护修理费

运营期修理费包含厂区水电、消防管网及设备维修，厂房及配套用房主体及装修工程维修，以及园区道路维修费用。参照周边已建成厂房，按照项目总投资额的 0.5%计算。

（4）设备重置费

考虑污水处理设施（20 万）、垂直运输设备（165 万）、充电桩（54 万）等设施的使用年限，本项目设备重置费在运营期第 15 年（即计算期 17 年）一次性计取。

（5）其他费用

包含广告宣传费及招商接待费用，按照运营相关收入的 10%计算。

相关成本预测如下：

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
二、营业成本			**506.92**	**524.50**	**542.08**	**568.80**	**568.80**	**568.80**
1、工资福利费（万元）			**191.52**	**191.52**	**191.52**	**201.10**	**201.10**	**201.10**
管理人员数量			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
管理人员工资（元/月）			5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,775.00	5,775.00	5,775.00
技术人员数量			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
技术人员工资（元/月）			4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00
后勤服务人员数量			16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
后勤服务人员工资（元/月）			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
福利费（万元/年）			23.52	23.52	23.52	24.70	24.70	24.70
2、燃料及动力费（万元）			**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**
2.1 电费（万元）			52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41
年用电量（万度）			85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84
单价（元/度）			0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053
2.2 水费（万元）			53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53
年用水量（万吨）			18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46
单价（元/吨）			2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
3、维护修理费（万元）			**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**
4、设备重置费（万元)								
5、其它费用（万元）			**123.06**	**140.64**	**158.22**	**175.36**	**175.36**	**175.36**

续上表

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
二、营业成本	**587.61**	**587.61**	**587.61**	**607.38**	**607.38**	**607.38**	**628.16**	**628.16**
1、工资福利费（万元）	**211.15**	**211.15**	**211.15**	**221.71**	**221.71**	**221.71**	**232.80**	**232.80**
管理人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
管理人员工资（元/月）	6,063.75	6,063.75	6,063.75	6,366.94	6,366.94	6,366.94	6,685.29	6,685.29
技术人员数量	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
技术人员工资（元/月）	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,630.50	4,630.50	4,630.50	4,862.03	4,862.03

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
后勤服务人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
后勤服务人员工资（元/月）	3,307.50	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52
福利费（万元/年）	25.93	25.93	25.93	27.23	27.23	27.23	28.59	28.59
2、燃料及动力费（万元）	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**
2.1 电费（万元）	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41
年用电量（万度）	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84
单价（元/度）	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053
2.2 水费（万元）	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53
年用水量（万吨）	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46
单价（元/吨）	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
3、维护修理费（万元）	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**
4、设备重置费（万元)								
5、其它费用（万元）	**184.12**	**184.12**	**184.12**	**193.33**	**193.33**	**193.33**	**203.02**	**203.02**

续上表

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
二、营业成本	**867.16**	**649.95**	**649.95**	**649.95**	**672.85**	**672.85**	**672.85**	**696.89**
1、工资福利费（万元）	**232.80**	**244.44**	**244.44**	**244.44**	**256.66**	**256.66**	**256.66**	**269.49**
管理人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
管理人员工资（元/月）	6,685.29	7,019.55	7,019.55	7,019.55	7,370.53	7,370.53	7,370.53	7,739.06
技术人员数量	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
技术人员工资（元/月）	4,862.03	5,105.13	5,105.13	5,105.13	5,360.39	5,360.39	5,360.39	5,628.41
后勤服务人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
后勤服务人员工资（元/月）	3,646.52	3,828.85	3,828.85	3,828.85	4,020.29	4,020.29	4,020.29	4,221.30
福利费（万元/年）	28.59	30.02	30.02	30.02	31.52	31.52	31.52	33.10
2、燃料及动力费（万元）	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**
2.1 电费（万元）	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41
年用电量（万度）	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84
单价（元/度）	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
2.2 水费（万元）	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53
年用水量（万吨）	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46
单价（元/吨）	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
3、维护修理费（万元）	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**
4、设备重置费（万元)	**239.00**							
5、其它费用（万元）	**203.02**	**213.17**	**213.17**	**213.17**	**223.85**	**223.85**	**223.85**	**235.06**

续上表

	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
二、营业成本	**696.89**	**696.89**	**722.12**	**722.12**	**722.12**	**748.63**	**748.63**	**18,711.04**
1、工资福利费（万元）	**269.49**	**269.49**	**282.96**	**282.96**	**282.96**	**297.11**	**297.11**	**6,929.71**
管理人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
管理人员工资（元/月）	7,739.06	7,739.06	8,126.01	8,126.01	8,126.01	8,532.31	8,532.31	
技术人员数量	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
技术人员工资（元/月）	5,628.41	5,628.41	5,909.83	5,909.83	5,909.83	6,205.32	6,205.32	
后勤服务人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
后勤服务人员工资（元/月）	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,432.37	4,653.99	4,653.99	
福利费（万元/年）	33.10	33.10	34.75	34.75	34.75	36.49	36.49	
2、燃料及动力费（万元）	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**3,072.26**
2.1 电费（万元）	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	52.41	
年用电量（万度）	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	85.84	
单价（元/度）	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	0.61053	
2.2 水费（万元）	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	53.53	**53.53**	**1,552.37**
年用水量（万吨）	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	
单价（元/吨）	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	
3、维护修理费（万元）	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**86.40**	**2,505.60**
4、设备重置费（万元)								**239.00**
5、其它费用（万元）	**235.06**	**235.06**	**246.82**	**246.82**	**246.82**	**259.18**	**259.18**	**5,964.47**

2、相关税费

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目收入的增值税率按照综合税率 9%计取；房产税按照 12%计取；城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 5%、3%、2%。企业所得税税率为 25%。

债券存续期内项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 1 年									
第 2 年									
第 3 年	118.12	11.81	135.48	525.82	540.00	-407.55			265.41
第 4 年	132.64	13.26	154.83	525.82	540.00	-284.65			300.73
第 5 年	147.15	14.72	174.19	525.82	540.00	-161.76			336.06
第 6 年	161.31	16.13	193.06	525.82	540.00	-51.51			370.50
第 7 年	161.31	16.13	193.06	525.82	539.73	-51.24			370.50
第 8 年	161.31	16.13	193.06	525.82	538.83	-50.34			370.50
第 9 年	168.54	16.85	202.70	525.82	537.93	1.78			388.09
第 10 年	168.54	16.85	202.70	525.82	537.03	2.68			388.09
第 11 年	168.54	16.85	202.70	525.82	536.13	3.58			388.09
第 12 年	176.14	17.61	212.84	525.82	534.96	58.55			406.59
第 13 年	176.14	17.61	212.84	525.82	533.16	60.35	17.32	4.33	410.92
第 14 年	176.14	17.61	212.84	525.82	531.36	62.15	62.15	15.54	422.13
第 15 年	184.14	18.41	223.50	525.82	529.56	120.57	120.57	30.14	456.19
第 16 年	184.14	18.41	223.50	525.82	527.76	122.37	122.37	30.59	456.64
第 17 年	184.14	18.41	223.50	525.82	525.96	-114.83			426.05
第 18 年	192.53	19.25	234.68	525.82	524.16	185.33	70.50	17.62	464.08
第 19 年	192.53	19.25	234.68	525.82	522.36	187.13	187.13	46.78	493.24
第 20 年	192.53	19.25	234.68	525.82	520.56	188.93	188.93	47.23	493.69
第 21 年	201.35	20.14	246.44	525.82	518.76	253.16	253.16	63.29	531.22
第 22 年	201.35	20.14	246.44	525.82	516.15	255.77	255.77	63.94	531.87
第 23 年	201.35	20.14	246.44	525.82	511.65	260.27	260.27	65.07	533.00
第 24 年	210.60	21.06	258.79	525.82	507.15	330.33	330.33	82.58	573.03
第 25 年	210.60	21.06	258.79	525.82	502.65	334.83	334.83	83.71	574.16
第 26 年	210.60	21.06	258.79	525.82	498.15	339.33	339.33	84.83	575.28
第 27 年	220.31	22.03	271.73	525.82	492.30	413.92	413.92	103.48	617.55

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 28 年	220.31	22.03	271.73	525.82	33.30	872.92	872.92	218.23	732.30
第 29 年	220.31	22.03	271.73	525.82	24.30	881.92	881.92	220.48	734.55
第 30 年	230.52	23.05	285.34	525.82	15.30	963.14	963.14	240.79	779.70
第 31 年	230.52	23.05	285.34	525.82	6.30	972.14	972.14	243.04	781.95
合计	**5,403.71**	**540.33**	**6,566.40**	**15,248.78**	**13,225.50**	**5,749.27**	**6,646.70**	**1,661.67**	**14,172.11**

（三）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

年度	一、现金流入	1.1 项目活动现金流入	二、现金流出	2.1 项目活动现金流出	2.2 其他融资还本付息	三、现金净流量	四、期末项目累计现金结存额	五、债券本息	六、本息覆盖倍数
第 1 年									
第 2 年									
第 3 年	1,430.60	1,430.60	772.33	772.33		658.27	658.27		
第 4 年	1,606.40	1,606.40	825.23	825.23		781.17	1,439.44		
第 5 年	1,782.20	1,782.20	878.14	878.14		904.06	2,343.50		
第 6 年	1,953.61	1,953.61	939.30	939.30		1,014.31	3,357.81		
第 7 年	1,953.61	1,953.61	939.30	939.30		1,014.31	4,372.12		
第 8 年	1,953.61	1,953.61	939.30	939.30		1,014.31	5,386.43		
第 9 年	2,041.23	2,041.23	975.70	975.70		1,065.53	6,451.96		
第 10 年	2,041.23	2,041.23	975.70	975.70		1,065.53	7,517.49		
第 11 年	2,041.23	2,041.23	975.70	975.70		1,065.53	8,583.02		
第 12 年	2,133.30	2,133.30	1,013.97	1,013.97		1,119.33	9,702.35		
第 13 年	2,133.30	2,133.30	1,018.30	1,018.30		1,115.00	10,817.35		
第 14 年	2,133.30	2,133.30	1,029.51	1,029.51		1,103.79	11,921.14		
第 15 年	2,230.16	2,230.16	1,084.35	1,084.35		1,145.81	13,066.95		
第 16 年	2,230.16	2,230.16	1,084.80	1,084.80		1,145.36	14,212.31		
第 17 年	2,230.16	2,230.16	1,293.21	1,293.21		936.95	15,149.26		
第 18 年	2,331.72	2,331.72	1,114.03	1,114.03		1,217.69	16,366.95		
第 19 年	2,331.72	2,331.72	1,143.19	1,143.19		1,188.53	17,555.48		
第 20 年	2,331.72	2,331.72	1,143.64	1,143.64		1,188.08	18,743.56		
第 21 年	2,438.52	2,438.52	1,204.07	1,204.07		1,234.45	19,978.01		
第 22 年	2,438.52	2,438.52	1,204.72	1,204.72		1,233.80	21,211.81		
第 23 年	2,438.52	2,438.52	1,205.85	1,205.85		1,232.67	22,444.48		
第 24 年	2,550.64	2,550.64	1,269.92	1,269.92		1,280.72	23,725.20		

26,242.50 **1.24**

年度	一、现金流入	1.1 项目活动现金流入	二、现金流出	2.1 项目活动现金流出	2.2 其他融资还本付息	三、现金净流量	四、期末项目累计现金结存额	五、债券本息	六、本息覆盖倍数
第 25 年	2,550.64	2,550.64	1,271.05	1,271.05		1,279.59	25,004.79		
第 26 年	2,550.64	2,550.64	1,272.17	1,272.17		1,278.47	26,283.26		
第 27 年	2,668.23	2,668.23	1,339.67	1,339.67		1,328.56	27,611.82		
第 28 年	2,668.23	2,668.23	1,454.42	1,454.42		1,213.81	28,825.63		
第 29 年	2,668.23	2,668.23	1,456.67	1,456.67		1,211.56	30,037.19		
第 30 年	2,791.80	2,791.80	1,528.33	1,528.33		1,263.47	31,300.66		
第 31 年	2,791.80	2,791.80	1,530.58	1,530.58		1,261.22	32,561.88		

五、综述

经上述测算，在淅川县农业农村局对该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 32,561.88 元，偿还债券本息为 26,242.50 万元，本息覆盖倍数为 1.24 倍。预测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。

六、风险提示

因生产厂房出租收入、仓储车间出租收入、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入、财政补贴收入等会受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在生产厂房出租收入、仓储车间出租收入、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入、财政补贴收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中淅川县资源化利用标准化厂房建设项目中生产厂房出租收入、仓储车间出租收入、产品展示中心、科技研发中心、配套管理用房出租收入、财政补贴收入，以淅川县农业农村局提供的《淅川县资源化利用标准化厂房建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的

环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

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

登记机关

2014 年 03 月 05 日

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

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		

淅川县香花小辣椒加工产业园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 119 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二五年十月二十七日

淅川县香花小辣椒加工产业园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 119 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对淅川县香花小辣椒加工产业园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。淅川县香花镇人民政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在淅川县香花镇人民政府对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金 13,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本次申请专项债券 13,000.00 万元，分别为 2021 年河南省城乡发展专项债

券（二十期）——2021 年河南省政府专项债券（六十三期）中 2,600.00 万元资金用途调整、2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 10,400.00 万元资金用途调整。调入债券资金，本金增加算在当前年份，还本计划按照原披露信息执行。

自使用之日起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		13,000.00		13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 2 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 3 年	13,000.00		104.00	12,896.00	4.00%	520.00	624.00
第 4 年	12,896.00		104.00	12,792.00	4.00%	515.84	619.84
第 5 年	12,792.00		104.00	12,688.00	4.00%	511.68	615.68
第 6 年	12,688.00		104.00	12,584.00	4.00%	507.52	611.52
第 7 年	12,584.00		104.00	12,480.00	4.00%	503.36	607.36
第 8 年	12,480.00		208.00	12,272.00	4.00%	499.20	707.20
第 9 年	12,272.00		208.00	12,064.00	4.00%	490.88	698.88
第 10 年	12,064.00		208.00	11,856.00	4.00%	482.56	690.56
第 11 年	11,856.00		208.00	11,648.00	4.00%	474.24	682.24
第 12 年	11,648.00		208.00	11,440.00	4.00%	465.92	673.92
第 13 年	11,440.00		208.00	11,232.00	4.00%	457.60	665.60
第 14 年	11,232.00		208.00	11,024.00	4.00%	449.28	657.28
第 15 年	11,024.00		208.00	10,816.00	4.00%	440.96	648.96
第 16 年	10,816.00		208.00	10,608.00	4.00%	432.64	640.64
第 17 年	10,608.00		208.00	10,400.00	4.00%	424.32	632.32
第 18 年	10,400.00		520.00	9,880.00	4.00%	416.00	936.00
第 19 年	9,880.00		520.00	9,360.00	4.00%	395.20	915.20
第 20 年	9,360.00		520.00	8,840.00	4.00%	374.40	894.40
第 21 年	8,840.00		520.00	8,320.00	4.00%	353.60	873.60
第 22 年	8,320.00		520.00	7,800.00	4.00%	332.80	852.80
第 23 年	7,800.00		1,040.00	6,760.00	4.00%	312.00	1,352.00
第 24 年	6,760.00		1,040.00	5,720.00	4.00%	270.40	1,310.40
第 25 年	5,720.00		1,040.00	4,680.00	4.00%	228.80	1,268.80
第 26 年	4,680.00		1,040.00	3,640.00	4.00%	187.20	1,227.20
第 27 年	3,640.00		3,640.00	-	4.00%	145.60	3,785.60
合计		13,000.00	13,000.00			11,232.00	24,232.00

注：2021 年河南省城乡发展专项债券（二十期）——2021 年河南省政府专项债券（六十三期）中 2,600.00 万元于 2025 年调整至本项目，发行利率为 3.68%（本次按照 4.0%进行预测），于 2051 年到期一次性还本。

2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 10,400.00 万元于 2025 年调整至本项目，发行利率为 3.5%（本次按照 4.0%进行预测），从 2027 年（债券存续期第 3 年）开始还本，2027 年-2031 年每年偿还本金的 1%，2031 年-2041 年每年 2%，2042 年-2046 年每年 5%，2047 年-2051 年每年 10%。

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

根据《淅川县香花小辣椒加工产业园建设项目可行性研究报告》本期债券募集资金投资项目建设期 2 年，现金流入以拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为租金收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本及相关税费。

本次预测依据淅川县香花镇人民政府提供的《淅川县香花小辣椒加工产业园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，考虑运营期间产生的租金收入以及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《淅川县香花小辣椒加工产业园建设项目可行性研究报告》本项目建设期 2 年。债券存续期内产生的租金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	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	1,115.23	254.31	224.07	636.85
第 4 年	1,301.11	256.17	261.41	783.53
第 5 年	1,486.99	258.03	298.77	930.19
第 6 年	1,756.50	263.15	352.91	1,140.44
第 7 年	1,756.50	263.15	352.91	1,140.44

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 8 年	1,756.50	263.15	352.91	1,140.44
第 9 年	1,844.32	266.57	370.55	1,207.20
第 10 年	1,844.32	266.57	370.55	1,207.20
第 11 年	1,844.32	266.57	377.58	1,200.17
第 12 年	1,936.39	270.15	428.37	1,237.87
第 13 年	1,936.39	270.15	430.45	1,235.79
第 14 年	1,936.39	270.15	432.53	1,233.71
第 15 年	2,033.21	273.92	472.46	1,286.83
第 16 年	2,033.21	273.92	474.54	1,284.75
第 17 年	2,033.21	683.92	408.51	940.78
第 18 年	2,134.84	277.86	484.05	1,372.93
第 19 年	2,134.84	277.86	523.64	1,333.34
第 20 年	2,134.84	277.86	528.84	1,328.14
第 21 年	2,241.48	282.05	575.72	1,383.71
第 22 年	2,241.48	282.05	580.92	1,378.51
第 23 年	2,241.48	282.05	586.12	1,373.31
第 24 年	2,353.58	286.43	640.33	1,426.82
第 25 年	2,353.58	286.43	650.73	1,416.42
第 26 年	2,353.58	286.43	661.13	1,406.02
第 27 年	2,471.39	290.99	717.61	1,462.79
合计	49,275.68	7,229.89	11,557.61	30,488.18

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 30,488.18 万元，债券到期应付的债券本息合计为 24,232.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		520.00	520.00	
第 2 年		520.00	520.00	
第 3 年	104.00	520.00	624.00	636.85
第 4 年	104.00	515.84	619.84	783.53
第 5 年	104.00	511.68	615.68	930.19
第 6 年	104.00	507.52	611.52	1,140.44

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 7 年	104.00	503.36	607.36	1,140.44
第 8 年	208.00	499.20	707.20	1,140.44
第 9 年	208.00	490.88	698.88	1,207.20
第 10 年	208.00	482.56	690.56	1,207.20
第 11 年	208.00	474.24	682.24	1,200.17
第 12 年	208.00	465.92	673.92	1,237.87
第 13 年	208.00	457.60	665.60	1,235.79
第 14 年	208.00	449.28	657.28	1,233.71
第 15 年	208.00	440.96	648.96	1,286.83
第 16 年	208.00	432.64	640.64	1,284.75
第 17 年	208.00	424.32	632.32	940.78
第 18 年	520.00	416.00	936.00	1,372.93
第 19 年	520.00	395.20	915.20	1,333.34
第 20 年	520.00	374.40	894.40	1,328.14
第 21 年	520.00	353.60	873.60	1,383.71
第 22 年	520.00	332.80	852.80	1,378.51
第 23 年	1,040.00	312.00	1,352.00	1,373.31
第 24 年	1,040.00	270.40	1,310.40	1,426.82
第 25 年	1,040.00	228.80	1,268.80	1,416.42
第 26 年	1,040.00	187.20	1,227.20	1,406.02
第 27 年	3,640.00	145.60	3,785.60	1,462.79
合计	**13,000.00**	**11,232.00**	**24,232.00**	**30,488.18**
本息覆盖倍数	**1.26**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以相关收入等所对应的充足、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：淅川县香花小辣椒加工产业园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

二〇二五年十月二十七日　　中国注册会计师：

附件：

淅川县香花小辣椒加工产业园建设项目
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

本次预测是依据淅川县香花镇人民政府提供的《淅川县香花小辣椒加工产业园建设项目可行性研究报告》的相关数据为基础，本项目建设期 2 年。以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，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、假设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、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目的基本情况

（一）主体资格

浙川县香花镇人民政府目前持有统一社会信用代码为114113260060423670U的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省浙川县香花镇，负责人为李书豪。

（二）项目概况

浙川县香花小辣椒加工产业园建设项目建设地点位于浙川县香花镇香南村，文清线南侧。

项目建设规模及主要建设内容为：项目总用地面积52801.14平方米，总建筑面积52920平方米，其中：研发中心建筑面积为6336平方米，保鲜库建筑面积为11880平方米，仓库建筑面积为5940平方米，厂房建筑面积为17820平方米，车间建筑面积为10584平方米，设备间建筑面积为360平方米，并配套建设室外道路、停车场、绿化、综合管线、围墙、大门、充电桩等相关附属设施。

（三）项目审批情况

1、可研批复

2022年11月12日，浙川县发展和改革委员会核发《关于浙川县香花小辣椒加工产业园建设项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2022]228号），原则同意该项目可行性研究报告。

2、用地审批

2022年10月18日，浙川县自然资源局出具《关于浙川县香花小辣椒加工产业园项目规划选址和用地意见》（（浙自然资函[2022]38号），经香花镇乡村规划土地建设管理委员会研究同意该项目选址。该项目应以出让方式取得国有土地使用权，因此不需办理选址意见书；该项目位于土地利用总体规划确定的村庄建设用地范围内，不需申请办理用地预审。

（四）项目总投资

本项目总投资为19,620.67万元，其中，工程费17,118.86万元，工程建设其他费用881.78万元，工程预备费900.03万元，建设期利息720.00万元。

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）	%	

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	14626.22	1444.24	1048.40	0.00	17118.86	㎡	52920.00	3234.86	87.25	
1	研发中心	1814.08	0.00	0.00	0.00	1814.08	㎡	6336.00	2863.13	10.60	
1.1	主体土建	1267.20				1267.20	㎡	6336.00	2000.00		
1.2	装饰工程	253.44				253.44	㎡	6336.00	400.00		
1.3	给排水工程	44.35				44.35	㎡	6336.00	70.00		
1.4	消防工程	44.35				44.35	㎡	6336.00	70.00		
1.5	电气工程	76.03				76.03	㎡	6336.00	120.00		含太阳能光伏发电设备
1.6	暖通工程	50.69				50.69	㎡	6336.00	80.00		
1.7	弱电工程	38.02				38.02	㎡	6336.00	60.00		
1.8	电梯	40.00				40.00	台	2.00	200000.00		
2	车间、设备间	2517.12	0.00	0.00	0.00	2517.12	㎡	10944.00	2300.00	14.70	
2.1	主体土建	1969.92				1969.92	㎡	10944.00	1800.00		
2.2	装饰工程	131.33				131.33	㎡	10944.00	120.00		
2.3	给排水工程	54.72				54.72	㎡	10944.00	50.00		
2.4	消防工程	43.78				43.78	㎡	10944.00	40.00		
2.5	电气工程	196.99				196.99	㎡	10944.00	180.00		含太阳能光伏发电设备
2.6	暖通工程	87.55				87.55	㎡	10944.00	80.00		
2.7	弱电工程	32.83				32.83	㎡	10944.00	30.00		
2.8	电梯	15.00				15.00	台	1.00	150000.00		
3	仓库	1509.06	0.00	0.00	0.00	1509.06	㎡	5940.00	2540.51	8.82	
3.1	主体土建	1306.80				1306.80	㎡	5940.00	2200.00		
3.2	装饰工程	71.28				71.28	㎡	5940.00	120.00		
3.3	给排水工程	5.94				5.94	㎡	5940.00	10.00		
3.4	消防工程	17.82				17.82	㎡	5940.00	30.00		
3.5	电气工程	35.64				35.64	㎡	5940.00	60.00		含太阳能光伏发电设备
3.6	暖通工程	29.70				29.70	㎡	5940.00	50.00		
3.7	弱电工程	11.88				11.88	㎡	5940.00	20.00		
3.8	电梯	30.00				30.00	台	2.00	150000.00		
4	保鲜库	3373.92	1164.24	332.64	0.00	4870.80	㎡	11880.00	4100.00	28.45	
4.1	主体土建	2732.40				2732.40	㎡	11880.00	2300.00		
4.2	装饰工程	142.56				142.56	㎡	11880.00	120.00		
4.3	给排水工程	83.16				83.16	㎡	11880.00	70.00		
4.4	消防工程	71.28				71.28	㎡	11880.00	60.00		
4.5	电气工程	130.68				130.68	㎡	11880.00	110.00		含太阳能光伏发电设备
4.6	暖通工程	166.32	1164.24	332.64		1663.20	㎡	11880.00	1400.00		包括压缩机、冷风机等设备
4.7	弱电工程	47.52				47.52	㎡	11880.00	40.00		
5	厂房	4467.18	0.00	0.00	0.00	4467.18	㎡	17820.00	2506.84	26.10	
5.1	主体土建	3920.40				3920.40	㎡	17820.00	2200.00		

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）	%	
5.2	装饰工程	213.84				213.84	㎡	17820.00	120.00		
5.3	给排水工程	17.82				17.82	㎡	17820.00	10.00		
5.4	消防工程	53.46				53.46	㎡	17820.00	30.00		
5.5	电气工程	106.92				106.92	㎡	17820.00	60.00		含太阳能光伏发电设备
5.6	暖通工程	89.10				89.10	㎡	17820.00	50.00		
5.7	弱电工程	35.64				35.64	㎡	17820.00	20.00		
5.8	货梯	30.00				30.00	套	2.00	150000.00		
6	室外附属工程	944.86	280.00	715.76	0.00	1940.62	㎡	27529.14	704.93	11.34	
6.1	停车场	278.25				278.25	㎡	9275.00	300.00		
6.2	道路	361.69				361.69	㎡	10333.97	350.00		
6.3	绿化	205.92				205.92	㎡	7920.17	260.00		
6.4	变压器		160.00			160.00	台	8.00	200000.00		
6.5	充电桩		120.00			120.00	个	24.00	50000.00		
6.6	围墙	39.00				39.00	m	600.00	650.00		
6.7	大门	60.00				60.00	个	3.00	200000.00		
6.8	污水工程			192.70		192.70	㎡	27529.14	70.00		
6.9	给水工程			137.65		137.65	㎡	27529.14	50.00		
6.10	供电工程			220.23		220.23	㎡	27529.14	80.00		
6.11	弱电工程			165.17		165.17	㎡	27529.14	60.00		
合计		14626.22	1444.24	1048.40	0.00	17118.86	㎡	52920.00	3234.86	100.00	
二	工程建设其他费用				881.78	881.78	㎡	52920.00	166.63	4.49	
1	场地准备及临时设施费				85.59	85.59	依据建标[2007]164 号文，按工程费用的 0.5%计算				
2	建设单位管理费				168.95	168.95	按照财政部财建[2016]504 号				
3	工程建设监理费				102.71	102.71	发改价格[2007]670 号、建标[2007]164 号、发改价格[2015]299 号文件				
4	前期咨询费				36.36	36.36	按原国家计委计价[1999]1283 号及市场价计取及发改价格[2015]299 号文件				
5	工程勘察费				19.65	19.65	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				196.53	196.53	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	全过程造价咨询费				119.83	119.83	参考中价协[2013]35 号文的规定计取				
8	工程保险费				51.36	51.36	按总投资的 0.3%				
9	招标代理费				84.46	84.46					
10	环境影响咨询费				10.00	10.00	豫发改收费[2011]627 号、计价格[2002]125 号及发改价格[2015]299 号文件				
11	土地费				0.00	0.00					
12	水土保持费				6.34	6.34	豫发改收费（2018）1079 号				
三	工程预备费				900.03	900.03	㎡	52920.00	170.07	4.59	
1	基本预备费（5%）				900.03	900.03					
四	流动资金				0.00	0.00	㎡	52920.00	0.00	0.00	
五	建设期利息				720.00	720.00					

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）	%	
六	建设投资	14626.22	1444.24	1048.40	2501.82	19620.68		52920.00	3707.61	100.00	

（五）资金筹措计划

本项目估算总投资为 19,620.67 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，拟申请地方政府专项债券资金 13,000.00 万元，剩余投资来源于地方财政资金。

（六）债券使用合规性

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

（七）项目主体及运作模式

根据《浙川县发展和改革委员会关于浙川县香花小辣椒加工产业园建设项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批【2022】234 号），浙川县香花小辣椒加工产业园建设项目的项目单位为浙川县香花镇人民政府，本项目资产登记单位为浙川县香花镇人民政府，建设单位为浙川县香花镇人民政府，项目建成后由浙川县香花镇人民政府负责运营管理。

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。项目建设由浙川县香花镇人民政府负责设立建设资金专户，专项债券资金到位后，根据与施工单位签订的施工合同、工程进度，向浙川县财政局提出资金申请，保障项目建成运营。浙川县香花小辣椒加工产业园建设项目建成后，由浙川县香花镇人民政府负责运行管理，单独开立还款专户，项目运营收益及时归集到还款专户，优先保证专项债券的还本付息。

（八）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营

成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据《淅川县香花小辣椒加工产业园建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，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。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的租金收入等的基础上，考虑运营期间产生的运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于淅川县香花镇人民政府提供的《淅川县香花小辣椒加工产业园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

该项目的经营收入主要为出租收入。在计算期第 3 年开始运营，经营期第 1 年负荷率为 60%，经营期第 2 年负荷率为 70%，经营期第 3 年负荷率为 80%，经营期第 4 年及以后每年负荷率为 90%。

1、单价增长率基本假设

项目建设作为国家经济发展的重要领域，也是淅川县重点发展项目，其发展状况与我国国民生产总值整体发展态势密切相关。 出于谨慎考虑，结合我国近三年 GDP 增长率平均增速，我们假设项目单价每三年按增幅 5%计算。

1、出租收入

（1）项目区车间、仓库、厂房建筑面积为 34344.00 平方米；研发中心建筑面积为 6336.00 平方米。

经对南阳市及周边县市厂房出租单价进行调查，每天每平方出租单价如下表：

序号	网址	位置	单价	备注
1	https://ny.99cfw.com/changfang/zIkxtyuRstW.htm	中方阀业淅川制造有限公司	1	可办公
2	https://ny.99cfw.com/changfang/zrOvXRyvwm.htm	迎宾大道北 3 公里临公路新店境内	1	可办公
3	https://ny.99cfw.com/changfang/zIuzsysxrdlw.htm	电镀产业园	0.95	可办公
4	https://ny.99cfw.com/changfang/zrzkzgxNvs.htm	社旗县陌坡乡	1	



99cfw.com 首页 > 南阳厂房出租信息 > 淅川厂房出租

中方阀业淅川制造有限公司 寻求合作

信息编号:2153865 更新时间:2018/4/23

租　　金：1元/㎡•天 （1,140,000元/月）
面　　积：38000㎡
区　　域：南阳-淅川
地　　址：淅川县工业园区
类　　型：厂房出租
联 系 人：付女士 [个人]
联系方式：18037109457
Q　　Q：2379599221

厂房类别：标准厂房 独院厂房
建筑结构：钢架结构厂房　　厂房面积：38000㎡
办公面积：1400㎡　　是否独院：独院厂房
宿舍面积：600㎡　　行　　车：有行车
空地面积：9000㎡
层　　高：4米　　现 配 电：1800KVA
层　　数：多层厂房　　可 配 电：500KVA
分　　租：可分租　　产　　权：有产权
适合行业：冶炼、铸造、阀门铸造、组装。
厂房特色：可办公 有空地

99cfw.com 首页 > 南阳厂房出租信息 > 宛城厂房出租

宛城厂房出租1100平方可扩建.可定建

信息编号:1985827 更新时间:2017/1/19　　举报 收藏

租　　金：1元/㎡•天 （33,000元/月）
面　　积：1100㎡
区　　域：南阳-宛城
地　　址：迎宾大道北3公里临公路新店境内
类　　型：厂房出租
联 系 人：姚崇 [个人]
联系方式：18638988388
Q　　Q：905662202

厂房类别：独院厂房
建筑结构：钢架结构厂房　　厂房面积：1100㎡
跨　　度：20米　　办公面积：200㎡
是否独院：独院厂房　　宿舍面积：200㎡
行　　车：有行车　　占地面积：10000㎡
空地面积：2000㎡
层　　高：8米　　现 配 电：2000KVA
层　　数：单层厂房　　可 配 电：3000KVA
分　　租：可分租　　新旧程度：全新厂房
产　　权：有产权　　最短租期：一年
适合行业：厂房,仓库,加工厂,企业.
厂房特色：可办公 有空地



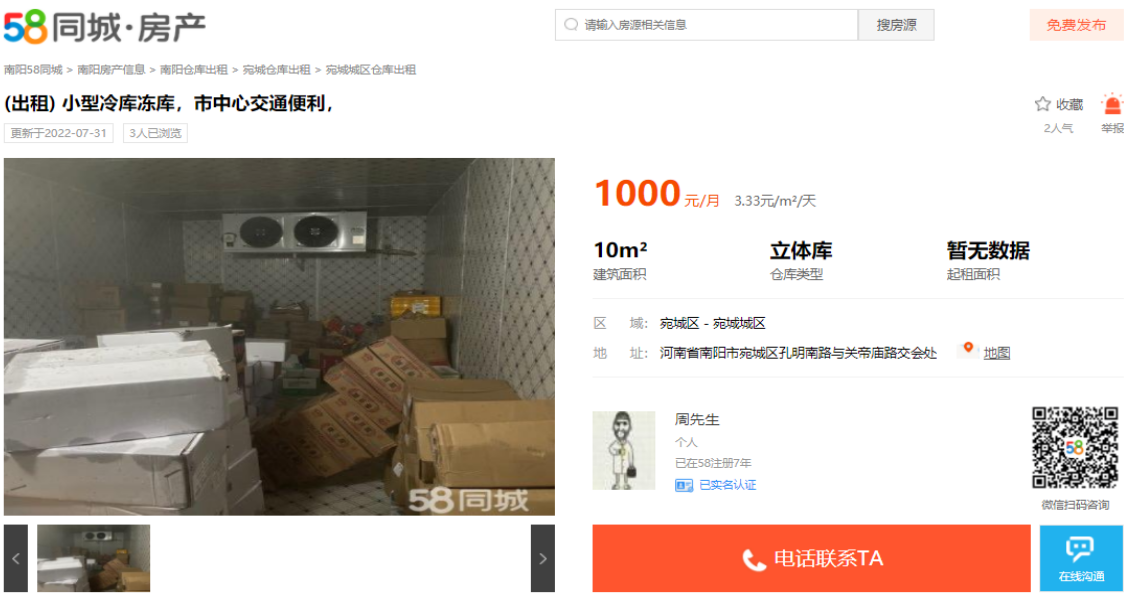


结合本项目特点确定车间、仓库、厂房租金标准按每月每平方 24 元；研发中心租金标准按每月每平方 30 元。

（2）项目区保鲜库建筑面积为 11880.00 平方米。

经对南阳市及周边县市冷库出租单价进行调查，每天每平方出租单价如下表：

序号	网址	位置	单价	备注
1	https://ny.58.com/fangchan/50781741337647x.shtml?prd=K03P3dQKKPXotSzJ9BD8I2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=257802120694170 6&gpos=1&list_type=main&PGTID=0d30000d-0000-001e-3fdc-badcf50a4788&ClickID=5	宛城区孔明南路与关帝庙路交叉口	3.33	
2	https://ny.58.com/fangchan/50394122614713x.shtml?prd=Mbwi4NKgZ2fPVYH%2B5m6Y9mdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=252840601043763 7&gpos=2&list_type=main&PGTID=0d30000d-0000-0d6e-55ea-e9e3973b6b3a&ClickID=5	南阳市卧龙区文化宫街与文化路交叉口	3	





结合本项目特点确定保鲜库租金标准按每月每平方 45 元。

收入预测如下：

	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、经营收入			1,115.23	1,301.11	1,486.99	1,756.50	1,756.50	1,756.50	1,844.32	1,844.32
负荷率			60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
1、车间、仓库、厂房出租收入（万元）			593.46	692.38	791.29	934.71	934.71	934.71	981.44	981.44
单价（元/㎡·月）			24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46
可出租面积（平方米）			34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00
2、研发中心出租收入（万元）			136.86	159.67	182.48	215.55	215.55	215.55	226.36	226.36
单价（元/平方米·月）			30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08
可出租面积（平方米）			6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00
3、保鲜库出租收入（万元）			384.91	449.06	513.22	606.24	606.24	606.24	636.52	636.52
单价（元/平方米·月）			45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61
可出租面积（平方米）			11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00

续上表

	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、经营收入	1,844.32	1,936.39	1,936.39	1,936.39	2,033.21	2,033.21	2,033.21	2,134.84	2,134.84	2,134.84
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、车间、仓库、厂房出租收入(万元)	981.44	1,030.40	1,030.40	1,030.40	1,081.96	1,081.96	1,081.96	1,136.11	1,136.11	1,136.11
单价（元/㎡·月）	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63
可出租面积(平方米)	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00
2、研发中心出租收入（万元）	226.36	237.65	237.65	237.65	249.56	249.56	249.56	262.01	262.01	262.01
单价（元/平方米·月）	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29
可出租面积(平方米)	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00
3、保鲜库出租收入（万元）	636.52	668.34	668.34	668.34	701.69	701.69	701.69	736.72	736.72	736.72
单价（元/平方米·月）	49.61	52.09	52.09	52.09	54.69	54.69	54.69	57.42	57.42	57.42
可出租面积(平方米)	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00

续上表

	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	合计
一、经营收入	2,241.48	2,241.48	2,241.48	2,353.58	2,353.58	2,353.58	2,471.39	49,275.68
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1、车间、仓库、厂房出租收入（万	1,192.86	1,192.86	1,192.86	1,252.58	1,252.58	1,252.58	1,315.27	26,222.58
单价（元/㎡·月）	32.16	32.16	32.16	33.77	33.77	33.77	35.46	
可出租面积（平方米）	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	34,344.00	
2、研发中心出租收入（万元）	275.08	275.08	275.08	288.84	288.84	288.84	303.28	6,047.44

	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	合计
单价（元/平方米·月）	40.20	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	
可出租面积（平方米）	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	6,336.00	
3、保鲜库出租收入（万	**773.54**	**773.54**	**773.54**	**812.16**	**812.16**	**812.16**	**852.84**	**17,005.66**
单价（元/平方米·月）	60.29	60.29	60.29	63.30	63.30	63.30	66.47	
可出租面积（平方米）	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	

（三）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。经营成本是项目正常运作所需要的基本费用，包括工资福利费、燃料及动力费、修理费、管理及其他费用以及相关税费。

1、经营成本

（1）工资福利费

本项目劳动定员为 10 人，其中，管理人员 2 人，每年工资为 6 万元，后勤人员 8 人，每年工资为 4 万元，每 3 年增加 5%。

（2）燃料及动力费

本项目建成后主要用以出租，能源消耗由租赁房考虑，本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电，年耗电量为15.10万kwh，年耗水量为1.12万吨，水价为3.75元/吨，电价为0.7355元/kwh。

（3）修理费

按固定资产原值的0.9%计取。

（4）设备重置费用

考虑到电梯、充电桩等设备的使用年限，在运营的第15年按照设备投资金额进行重置。

（5）管理费

按工资及福利费的10%进行估算。

（6）其他营业费用

按营业收入的1%进行估算。

经营成本预测如下：

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
经营成本（万元）			254.31	256.17	258.03	263.15	263.15	263.15	266.57	266.57

	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、工资福利费（万元）			**44.00**	**44.00**	**44.00**	**46.20**	**46.20**	**46.20**	**48.52**	**48.52**
1.1 管理人员工资福利费（万元）			**12.00**	**12.00**	**12.00**	**12.60**	**12.60**	**12.60**	**13.24**	**13.24**
管理人员数量			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（元/月）			6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62
1.2 普通人员工资福利费（万元）			**32.00**	**32.00**	**32.00**	**33.60**	**33.60**	**33.60**	**35.28**	**35.28**
普通人员数量			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资（元/月）			4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41
2、燃料及动力费（万元）			**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**
2.1 电费（万元）			**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**
年用电量（万 KM）			15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10
单价（元/KM）			0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355
2.2 水费（万元）			**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**
年用水量			1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
单价（元/吨）			3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
3、修理费（万元）			**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**
4、重置费用（万元）										
5、管理费用（万元)			**4.40**	**4.40**	**4.40**	**4.62**	**4.62**	**4.62**	**4.85**	**4.85**
6、其他营业费用（万元）			**11.15**	**13.01**	**14.87**	**17.57**	**17.57**	**17.57**	**18.44**	**18.44**

续上表

	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
经营成本（万元）	**266.57**	**270.15**	**270.15**	**270.15**	**273.92**	**273.92**	**683.92**	**277.86**	**277.86**	**277.86**
1、工资福利费（万元）	**48.52**	**50.94**	**50.94**	**50.94**	**53.48**	**53.48**	**53.48**	**56.14**	**56.14**	**56.14**
1.1 管理人员工资福利费（万元）	**13.24**	**13.90**	**13.90**	**13.90**	**14.60**	**14.60**	**14.60**	**15.34**	**15.34**	**15.34**
管理人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（元/月）	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67
1.2 普通人员工资福利费（万元）	**35.28**	**37.04**	**37.04**	**37.04**	**38.88**	**38.88**	**38.88**	**40.80**	**40.80**	**40.80**
普通人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资（元/月）	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.10	5.10	5.10
2、燃料及动力费（万元）	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**
2.1 电费（万元）	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**
年用电量（万 KM）	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10
单价（元/KM）	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355
2.2 水费（万元）	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**
年用水量	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12

	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
单价（元/吨）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
3、修理费（万元）	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**
4、重置费用（万元）							**410.00**			
5、管理费用（万元）	**4.85**	**5.09**	**5.09**	**5.09**	**5.35**	**5.35**	**5.35**	**5.61**	**5.61**	**5.61**
6、其他营业费用（万元）	**18.44**	**19.36**	**19.36**	**19.36**	**20.33**	**20.33**	**20.33**	**21.35**	**21.35**	**21.35**

续上表

	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	合计
经营成本（万元）	**282.05**	**282.05**	**282.05**	**286.43**	**286.43**	**286.43**	**290.99**	**7,229.89**
1、工资福利费（万元）	**58.98**	**58.98**	**58.98**	**61.94**	**61.94**	**61.94**	**65.02**	**1,325.62**
1.1 管理人员工资福利费（万元）	**16.10**	**16.10**	**16.10**	**16.90**	**16.90**	**16.90**	**17.74**	**361.78**
管理人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
人均工资（元/月）	8.05	8.05	8.05	8.45	8.45	8.45	8.87	
1.2 普通人员工资福利费（万元）	**42.88**	**42.88**	**42.88**	**45.04**	**45.04**	**45.04**	**47.28**	**963.84**
普通人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
人均工资（元/月）	5.36	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	
2、燃料及动力费（万元）	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**15.31**	**382.75**
2.1 电费（万元）	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**11.11**	**277.75**
年用电量（万KM）	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	
单价（元/KM）	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	0.7355	
2.2 水费（万元）	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**4.20**	**105.00**
年用水量	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	
单价（元/吨）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	
3、修理费（万元）	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**179.45**	**4,486.25**
4、重置费用（万元）								**410.00**
5、管理费用（万元）	**5.90**	**5.90**	**5.90**	**6.19**	**6.19**	**6.19**	**6.50**	**132.53**
6、其他营业费用（万元）	**22.41**	**22.41**	**22.41**	**23.54**	**23.54**	**23.54**	**24.71**	**492.74**

2、相关税费

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目相关收入增值税税率为 9%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 5%、3%、2%。房产税税率为 12%。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。（纳税人发生的年度亏损，可以用下一年度的所得弥补，下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但最长不得超过 5 年）。

项目相关税费预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 1 年									
第 2 年									
第 3 年	92.08	9.21	122.78	654.02	520.00	-537.17			224.07
第 4 年	107.43	10.74	143.24	654.02	515.84	-386.33			261.41
第 5 年	122.78	12.28	163.71	654.02	511.68	-235.51			298.77
第 6 年	145.03	14.50	193.38	654.02	507.52	-21.10			352.91
第 7 年	145.03	14.50	193.38	654.02	503.36	-16.94			352.91
第 8 年	145.03	14.50	193.38	654.02	499.20	-12.78			352.91
第 9 年	152.28	15.23	203.04	654.02	490.88	62.30			370.55
第 10 年	152.28	15.23	203.04	654.02	482.56	70.62			370.55
第 11 年	152.28	15.23	203.04	654.02	474.24	78.94	28.11	7.03	377.58
第 12 年	159.89	15.99	213.18	654.02	465.92	157.24	157.24	39.31	428.37
第 13 年	159.89	15.99	213.18	654.02	457.60	165.56	165.56	41.39	430.45
第 14 年	159.89	15.99	213.18	654.02	449.28	173.88	173.88	43.47	432.53
第 15 年	167.88	16.79	223.84	654.02	440.96	255.80	255.80	63.95	472.46
第 16 年	167.88	16.79	223.84	654.02	432.64	264.12	264.12	66.03	474.54
第 17 年	167.88	16.79	223.84	654.02	424.32	-137.56			408.51
第 18 年	176.27	17.63	235.03	654.02	416.00	358.03	220.46	55.12	484.05
第 19 年	176.27	17.63	235.03	654.02	395.20	378.83	378.83	94.71	523.64
第 20 年	176.27	17.63	235.03	654.02	374.40	399.63	399.63	99.91	528.84
第 21 年	185.08	18.51	246.77	654.02	353.60	501.45	501.45	125.36	575.72
第 22 年	185.08	18.51	246.77	654.02	332.80	522.25	522.25	130.56	580.92
第 23 年	185.08	18.51	246.77	654.02	312.00	543.05	543.05	135.76	586.12
第 24 年	194.33	19.43	259.11	654.02	270.40	669.86	669.86	167.46	640.33
第 25 年	194.33	19.43	259.11	654.02	228.80	711.46	711.46	177.86	650.73
第 26 年	194.33	19.43	259.11	654.02	187.20	753.06	753.06	188.26	661.13
第 27 年	204.06	20.41	272.08	654.02	145.60	884.23	884.23	221.06	717.61
合计	**4,068.63**	**406.88**	**5,424.86**	**16,350.57**	**10,192.00**	**5,602.85**	**6,628.96**	**1,657.24**	**11,557.61**

（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

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 1 年						24,232.00	1.26
第 2 年							
第 3 年	1,115.23	254.31	224.07	636.85	636.85		
第 4 年	1,301.11	256.17	261.41	783.53	1,420.38		
第 5 年	1,486.99	258.03	298.77	930.19	2,350.57		
第 6 年	1,756.50	263.15	352.91	1,140.44	3,491.01		
第 7 年	1,756.50	263.15	352.91	1,140.44	4,631.45		
第 8 年	1,756.50	263.15	352.91	1,140.44	5,771.89		
第 9 年	1,844.32	266.57	370.55	1,207.20	6,979.09		
第 10 年	1,844.32	266.57	370.55	1,207.20	8,186.29		
第 11 年	1,844.32	266.57	377.58	1,200.17	9,386.46		
第 12 年	1,936.39	270.15	428.37	1,237.87	10,624.33		
第 13 年	1,936.39	270.15	430.45	1,235.79	11,860.12		
第 14 年	1,936.39	270.15	432.53	1,233.71	13,093.83		
第 15 年	2,033.21	273.92	472.46	1,286.83	14,380.66		
第 16 年	2,033.21	273.92	474.54	1,284.75	15,665.41		
第 17 年	2,033.21	683.92	408.51	940.78	16,606.19		
第 18 年	2,134.84	277.86	484.05	1,372.93	17,979.12		
第 19 年	2,134.84	277.86	523.64	1,333.34	19,312.46		
第 20 年	2,134.84	277.86	528.84	1,328.14	20,640.60		
第 21 年	2,241.48	282.05	575.72	1,383.71	22,024.31		
第 22 年	2,241.48	282.05	580.92	1,378.51	23,402.82		
第 23 年	2,241.48	282.05	586.12	1,373.31	24,776.13		
第 24 年	2,353.58	286.43	640.33	1,426.82	26,202.95		
第 25 年	2,353.58	286.43	650.73	1,416.42	27,619.37		
第 26 年	2,353.58	286.43	661.13	1,406.02	29,025.39		
第 27 年	2,471.39	290.99	717.61	1,462.79	30,488.18		

五、综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 30,488.18 万元，

偿还债券本息为 24,232.00 万元，本息覆盖倍数为 1.26 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。

六、风险提示

因该项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在项目相关收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中该项目相关收入，以淅川县香花镇人民政府提供的《淅川县香花小辣椒加工产业园建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

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		

淅川县香九厚工业园标准化厂房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第013号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二五年十月二十七日

浙川县香九厚工业园标准化厂房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第013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浙川县香九厚工业园标准化厂房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。浙川县先进制造业开发区管理委员会对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在浙川县先进制造业开发区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金21,000.00万元，全部用于本项目的投资。

本次申请政府专项债券资金21,000.00万元，为2022年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022年河南省政府专项债券（三期）中21,000.00万元资

金于 2025 年用途调整，发行利率为 3.5%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 4 年开始还本，第 4-8 年每年偿还本金的 1%，第 9-18 年每年 2%，第 19-23 年每年 5%，第 24-28 年每年 10%。调入债券资金，本金增加算在当前年份，还本计划按照原披露信息执行。

自使用之日起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		21,000.00		21,000.00	3.50%	735.00	735.00
第 2 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
第 3 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00	735.00
第 4 年	21,000.00		210.00	20,790.00	3.50%	727.65	937.65
第 5 年	20,790.00		210.00	20,580.00	3.50%	720.30	930.30
第 6 年	20,580.00		210.00	20,370.00	3.50%	720.30	930.30
第 7 年	20,370.00		210.00	20,160.00	3.50%	712.95	922.95
第 8 年	20,160.00		210.00	19,950.00	3.50%	705.60	915.60
第 9 年	19,950.00		420.00	19,530.00	3.50%	698.25	1,118.25
第 10 年	19,530.00		420.00	19,110.00	3.50%	683.55	1,103.55
第 11 年	19,110.00		420.00	18,690.00	3.50%	668.85	1,088.85
第 12 年	18,690.00		420.00	18,270.00	3.50%	654.15	1,074.15
第 13 年	18,270.00		420.00	17,850.00	3.50%	639.45	1,059.45
第 14 年	17,850.00		420.00	17,430.00	3.50%	624.75	1,044.75
第 15 年	17,430.00		420.00	17,010.00	3.50%	610.05	1,030.05
第 16 年	17,010.00		420.00	16,590.00	3.50%	595.35	1,015.35
第 17 年	16,590.00		420.00	16,170.00	3.50%	580.65	1,000.65
第 18 年	16,170.00		420.00	15,750.00	3.50%	565.95	985.95
第 19 年	15,750.00		1,050.00	14,700.00	3.50%	551.25	1,601.25
第 20 年	14,700.00		1,050.00	13,650.00	3.50%	514.50	1,564.50
第 21 年	13,650.00		1,050.00	12,600.00	3.50%	477.75	1,527.75
第 22 年	12,600.00		1,050.00	11,550.00	3.50%	441.00	1,491.00
第 23 年	11,550.00		1,050.00	10,500.00	3.50%	404.25	1,454.25
第 24 年	10,500.00		2,100.00	8,400.00	3.50%	367.50	2,467.50
第 25 年	8,400.00		2,100.00	6,300.00	3.50%	294.00	2,394.00
第 26 年	6,300.00		2,100.00	4,200.00	3.50%	220.50	2,320.50
第 27 年	4,200.00		2,100.00	2,100.00	3.50%	147.00	2,247.00
第 28 年	2,100.00		2,100.00	-	3.50%	73.50	2,173.50

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
合计		21,000.00	21,000.00			15,604.05	36,604.05

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

根据《浙川县香九厚工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本期债券募集资金投资项目建设期 2 年，现金流入以拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为租金收入、停车位收入、充电桩收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本及相关税费。

本次预测依据浙川县先进制造业开发区管理委员会提供的《浙川县香九厚工业园标准化厂房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，考虑运营期间产生的租金收入、停车位收入、充电桩收入以及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《浙川县香九厚工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年。债券存续期内产生的租金收入、停车位收入、充电桩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	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	1,777.85	473.96	348.62	955.27
第 4 年	2,085.83	488.55	407.78	1,189.50
第 5 年	2,373.08	488.55	465.06	1,419.47
第 6 年	2,787.83	494.03	547.97	1,745.83
第 7 年	2,791.76	494.03	548.32	1,749.41
第 8 年	2,795.69	494.03	548.68	1,752.98
第 9 年	2,929.29	499.83	575.53	1,853.93
第 10 年	2,929.29	499.83	575.53	1,853.93
第 11 年	2,929.29	499.83	580.13	1,849.33
第 12 年	3,070.05	506.00	664.45	1,899.60
第 13 年	3,070.05	506.00	668.13	1,895.92
第 14 年	3,070.05	506.00	671.80	1,892.25

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 15 年	3,217.95	512.22	733.18	1,972.55
第 16 年	3,217.95	512.22	736.85	1,968.88
第 17 年	3,217.95	2,564.22	740.53	-86.80
第 18 年	3,372.98	518.79	804.68	2,049.51
第 19 年	3,372.98	518.79	813.87	2,040.32
第 20 年	3,372.98	518.79	823.06	2,031.13
第 21 年	3,536.17	525.77	895.90	2,114.50
第 22 年	3,536.17	525.77	905.08	2,105.32
第 23 年	3,536.17	525.77	914.27	2,096.13
第 24 年	3,707.52	533.09	999.47	2,174.96
第 25 年	3,707.52	533.09	1,017.84	2,156.59
第 26 年	3,707.52	533.09	1,036.22	2,138.21
第 27 年	3,887.03	540.74	1,124.61	2,221.68
第 28 年	3,887.03	540.74	1,128.29	2,218.00
合计	**81,887.98**	**15,353.73**	**19,194.99**	**47,339.26**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 47,339.26 万元，债券到期应付的债券本息合计为 36,604.05 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		735.00	735.00	
第 2 年		735.00	735.00	
第 3 年		735.00	735.00	955.27
第 4 年	210.00	727.65	937.65	1,189.50
第 5 年	210.00	720.30	930.30	1,419.47
第 6 年	210.00	720.30	930.30	1,745.83
第 7 年	210.00	712.95	922.95	1,749.41
第 8 年	210.00	705.60	915.60	1,752.98
第 9 年	420.00	698.25	1,118.25	1,853.93
第 10 年	420.00	683.55	1,103.55	1,853.93
第 11 年	420.00	668.85	1,088.85	1,843.82
第 12 年	420.00	654.15	1,074.15	1,899.60

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 13 年	420.00	639.45	1,059.45	1,895.92
第 14 年	420.00	624.75	1,044.75	1,892.25
第 15 年	420.00	610.05	1,030.05	1,972.55
第 16 年	420.00	595.35	1,015.35	1,968.88
第 17 年	420.00	580.65	1,000.65	-86.80
第 18 年	420.00	565.95	985.95	2,049.51
第 19 年	1,050.00	551.25	1,601.25	2,045.83
第 20 年	1,050.00	514.50	1,564.50	2,036.65
第 21 年	1,050.00	477.75	1,527.75	2,120.02
第 22 年	1,050.00	441.00	1,491.00	2,110.83
第 23 年	1,050.00	404.25	1,454.25	2,101.64
第 24 年	2,100.00	367.50	2,467.50	2,189.66
第 25 年	2,100.00	294.00	2,394.00	2,171.29
第 26 年	2,100.00	220.50	2,320.50	2,152.91
第 27 年	2,100.00	147.00	2,247.00	2,236.38
第 28 年	2,100.00	73.50	2,173.50	2,218.00
合计	**21,000.00**	**15,604.05**	**36,604.05**	**47,339.26**
本息覆盖倍数	**1.29**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以相关收入等所对应的充足、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：淅川县香九厚工业园标准化厂房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

二〇二五年十月二十七日　　中国注册会计师：

附件：

浙川县香九厚工业园标准化厂房建设项目
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

本次预测是依据浙川县先进制造业开发区管理委员会提供的《浙川县香九厚工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》的相关数据为基础，本项目建设期2年。以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入，以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，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、假设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、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目的基本情况

（一）主体资格

浙川县先进制造业开发区管理委员会目前持有统一社会信用代码为12411326MB1E62193X的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	浙川县先进制造业开发区管理委员会		
法定代表人	刘建立	经费来源	财政补助
开办资金	5万元	举办单位	浙川县人民政府
住所	河南省浙川县范蠡大道与工业大道交叉口工业大厦三楼	有效期	自2022年11月22日至2025年11月22日
宗旨和业务范围	为县产业集聚区发展规划提供服务。基础设施和公共服务设施建设管理 招商引资 产业转移和经济协作工作承接投资项目审核企业生产经营环境优化		

（二）项目概况

浙川县香九厚工业园标准化厂房建设项目建设地点位于浙川县先进制造业开发区香九厚工业园区内（伏牛路与移民大道交叉口东南部）。

项目建设规模及主要建设内容为：项目总占地面积80542.61平方米，总建筑面积96000平方米，其中：9栋4层标准化厂房总建筑面积89100平方米，1栋5层管理用房建筑面积5840平方米，2栋门卫室建筑面积400平方米，2座公厕建筑面积360平方米，配电室300平方米；并配套相关附属设施。

（三）项目审批情况

1、可研批复

2025年1月10日，浙川县发展和改革委员会核发《关于浙川县香九厚工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批〔2025〕7号），原则同意该项目可行性研究报告。

（四）项目总投资

项目总投资31,905.00万元，其中工程费用为27,533.00万元，其他费用为1,781.00万元，基本预备费为1,466.00万元，建设期利息1,125.00万元。

序号	项目名称	估算价值（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）	
第一部分	工程建设费用	22746	2052	2735		27533	㎡	96000	2868	
一	标准化厂房	18711	356	2138		21205				
1	土建工程	18711				18711	㎡	89100	2100	
2	安装工程		356	2138		2494		89100	280	
2.1	给排水			713		713	㎡	89100	80	

序号	项目名称	估算价值（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）	
2.2	电气照明		356	1426		1782	㎡	89100	200	
二	**管理用房**	**1168**	**28**	**200**		**1396**				
1	**土建工程**	**1168**				**1168**	㎡	**5840**	**2000**	
2	**安装工程**		**28**	**200**		**228**		**5840**	**390**	
2.1	给排水			88		88	㎡	5840	150	
2.2	电气照明		28	112		140	㎡	5840	240	
三	**室外工程**	**2867**	**1668**	**397**		**4932**				
1	道路广场	2313				2313	㎡	51400	450	
2	场地平整	193				193	m³	96651	20	
3	快充充电桩		144			144	套	48	30000	
4	供配电		544	96		640	kva	16000	400	
5	供配电线路			162		162	m	1800	900	
6	消防设施	25	50			75				
6.1	消防水池	15				15	座	1	150000	
6.2	消防泵房	10	50			60	座	1	600000	含消防泵
7	给水管网		213			213	m	3550	600	
8	雨水管网		246	62		308	m	3850	800	
9	污水管网		208	52		260	m	4000	650	
10	燃气管网		102	26		128	m	1600	800	
11	门卫室	72				72	㎡	400	1800	
12	配电室	45				45	㎡	300	1500	
13	绿化	60				60	㎡	4027	150	
14	围墙	105				105	m	1500	700	
15	大门		80			80	座	4	200000	
16	安防监控设施		80			80	套	1	800000	暂估
17	公厕	54				54	㎡	360	1500	
第二部分	**其它费用**				**1781**	**1781**				
1	建设单位管理费				315	315	第一部分工程费用	27533	1.15%	
2	工程监理费				358	358	第一部分	27533	1.30%	
3	快充充电桩		144			144	套	48	30000	
4	供配电		544	96		640	kva	16000	400	
5	供配电线路			162		162	m	1800	900	
6	消防设施	25	50			75				

序号	项目名称	估算价值（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）	
6.1	消防水池	15				15	座	1	150000	
6.2	消防泵房	10	50			60	座	1	600000	含消防泵
7	给水管网		213			213	m	3550	600	
8	雨水管网		246	62		308	m	3850	800	
9	污水管网		208	52		260	m	4000	650	
10	燃气管网		102	26		128	m	1600	800	
11	门卫室	72				72	㎡	400	1800	
12	配电室	45				45	㎡	300	1500	
13	绿化	60				60	㎡	4027	150	
14	围墙	105				105	m	1500	700	
15	大门		80			80	座	4	200000	
16	安防监控设施		80			80	套	1	800000	暂估
17	公厕	54				54	㎡	360	1500	
第二部分	**其它费用**				**1781**	**1781**				
1	建设单位管理费				315	315	第一部分工程费用	27533	1.15%	
2	工程监理费				358	358	第一部分	27533	1.30%	
14	建设工程质量检测费				165	165	第一部分工程费用	27533	0.60%	依据《建设工程质量检测管理办法》（住建建部令第57号）
15	场地准备与临时设施费				138	138	第一部分工程费用	27533	0.50%	按第一部分0.5%计入
第三部分	**预备费**				**1466**	**1466**				
1	基本预备费				1466	1466				按第一与第二部分之和的5%计入
第四部分	**建设投资**	**22746**	**2052**	**2735**	**3247**	**30780**	**建筑面积**			
第五部分	**建设期利息**				**1125**	**1125**				
	总投资合计	**22746**	**2052**	**2735**	**4372**	**31905**	**建筑面积**	**96000**	**3323**	

（五）资金筹措计划

本项目估算总投资为 31,905.00 万元，资金来源为地方政府专项债券资金和财政资金。拟申请地方政府专项债券资金 21,000.00 万元，占比 65.82%；财政资金 10,905.00 万元，占比 34.18%。

（六）债券使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于

支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（七）项目主体及运作模式

根据淅川县发展和改革委员会核发的《淅川县香九厚工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（淅发改审批〔2025〕7 号），本项目债券申请单位为淅川县先进制造业开发区管理委员会，主管部门为淅川县先进制造业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、项目建设及运营单位均为全资国企河南淅胜产业发展有限责任公司。

关于项目债券资金使用，由河南淅胜产业发展有限责任公司按照建设进度，向淅川县先进制造业开发区管理委员会申请，并经淅川县财政局审核后拨付。

关于项目收益收缴，由河南淅胜产业发展有限责任公司负责将项目产生的收益归集，并按淅川县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由河南淅胜产业发展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。

（八）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据《淅川县香九厚工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，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。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的租金收入、停车位收入、充电桩收入的基础上，考虑运营期间产生的运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于浙川县先进制造业开发区管理委员会提供的《浙川县香九厚工业园标准化厂房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

1、运营负荷率、单价增长率设定

运营期负荷率：该项目的经营收入主要为租金收入、停车位收入、充电桩收入。租金收入在运营期第 3 年开始运营，运营期第 1 年负荷率为 60%，运营期第 2 年负荷率为 70%，运营期第 3 年负荷率为 80%，运营期第 4 年及以后每年负荷率为 90%。

停车位收入在运营期第 3 年开始运营，运营期第 1 年负荷率为 40%，运营期第 2 年负荷率为 50%，运营期第 3 年负荷率为 60%，运营期第 4 年负荷率为 70%，运营期第 5 年负荷率为 80%，运营期第 6 年及以后每年负荷率为 90%。

充电桩收入在运营期第 3 年开始运营，运营期第 1 年负荷率为 30%，运营期第 2 年及以后每年负荷率为 40%。

单价增长率设定：项目建设作为国家经济发展的重要领域，也是淅川县及南阳市重点发展项目，其发展状况与我国居民消费价格（CPI）增长态势密切相关，因此在预测增长率时增速应结合我国近三年 CPI 增长率来确定。

根据中国统计局公布的数据，中国 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的 CPI 增长率分别为 2.8%、2.4%、0.8%、1.2%。

进入 2021 年以来，全球新冠肺炎疫情流行加速，12 月份 PPI 和 CPI 涨幅均出现较明显回落，物价上涨势头趋于放缓。从 2022 年的情况看，我国经济有基础也有条件延续稳健复苏态势，我国经济有基础也有条件延续稳健复苏态势，经济长期向好的基本面没有改变，而且正在显现。

结合淅川县近三年 CPI 增长率平均增速，剔除疫情导致的异常数据情况，参考 2019 年、2020 年及 2022 年 CPI 增长数据。项目租金单价每三年按增幅 5%计算。

2、租金收入

（1）标准化厂房租金收入

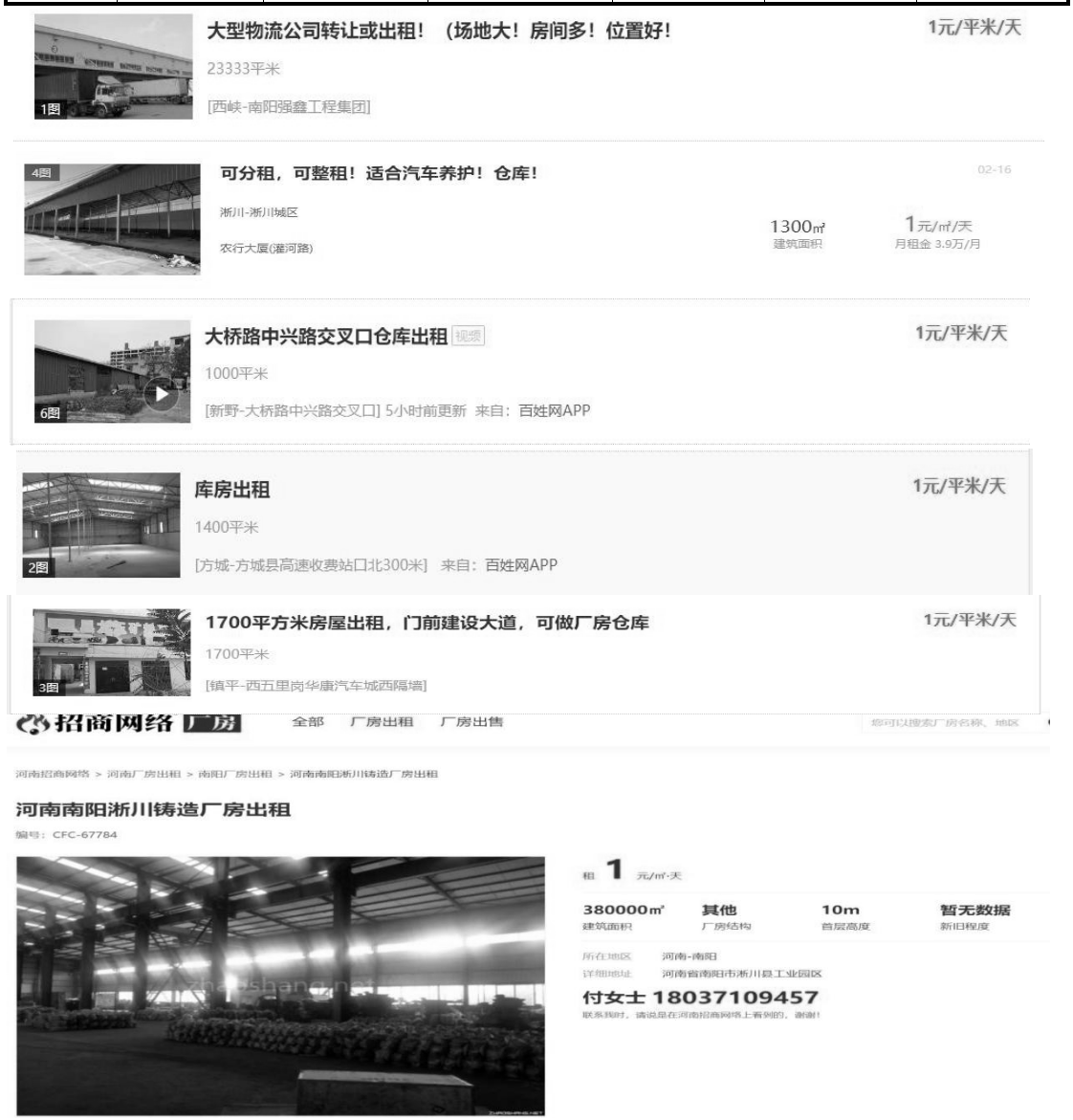
1）可出租面积

该项目建设标准化厂房 89,100.00 ㎡，全部对外出租。

2）厂房租金单价依据

经查询南阳百姓网租赁信息网上公开租赁信息，项目地及其周边类似项目厂房的租赁信息如下：

厂房地理位置	西峡-南阳强鑫工程集团	镇平-西五里岗华康汽车城西隔墙	方城-方城县高速收费站口北 300 米	新野-大桥路中兴路交叉口	淅川-淅川县工业园区	淅川-农行大厦附近
租赁单价	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天
月租金	30	30	30	30	30	30



南阳市其他厂房租赁单价案例如下所示：

地区	性质	租赁价格	备注
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：6000 ㎡，位于卧龙区滨河西路
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：14000 ㎡，位于内乡区工业园区（车管所往北）
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：5000 ㎡，位于大桥路白河加油站南边
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：16650 ㎡，位于新野城区临近 S335 省道旁
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：1200 ㎡，位于宛城区纬十路溧河工业园
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：8000 ㎡，位于卧龙区临近槐树湾西乔庄

根据上图及案例可知周边厂房出租基本按照 1 元/㎡/天、折合 30 元/㎡/月，基于谨慎性考虑，本项目建成后厂房租金单价按照 25 元/㎡/月计算。

（2）管理用房租金收入

1）可出租面积

该项目建设管理用房 5,840.00 平方米，预留自用面积 500 平方米，对外可出租面积按照 5,340.00 平方米计算。

2）管理用房租金单价依据

项目地及其周边类似项目管理租赁信息如下：

厂房地理位置	卧龙南城路 60 号	卧龙区名门国际写字楼	宛城-南阳新能源产业集聚区	镇平-将军路	方城-兴达国际	均值
租赁单价	1 元/㎡/天	1.27 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1.4 元/㎡/天	
月租金	30 元/㎡/月	38 元/㎡/月	30 元/㎡/月	30 元/㎡/月	42 元/㎡/月	34 元/㎡/月



根据上图可知办公类用房出租基本按照 1-1.4 元/㎡/天、折合 30-42 元/㎡/

月，基于谨慎性考虑，本项目建成后管理用房租金单价按照 25 元/㎡/月计算。

3、停车收入

本项目建成后约有机动车停车位 480 个，其中：大、中型车位 170 个，充电车位 48 个，正常车位 262 个。大、中型停车位主要供场区运输所需，不收停车费。小型车停车费标准参考淅川县发展和改革委员会《关于淅川县公共停车场车辆临时停放看管服务收费的通知》（淅发改〔2020〕163 号），收费标准如下：

淅川县公共停车场车辆临时停放看管服务收费标准

单位：元/辆·次

车辆类型	免费时长	白天时段 8:00-20:00	夜间时段 20:00-次日 8:00	全天收费金额	备注
两（三）轮电动车、两轮摩托车	30 分钟	停放时间 2 小时以内 1 元/辆，2 小时后加收 1 元，每 12 小时最高不超过 2 元。		3	
小型汽车、三轮摩托车、四轮电动车	30 分钟	停放时间 2 小时以内 3 元/辆，2 小时后每增加 1 小时加收 1 元，每 12 小时最高不超过 10 元。		15	不足 1 小时按 1 小时计
中型汽车	30 分钟	停放时间 2 小时以内 5 元/辆，2 小时后每增加 1 小时加收 1.5 元，每 12 小时最高不超过 15 元。		18	
大型汽车	30 分钟	停放时间 2 小时以内 10 元/辆，2 小时后每增加 1 小时加收 2 元，每 12 小时最高不超过 18 元。		20	

停车场自建成后就开始进行收费管理，停车位使用率按统计学角度计算车位的使用率，有两种计算方式：

第一种是以占用时间来计算。计算方式是：在自然小时内所有的车辆占用时间的和值/车位数量*60 分钟。（如果车辆驶入且未驶出的计 60 驶入的时间、如果车辆驶入且驶出计停留时间，如果车辆在之前驶入且未驶出计 60 分钟）。这个计算法统计的是占用的时间，对于车的数量统计存在缺陷。

第二种是以占用次数来计算。计算方式是：在自然小时内进出的车辆次数加上未驶出的车辆数量/车位数量。计算方法是：（进入但是未驶出的车辆数目+进入且已经驶出的车辆数目-驶出的车辆数目）/车位总数。参考交警部门的监测统计的数据显示，淅川县城区小型车辆停放周转频次达到了 8.7 次/车位·天。

为稳妥起见，本项目收入采用第二种方式进行计算，小型车停车位周转频率取 2 次。根据周转频率计算，停车场小型车车位平均收费约为 5 元/日，运营期

第一年停车场负荷率按40%计算，之后每年增长10%，运营期负荷率最高按90%，年使用时间按300天。

4、充电桩收入

充电桩收入主要是指充电服务费收入。

项目区共设置快充充电桩48个。充电服务费参考《南阳市物价管理办公室关于明确南阳市城区纯电动公交车等充电服务费临时标准的通知》（宛价管〔2018〕5号）文件，社会车辆充电服务费最高标准暂定为0.7元/千瓦时。

充电桩充电实际服务费标准综合市场调研数据如下：

新乡市：《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。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/度，社会车辆最高标准为0.60元/度。充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

焦作市：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（度）收取，电动公交车最高标准为0.55元/度，社会车辆充电服务费最高标准暂定为0.70元/度（上述两项收费均不包含电费）。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限，鼓励充电设施建设运营单位对充电服务费给予优惠。

濮阳市：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（度）收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为交流慢充0.70元/度、直流快充0.75元/度（上述两项收费均不包含电费）。

鹤壁市：电动汽车充电费由电费和充电服务费组成，充电服务费按充电的计量单位数（度）收取，直流电服务费最高0.8元/千瓦时；交流电服务费最高0.7元/千瓦时。

基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费收入按0.6元/千瓦时计算。

收入预测如下：

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、经营收入（万元）			1,777.85	2,085.83	2,373.08	2,787.83	2,791.76
负荷率			60%	70%	80%	90%	90%
1、租金收入（万元）			1,699.92	1,983.24	2,266.56	2,677.38	2,677.38

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1.1 厂房出租收入（万元）			**1,603.80**	**1,871.10**	**2,138.40**	**2,525.99**	**2,525.99**
单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25
可出租面积（平方米）			89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00
1.2 管理用房出租收入（万元）			**96.12**	**112.14**	**128.16**	**151.39**	**151.39**
单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25
可出租面积（平方米）			5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00
2、停车收入收入（万元）			**15.72**	**19.65**	**23.58**	**27.51**	**31.44**
负荷率			40%	50%	60%	70%	80%
停车位个数			262.00	262.00	262.00	262.00	262.00
单价（元/日）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年使用天数			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3、充电桩收入			**62.21**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**
负荷率			30.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩个数			48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
充电设计功率（kW.h）			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费收费标准（kW.h）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转率			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
年运营天数			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
一、经营收入（万元）	**2,795.69**	**2,929.29**	**2,929.29**	**2,929.29**	**3,070.05**	**3,070.05**	**3,070.05**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、租金收入（万元）	**2,677.38**	**2,810.98**	**2,810.98**	**2,810.98**	**2,951.74**	**2,951.74**	**2,951.74**
1.1 厂房出租收入（万元）	**2,525.99**	**2,652.04**	**2,652.04**	**2,652.04**	**2,784.84**	**2,784.84**	**2,784.84**
单价（元/平方米·月）	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94
可出租面积（平方米）	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00
1.2 管理用房出租收入（万元）	**151.39**	**158.94**	**158.94**	**158.94**	**166.90**	**166.90**	**166.90**
单价（元/平方米·月）	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94
可出租面积（平方米）	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00
2、停车收入收入（万元）	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
停车位个数	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00
单价（元/日）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年使用天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3、充电桩收入	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩个数	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
充电设计功率（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费收费标准（kW.h）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
年运营天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、经营收入（万元）	**3,217.95**	**3,217.95**	**3,217.95**	**3,372.98**	**3,372.98**	**3,372.98**	**3,536.17**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、租金收入（万元）	**3,099.64**	**3,099.64**	**3,099.64**	**3,254.67**	**3,254.67**	**3,254.67**	**3,417.86**
1.1 厂房出租收入（万元）	**2,924.37**	**2,924.37**	**2,924.37**	**3,070.64**	**3,070.64**	**3,070.64**	**3,224.60**
单价（元/平方米·月）	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
可出租面积（平方米）	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00
1.2 管理用房出租收入（万元）	**175.27**	**175.27**	**175.27**	**184.03**	**184.03**	**184.03**	**193.26**
单价（元/平方米·月）	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
可出租面积（平方米）	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00
2、停车收入收入（万元）	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车位个数	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00
单价（元/日）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年使用天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3、充电桩收入	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩个数	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
充电设计功率（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费收费标准（kW.h）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

年运营天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	合计
一、经营收入（万元）	**3,536.17**	**3,536.17**	**3,707.52**	**3,707.52**	**3,707.52**	**3,887.03**	**3,887.03**	**81,887.98**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1、租金收入（万元）	**3,417.86**	**3,417.86**	**3,589.21**	**3,589.21**	**3,589.21**	**3,768.72**	**3,768.72**	**78,891.60**
1.1 厂房出租收入（万元）	**3,224.60**	**3,224.60**	**3,386.26**	**3,386.26**	**3,386.26**	**3,555.62**	**3,555.62**	**74,430.76**
单价（元/平方米·月）	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	
可出租面积（平方米）	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	89,100.00	
1.2 管理用房出租收入（万元）	**193.26**	**193.26**	**202.95**	**202.95**	**202.95**	**213.10**	**213.10**	**4,460.84**
单价（元/平方米·月）	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	
可出租面积（平方米）	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	5,340.00	
2、停车收入收入（万元）	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**35.37**	**860.67**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
停车位个数	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	
单价（元/日）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
年使用天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
3、充电桩收入	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**82.94**	**2,135.71**
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	
充电桩个数	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	
充电设计功率（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
充电服务费收费标准（kW.h）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
日周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
年运营天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	

（三）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。经营成本是项目正常运作所需要的基本费用，包括工资福利费、燃料及动力费、修理费、其他费用、设备重置费以及相关税费。

1、运营成本

（1）工资福利费

本项目预计用工人数为20人，其中日常事务管理和收费人员4人，人均年工

资为4万元；日常维护人员16人，人均年工资为3万元。人均年工资以每三年5%的增幅递增。工资福利费为工资的14%。

（2）燃料及动力费

本项目建成后主要用以出租，能源消耗由租赁房考虑，本项目仅考虑工作人员水、电。

本项目建成后由项目单位承担的用水量22.55万吨，生产及生活用电量432.40万kWh。本项目的水费按照3.7元/立方米测算，电费按照0.61元/kWh计算。

（3）修理费

本项目年修理费用取项目总投资的0.1%计算。

（4）其他管理费用

本项目其他管理费用按工资及福利费的30%进行计算。

（5）设备重置费

本项目设备重置费于项目运营期第17年进行一次性更换，重置费用合计为2,052.00万元。

经营成本预测如下：

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
经营成本（万元）			**473.96**	**488.55**	**488.55**	**494.03**	**494.03**
1、工资福利费（万元）			**72.96**	**72.96**	**72.96**	**76.61**	**76.61**
1.1 管理人员工资总额（万元）			**16.00**	**16.00**	**16.00**	**16.80**	**16.80**
人员数量			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
人均工资（万元/年）			4.00	4.00	4.00	4.20	4.20
1.2 后勤服务人员工资总额（万元）			**48.00**	**48.00**	**48.00**	**50.40**	**50.40**
人员数量			16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（万元/年）			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15
1.4 福利费(万元）			**8.96**	**8.96**	**8.96**	**9.41**	**9.41**
2、燃料及动力费（万元）			**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**
2.1 电费（万元）			**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**
年用电量（万KW）			432.40	432.40	432.40	432.40	432.40
单价（元/kWh）			0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2 水费（万元）			**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
年用水量(万吨)			22.55	22.55	22.55	22.55	22.55
单价（元/吨）			3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
3、修理费（万元）			**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**
4、其他管理费用（万元）			**21.89**	**36.48**	**36.48**	**38.31**	**38.31**
5、设备重置费用（万元）							

续上表

	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
经营成本（万元）	**494.03**	**499.83**	**499.83**	**499.83**	**506.00**	**506.00**	**506.00**
1、工资福利费（万元）	**76.61**	**80.48**	**80.48**	**80.48**	**84.59**	**84.59**	**84.59**
1.1 管理人员工资总额（万元）	**16.80**	**17.64**	**17.64**	**17.64**	**18.52**	**18.52**	**18.52**
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
人均工资（万元/年）	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63
1.2 后勤服务人员工资总额（万元）	**50.40**	**52.96**	**52.96**	**52.96**	**55.68**	**55.68**	**55.68**
人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（万元/年）	3.15	3.31	3.31	3.31	3.48	3.48	3.48
1.4 福利费(万元）	**9.41**	**9.88**	**9.88**	**9.88**	**10.39**	**10.39**	**10.39**
2、燃料及动力费（万元）	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**
2.1 电费（万元）	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**
年用电量（万KW）	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40
单价（元/kWh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2 水费（万元）	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**
年用水量(万吨)	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55
单价（元/吨）	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
3、修理费（万元）	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**
4、其他管理费用（万元）	**38.31**	**40.24**	**40.24**	**40.24**	**42.30**	**42.30**	**42.30**
5、设备重置费用（万元）							

续上表

	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
经营成本（万元）	**512.22**	**512.22**	**2,564.22**	**518.79**	**518.79**	**518.79**	**525.77**
1、工资福利费（万元）	**88.74**	**88.74**	**88.74**	**93.12**	**93.12**	**93.12**	**97.77**
1.1 管理人员工资总额（万元）	**19.44**	**19.44**	**19.44**	**20.40**	**20.40**	**20.40**	**21.44**

	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
人均工资（万元/年）	4.86	4.86	4.86	5.10	5.10	5.10	5.36
1.2 后勤服务人员工资总额（万元）	**58.40**	**58.40**	**58.40**	**61.28**	**61.28**	**61.28**	**64.32**
人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（万元/年）	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
1.4 福利费(万元）	**10.90**	**10.90**	**10.90**	**11.44**	**11.44**	**11.44**	**12.01**
2、燃料及动力费（万元）	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**
2.1 电费（万元）	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**
年用电量（万KW）	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40
单价（元/kWh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2 水费（万元）	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**
年用水量(万吨)	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55
单价（元/吨）	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
3、修理费（万元）	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**
4、其他管理费用（万元）	**44.37**	**44.37**	**44.37**	**46.56**	**46.56**	**46.56**	**48.89**
5、设备重置费用（万元）			**2,052.00**				

续上表

	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	合计
经营成本（万元）	**525.77**	**525.77**	**533.09**	**533.09**	**533.09**	**540.74**	**540.74**	**15,353.73**
1、工资福利费(万元）	**97.77**	**97.77**	**102.65**	**102.65**	**102.65**	**107.75**	**107.75**	**2,306.26**
1.1 管理人员工资总额（万元）	**21.44**	**21.44**	**22.52**	**22.52**	**22.52**	**23.64**	**23.64**	**505.56**
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
人均工资（万元/年）	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	
1.2 后勤服务人员工资总额（万元）	**64.32**	**64.32**	**67.52**	**67.52**	**67.52**	**70.88**	**70.88**	**1,517.44**
人员数量	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
人均工资（万元/年）	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	
1.4 福利费(万元）	**12.01**	**12.01**	**12.61**	**12.61**	**12.61**	**13.23**	**13.23**	**283.26**
2、燃料及动力费（万元）	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**347.20**	**9,027.20**
2.1 电费（万元）	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**263.76**	**6,857.76**
年用电量（万KW）	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40	432.40	
单价（元/kWh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	

	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	合计
2.2 水费（万元）	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**83.44**	**2,169.44**
年用水量(万吨)	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	
单价（元/吨）	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	
3、修理费（万元）	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**31.91**	**829.66**
4、其他管理费用（万元）	**48.89**	**48.89**	**51.33**	**51.33**	**51.33**	**53.88**	**53.88**	**1,138.61**
5、设备重置费用（万元）								**2,052.00**

2、相关税费

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目租金收入、停车位收入、充电桩收入增值税税率为 9%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 7%、3%、2%。房产税税率为 12%。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。（纳税人发生的年度亏损，可以用下一年度的所得弥补，下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但最长不得超过 5 年）。

项目相关税费预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 1 年									
第 2 年									
第 3 年	146.79	14.68	187.15	1,063.50	727.65	-835.88			348.62
第 4 年	172.22	17.22	218.34	1,063.50	727.65	-601.65			407.78
第 5 年	195.94	19.59	249.53	1,063.50	727.65	-371.68			465.06
第 6 年	230.19	23.02	294.76	1,063.50	727.65	-45.32			547.97
第 7 年	230.51	23.05	294.76	1,063.50	720.30	-34.39			548.32
第 8 年	230.84	23.08	294.76	1,063.50	712.95	-23.47			548.68
第 9 年	241.87	24.19	309.47	1,063.50	698.25	92.18			575.53
第 10 年	241.87	24.19	309.47	1,063.50	683.55	106.88			575.53
第 11 年	241.87	24.19	309.47	1,063.50	668.85	121.58	18.40	4.60	580.13
第 12 年	253.49	25.35	324.96	1,063.50	654.15	242.60	242.60	60.65	664.45
第 13 年	253.49	25.35	324.96	1,063.50	639.45	257.30	257.30	64.33	668.13
第 14 年	253.49	25.35	324.96	1,063.50	624.75	272.00	272.00	68.00	671.80
第 15 年	265.70	26.57	341.24	1,063.50	610.05	398.67	398.67	99.67	733.18

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 16 年	265.70	26.57	341.24	1,063.50	595.35	413.37	413.37	103.34	736.85
第 17 年	265.70	26.57	341.24	1,063.50	580.65	428.07	428.07	107.02	740.53
第 18 年	278.50	27.85	358.31	1,063.50	565.95	560.08	560.08	140.02	804.68
第 19 年	278.50	27.85	358.31	1,063.50	529.20	596.83	596.83	149.21	813.87
第 20 年	278.50	27.85	358.31	1,063.50	492.45	633.58	633.58	158.40	823.06
第 21 年	291.98	29.20	376.28	1,063.50	455.70	793.74	793.74	198.44	895.90
第 22 年	291.98	29.20	376.28	1,063.50	418.95	830.49	830.49	207.62	905.08
第 23 年	291.98	29.20	376.28	1,063.50	382.20	867.24	867.24	216.81	914.27
第 24 年	306.13	30.61	395.14	1,063.50	308.70	1,070.35	1,070.35	267.59	999.47
第 25 年	306.13	30.61	395.14	1,063.50	235.20	1,143.85	1,143.85	285.96	1,017.84
第 26 年	306.13	30.61	395.14	1,063.50	161.70	1,217.35	1,217.35	304.34	1,036.22
第 27 年	320.95	32.10	414.90	1,063.50	88.20	1,426.64	1,426.64	356.66	1,124.61
第 28 年	320.95	32.10	414.90	1,063.50	73.50	1,441.34	1,441.34	360.34	1,128.29
合计	**6,761.40**	**676.15**	**8,685.30**	**27,651.00**	**14,134.05**	**10,678.35**	**12,288.50**	**3,072.14**	**19,194.99**

（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

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 1 年						36,604.05	1.29
第 2 年							
第 3 年	1,777.85	473.96	348.62	955.27	955.27		
第 4 年	2,085.83	488.55	407.78	1,189.50	2,144.77		
第 5 年	2,373.08	488.55	465.06	1,419.47	3,564.24		
第 6 年	2,787.83	494.03	547.97	1,745.83	5,310.07		
第 7 年	2,791.76	494.03	548.32	1,749.41	7,059.48		
第 8 年	2,795.69	494.03	548.68	1,752.98	8,812.46		
第 9 年	2,929.29	499.83	575.53	1,853.93	10,666.39		
第 10 年	2,929.29	499.83	575.53	1,853.93	12,520.32		
第 11 年	2,929.29	499.83	580.13	1,849.33	14,369.65		
第 12 年	3,070.05	506.00	664.45	1,899.60	16,269.25		
第 13 年	3,070.05	506.00	668.13	1,895.92	18,165.17		

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 14 年	3,070.05	506.00	671.80	1,892.25	20,057.42		
第 15 年	3,217.95	512.22	733.18	1,972.55	22,029.97		
第 16 年	3,217.95	512.22	736.85	1,968.88	23,998.85		
第 17 年	3,217.95	2,564.22	740.53	-86.80	23,912.05		
第 18 年	3,372.98	518.79	804.68	2,049.51	25,961.56		
第 19 年	3,372.98	518.79	813.87	2,040.32	28,001.88		
第 20 年	3,372.98	518.79	823.06	2,031.13	30,033.01		
第 21 年	3,536.17	525.77	895.90	2,114.50	32,147.51		
第 22 年	3,536.17	525.77	905.08	2,105.32	34,252.83		
第 23 年	3,536.17	525.77	914.27	2,096.13	36,348.96		
第 24 年	3,707.52	533.09	999.47	2,174.96	38,523.92		
第 25 年	3,707.52	533.09	1,017.84	2,156.59	40,680.51		
第 26 年	3,707.52	533.09	1,036.22	2,138.21	42,818.72		
第 27 年	3,887.03	540.74	1,124.61	2,221.68	45,040.40		
第 28 年	3,887.03	540.74	1,128.29	2,218.00	47,339.26		

五、综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 47,339.26 万元，偿还债券本息为 36,604.05 万元，本息覆盖倍数为 1.29 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。

六、风险提示

因该项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在项目相关收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中该项目相关收入，以浙川县先进制造业开发区管理委员会提供的《浙川县香九厚工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，

并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

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		

浙川九重农业服务中心（冷链物流）建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 090496 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十月二十七日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 8
（五）项目主体及运作模式 8
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营收入分析 11
（三）项目运营成本分析 14
（四）净收益分析 16
（五）现金流量表分析 23
（六）本息覆盖倍数 27
六、总体评价结果 28
七、使用限制 28

浙川九重农业服务中心（冷链物流）建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 090496 号

我们接受委托，对浙川九重农业服务中心（冷链物流）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，了解浙川九重农业服务中心（冷链物流）建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。浙川县九重镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据浙川县九重镇人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对浙川九重农业服务中心（冷链物流）建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年3月15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淅川县九重镇人民政府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”	指淅川九重农业服务中心（冷链物流）建设项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

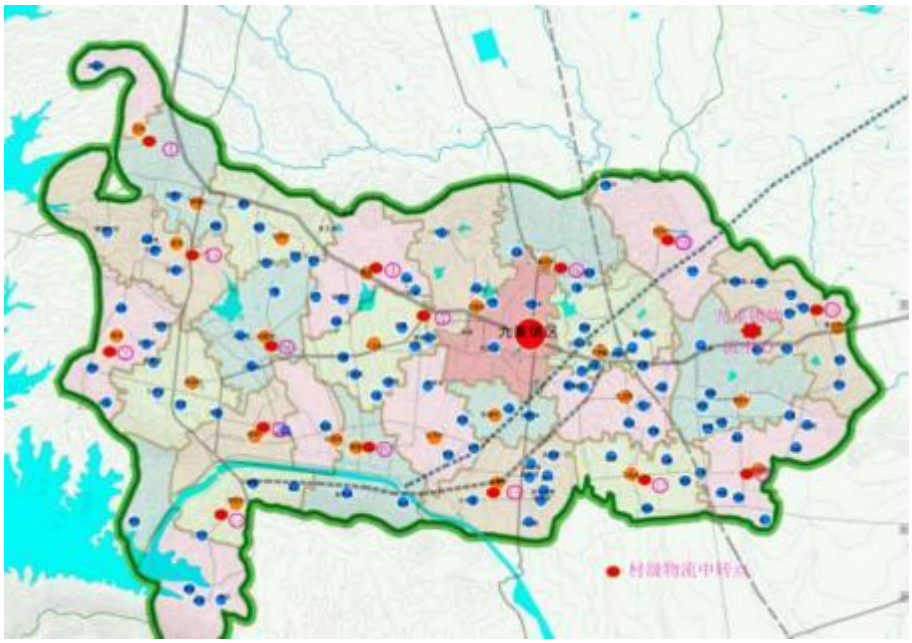
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于九重镇，其中农业服务中心位于更生村，15 个村级物流转运点分散布置在辖区内。项目位置图如下所示：



2.项目参与主体

本项目主管部门为淅川县九重镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为淅川县九重镇人民政府。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	淅川县九重镇人民政府
统一社会信用代码	114113260060423329
机构性质	机关单位
法定代表人	贾进伟
机构地址	河南省淅川县九重镇中州路
赋码机关	中共淅川县委机构编制委员会办公室

淅川县九重镇人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目主要建设内容包括：项目总用地 77.58 亩，总建筑面积 49,080.00 ㎡，

包含九重镇二级物流中心和15个村级三级物流转运点。其中：九重镇物流服务中心占地51.59亩，建筑面积37,080.00㎡。主要建设：接待收检区488.00㎡，冷藏库23,000.00平方米，常温储藏室10,600.00㎡，服务用房面积3,000.00㎡，配套冷藏、仓储、食品分包机械、冷链仓储运输车辆、信息平台等设备及相关附属工程；15个村级物流转运点总占地面积25.99亩，分别建设：物流转运站、冷藏库、常温储藏库，配套相关设备设施，并提升改造物流通道36,520.00㎡。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期24个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资26,201.76万元，其中：工程费用21,957.40万元，工程建设其他费用1,325.23万元，基本预备费1,164.13万元，建设期利息1,755.00万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额					建筑工程技术经济指标	
		建筑工程	安装工程	设备费用	其他费用	合计	单位	数量
一	工程费用	17,845.40	190.00	3,922.00		21,957.40		
1	九重镇物流服务中心	12,984.40	190.00	3,397.00		16,571.40	㎡	3,488.00
1.1	建筑工程	11,830.06				11,830.06		
1.1.1	接待收检区	122.98				122.98	㎡	488.00
1.1.2	冷藏库	7,866.00				7,866.00	㎡	23,000.00
1.1.3	常温储藏室	2,881.08				2,881.08	㎡	10,600.00
1.1.4	配套服务用房	960.00				960.00	㎡	3,000.00
1.2	室外配套工程	1,154.34	190.00	110.00		1,454.34		
1.2.1	绿化工程	117.59				117.59	㎡	3,919.53
1.2.2	道路及硬化铺装面积	550.39				550.39	㎡	15,725.39
1.2.3	室外照明工程	30.00				30.00	盏	25
1.2.4	室外给水工程	120.00				120.00	m	1,200.00
1.2.5	雨水工程	144.00				144.00	m	1,200.00
1.2.6	污水工程	56.36				56.36	m	400.00
1.2.7	强弱电工程		50.00			50.00		
1.2.8	变压器		60.00			60.00	个	3

序号	工程和费用名称	估算金额					建筑工程技术经济指标	
		建筑工程	安装工程	设备费用	其他费用	合计	单位	数量
1.2.9	污水一体化处理设备		50.00			50.00	套	1
1.2.10	消防系统		30.00			30.00	套	1
1.2.11	自动闸机系统			12.00		12.00	套	2
1.2.12	充电车位			78.00		78.00	套	12
1.2.13	围墙	96.00				96.00	m	1,200.00
1.2.14	大门	40.00				40.00	套	2
1.2.15	安全监控系统			20.00		20.00	套	1
1.3	设备			3,287.00		3,287.00		
1.3.1	冷藏库设备			2,077.00		2,077.00	套	1
1.3.2	长途配送车辆			350.00		350.00	台	10
1.3.3	同城配送车辆			500.00		500.00	台	20
1.3.4	信息化平台			240.00		240.00	套	1
1.3.5	溯源管理体系			120.00		120.00	套	1
2	15 个村级转运点	4,861.00		525.00		5,386.00		
2.1	冷库	2,052.00				2,052.00	㎡	6,000.00
2.2	常温储藏室	1,446.00				1,446.00	㎡	6,000.00
2.3	室外配套	450.00				450.00	个	15
2.4	冷藏设备			525.00		525.00	套	15

序号	工程和费用名称	估算金额					建筑工程技术经济指标	
		建筑工程	安装工程	设备费用	其他费用	合计	单位	数量
2.5	道路提质改造	913.00				913.00	㎡	36,520.00
二	工程建设其他费用				1,325.23	1,325.23		
1	建设单位管理费				263.49	263.49		
2	工程建设监理费				219.57	219.57		
3	造价咨询费				56.21	56.21		
4	设计费用				329.36	329.36		
5	勘察费				49.40	49.40		
6	工程施工图审查费				16.47	16.47		
7	前期工程咨询费				78.25	78.25		
8	环境影响评价费				30.25	30.25		
9	水土保持费				9.80	9.80		
10	场地准备及临时设施费				206.56	206.56		
11	工程保险费用				65.87	65.87		
三	基本预备费				1,164.13	1,164.13		
四	建设期利息				1,755.00	1,755.00		
五	工程建设总投资	17,845.40	190.00	3,922.00	4,244.36	26,201.76		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	2,501.76	5,700.00	8,201.76	31.30%
专项债券资金	18,000.00		18,000.00	68.70%
合计	20,501.76	5,700.00	26,201.76	100.00%
占比	78.25%	21.75%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为淅川县九重镇人民政府，主管部门为淅川县九重镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位和建设单位均为淅川县九重镇人民政府，项目建成后运营单位为淅川县九重镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由淅川县九重镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由淅川县九重镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由淅川县九重镇人民政府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18,000.00万元。其中：2025年计划使用18,000.00万元。本次申请使用18,000.00万元，为2022年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022年河南省政府专项债券（三期）中18,000.00万元资金用途调整，2022年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022年河南省政府专项债券（三期）分期偿还本金，发行利率为3.5%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。调增的债券资金本金增加均计算在调整年份，还本计划按照原披露信息执行。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表4-1专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年	18,000.00			18,000.00	3.50%	315.00	315.00
第2年	18,000.00			18,000.00	3.50%	630.00	630.00
第3年	18,000.00		180.00	17,820.00	3.50%	630.00	810.00
第4年	17,820.00		180.00	17,640.00	3.50%	623.70	803.70
第5年	17,640.00		180.00	17,460.00	3.50%	617.40	797.40
第6年	17,460.00		180.00	17,280.00	3.50%	611.10	791.10
第7年	17,280.00		180.00	17,100.00	3.50%	604.80	784.80
第8年	17,100.00		360.00	16,740.00	3.50%	598.50	958.50
第9年	16,740.00		360.00	16,380.00	3.50%	585.90	945.90
第10年	16,380.00		360.00	16,020.00	3.50%	573.30	933.30
第11年	16,020.00		360.00	15,660.00	3.50%	560.70	920.70
第12年	15,660.00		360.00	15,300.00	3.50%	548.10	908.10

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 13 年	15,300.00		360.00	14,940.00	3.50%	535.50	895.50
第 14 年	14,940.00		360.00	14,580.00	3.50%	522.90	882.90
第 15 年	14,580.00		360.00	14,220.00	3.50%	510.30	870.30
第 16 年	14,220.00		360.00	13,860.00	3.50%	497.70	857.70
第 17 年	13,860.00		360.00	13,500.00	3.50%	485.10	845.10
第 18 年	13,500.00		900.00	12,600.00	3.50%	472.50	1,372.50
第 19 年	12,600.00		900.00	11,700.00	3.50%	441.00	1,341.00
第 20 年	11,700.00		900.00	10,800.00	3.50%	409.50	1,309.50
第 21 年	10,800.00		900.00	9,900.00	3.50%	378.00	1,278.00
第 22 年	9,900.00		900.00	9,000.00	3.50%	346.50	1,246.50
第 23 年	9,000.00		1,800.00	7,200.00	3.50%	315.00	2,115.00
第 24 年	7,200.00		1,800.00	5,400.00	3.50%	252.00	2,052.00
第 25 年	5,400.00		1,800.00	3,600.00	3.50%	189.00	1,989.00
第 26 年	3,600.00		1,800.00	1,800.00	3.50%	126.00	1,926.00
第 27 年	1,800.00		1,800.00		3.50%	63.00	1,863.00
合计		18,000.00	18,000.00			12,442.50	30,442.50

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

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：本项目建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 25 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	常温储藏室 10,600.00 ㎡	常温储藏室出租收入	8,910.88	15.17%
2	冷藏库 23,000.00 ㎡	冷库出租收入	46,399.80	79.00%
3	服务用房面积 3,000.00 ㎡	服务用房出租收入	3,026.05	5.15%
4	停车位	停车位收入	396.80	0.68%
合计			58,733.53	100.00%

1.常温储藏室出租收入

（1）可供出租面积

根据项目可行性研究报告，本项目建成后，常温储藏室可供出租面积 10,600.00 ㎡。

（2）出租价格及出租率

根据网络查询，本项目周边及邻近县城厂房出租价格查询结果如下：



根据以上分析，本项目周边及邻近县等区域仓库出租价格为 30.00 元/㎡/月

-90.00 元/㎡/月，基于谨慎性原则，本项目常温储藏室出租按 25.00 元/㎡/月进行估算，考虑物价上涨因素，出租价格每三年增长 5.00%。基于谨慎性原则，本项目出租率在运营期第一年为 65.00%，此后每年增长 10.00%，直至增长至 95.00%不再增长。

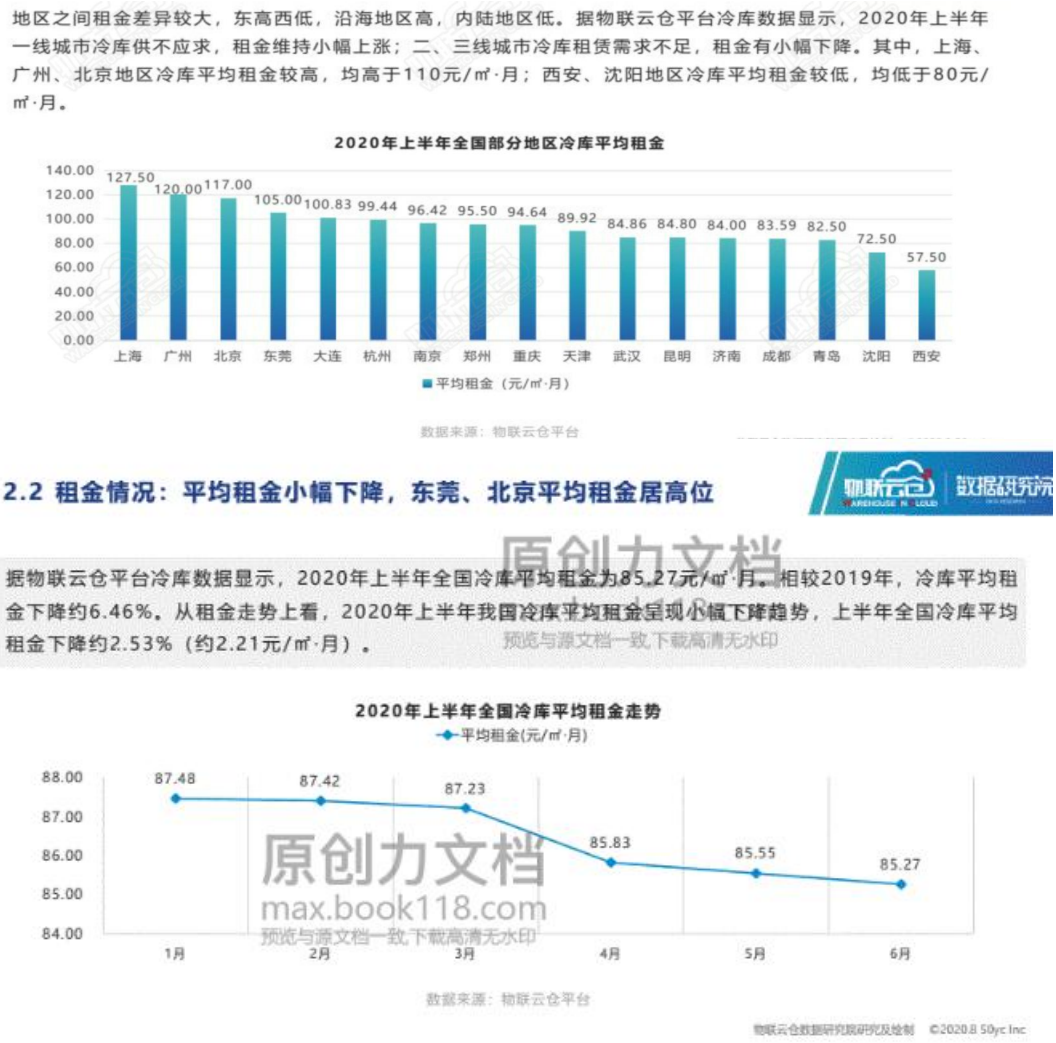
2.冷库出租收入

（1）可供出租面积

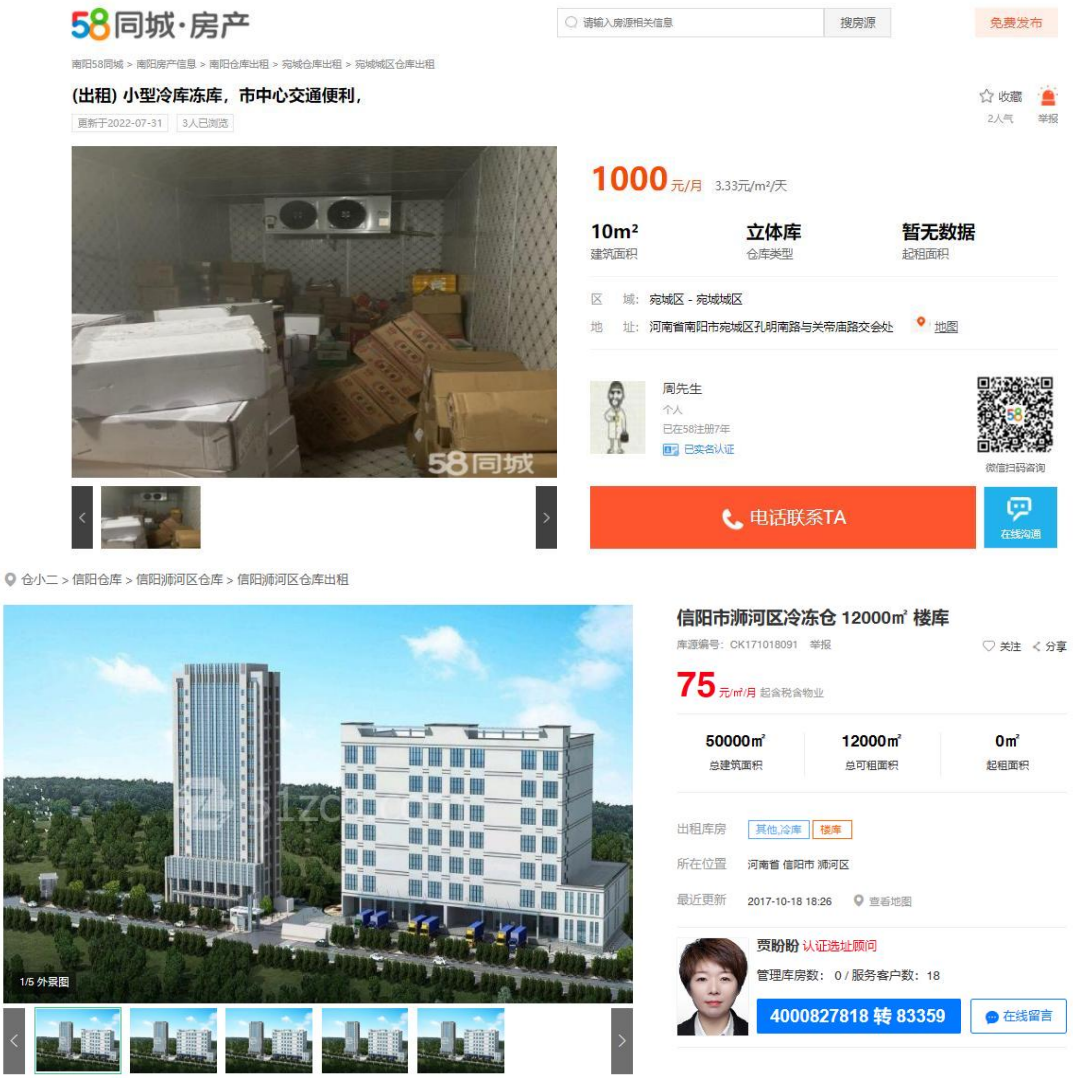
根据项目可行性研究报告，本项目建成后，冷库可供出租面积为 23,000.00 ㎡。

（2）出租价格及出租率

根据物联云仓平台数据显示，全国各地的冷库租金如下：



项目周边或邻近县市冷库出租价格如下：



根据以上分析，全国冷库价格根据地区不同有所差异，平均租金为 85.27 元/㎡/月，本项目周边及邻近县冷库出租价格为 75.00 元/㎡/月-100.00 元/㎡/月，由于淅川县冷库建设现处于一片空白，基于谨慎性原则，本项目冷库出租按 60.00 元/㎡/月进行估算，考虑物价上涨因素，出租价格每三年增长 5.00%。基于谨慎性原则，本项目出租率在运营期第一年为 65.00%，此后每年增长 10.00%，直至增长至 95.00%不再增长。

3.服务用房出租收入

（1）可供出租面积

根据项目可行性研究报告，项目建成后，服务用房可供出租面积为 3,000.00 ㎡。

（2）出租价格及出租率

经网络查询，项目及周边地区办公用房、商铺价格如下：



根据以上，服务用房按照 30.00 元/㎡/月进行计算，考虑物价上涨因素，本项目租赁价格每三年增长 5.00%。基于谨慎性原则，本项目负荷率项目运营期第 1 年按照 65.00%估算，之后每年增长 10.00%，增长至 95.00%不再增长。

4.停车位收入

（1）数量

根据项目可行性研究报告，本项目停车位主要包含机动车停车位共计 76 个。

（2）收费标准及负荷率

依据《浙川县发展和改革委员会关于浙川县公共停车场车辆临时停放看管服务收费的通知》（浙发改〔2020〕163 号）收费标准规定：两（三）轮电动车、两轮摩托车 1 元/辆次；三轮摩托车、四轮电动车、小型汽车 3 元/辆次；中型汽车 5 元/辆次；大型汽车 12 元/辆次。

基于谨慎性原则，本项目停车位收费按照 10.00 元/个/天，运营期内不考虑增长，一年按 360 天进行测算。考虑到项目建成后，办公车辆及大型工作车辆均需停车。参考厂房等出租率，本项目停车位负荷率运营期第一年按 40.00%测算，此后每年增长 5.00%，增长至 60.00%不再增长。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1.燃料及动力费

本项目建成后主要用以出租，能源消耗由承租方考虑，本项目仅考虑工作人

员及公共区域水、电，根据项目可行性研究报告，项目业主承担年用水量 17.01 万吨，年用电量 69.13 万 kwh。

参照河南省发改委关于 2018 年电价调整有关事项的通知（豫发改价管〔2018〕306 号），1-10 千伏电价为 0.61603 元/kwh。因考虑到线路损耗，本项目暂按照电费价格 0.62 元/度估算。参照淅川县物价局文件《关于调整自来水价格的通知》中相关规定，综合参考项目地周边县市水价，本项目暂以 3.2 元/吨进行测算。则运营期第一年项目燃料及动力费为 97.29 万元，考虑到未来物价上涨等因素，本项目燃料及动力费按每年增长 2.00%进行测算。

2.工资及福利费

根据项目可行性研究报告，项目设计定员 10 人，其中管理人员 5 人，其他人员 5 人。运营期第一年管理人员工资按 6.00 万元/人/年进行测算，其他人员工资按 4.00 万元/人/年进行测算，福利费按照年工资总额的 14.00%进行计提，则运营期第一年工资及福利费为 57.00 万元，考虑物价上涨因素，该项费用每年增长 2.00%。

3.运营维修及设备重置成本

假设本项目修理费用按照折旧费用的 2.00%计算，考虑物价上涨因素，修理费按照每年 2%的增长率增长。本项目设备购置费共 3,922.00 万元，考虑到项目运营期限，在本项目运营期第 18 年额外考虑 4,000.00 万元的设备重置费。

4.管理及其他费用

管理及其他费用包括办公等日常运营时发生的管理费用、其他运营成本等，管理及其他费用按年收入的 1.00%计取，运营期内随收入的增加而增加。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、运营维修及设备重置成本按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；出租收入、停车位收入按 9.00%测算；附加税费按 10.00%测算；房产税从租计征，按照 12.00%测算；所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2　项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税	1,819.30								
	销项税	4,849.58	112.64	129.95	147.25	172.72	172.83	172.83	181.41	181.41
	建设期进项（按负数列示）	-2,163.45	-2,163.45							
	运营期进项（按负数列示）	-866.83	-12.43	-12.78	-13.14	-13.56	-13.80	-14.06	-14.37	-14.64
2	附加税	161.07								
3	房产税	6,422.39	148.99	171.91	194.83	228.64	228.64	228.64	240.07	240.07
	折旧	24,261.00	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44
	利息	11,497.50	630.00	623.70	617.40	611.10	604.80	598.50	585.90	573.30
	利润总额	2,257.84	-672.74	-502.32	-331.95	-82.75	-78.64	-75.85	16.01	24.95
4	所得税	1,793.44							4.00	6.24
5	税费合计	10,196.20	148.99	171.91	194.83	228.64	228.64	228.64	244.07	246.31

续表

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	增值税					-126.27	183.42	183.12			116.89
	销项税	181.41	190.42	190.42	190.42	199.87	199.87	199.87	209.80	209.80	209.80
	建设期进项（按负数列示）										

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	运营期进项（按负数列示）	-14.90	-15.24	-15.52	-15.80	-16.16	-16.45	-16.75	-477.31	-17.44	-17.76
2	附加税	-	-	-	-	-15.15		18.31	-	-	11.69
3	房产税	240.07	252.08	252.08	252.08	264.68	264.68	264.68	277.92	277.92	277.92
	折旧	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44
	利息	560.70	548.10	535.50	522.90	510.30	497.70	485.10	472.50	441.00	409.50
	利润总额	33.83	129.68	138.42	147.08	262.11	255.45	245.55	-3,171.64	395.32	410.69
4	所得税	8.46	32.42	34.61	36.77	65.53	63.86	61.39	-	98.83	102.67
5	税费合计	248.53	284.50	286.69	288.85	188.79	511.96	527.50	277.92	376.75	509.17

续表

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
1	增值税	202.07	201.74	201.40	211.92	211.56	211.20	222.25
	销项税	220.23	220.23	220.23	231.17	231.17	231.17	242.66
	建设期进项（按负数列示）							
	运营期进项（按负数列示）	-18.16	-18.49	-18.83	-19.25	-19.61	-19.97	-20.41
2	附加税	20.21	20.17	20.14	21.19	21.16	21.12	22.23
3	房产税	291.83	291.83	291.83	306.42	306.42	306.42	321.74
	折旧	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44	970.44
	利息	378.00	346.50	315.00	252.00	189.00	126.00	63.00
	利润总额	529.89	556.81	583.61	746.54	804.65	862.68	1,030.46

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
4	所得税	132.47	139.20	145.90	186.64	201.16	215.67	257.62
5	税费合计	646.58	652.94	659.27	726.17	740.30	754.41	823.84

（四）净收益分析

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

表 5-3　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 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	58,733.53	1,364.24	1,573.81	1,783.38	2,091.85	2,093.22	2,093.22	2,197.04	2,197.04
1	常温储藏室出租收入	8,910.88	206.70	238.50	270.30	317.21	317.21	317.21	333.04	333.04
	租金（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56
	入驻率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租面积（㎡）	46,399.80	1,076.40	1,242.00	1,407.60	1,651.86	1,651.86	1,651.86	1,734.45	1,734.45
2	冷库出租收入		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15
	租金（元/㎡/月）		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租率		12	12	12	12	12	12	12	12
	时间（月）		23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	出租面积（㎡）	3,026.05	70.20	81.00	91.80	107.73	107.73	107.73	113.13	113.13
3	服务用房出租收入		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08
	租金（元/㎡/月）		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	入驻率		12	12	12	12	12	12	12	12
	时间（月）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	出租面积（㎡）	396.80	10.94	12.31	13.68	15.05	16.42	16.42	16.42	16.42
4	停车位收入		76	76	76	76	76	76	76	76
	停车位数量（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	收费标准（元/个/天）		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%
	负荷率		360	360	360	360	360	360	360	360
	时间（天）	20,347.22	336.33	364.83	393.38	433.89	437.59	441.35	461.66	467.82
二	成本支出	3,116.40	97.29	99.24	101.22	103.24	105.31	107.42	109.57	111.77
1	燃料及动力费	1,372.72	42.86	43.72	44.59	45.48	46.39	47.32	48.27	49.24
1.1	电费	1,743.68	54.43	55.52	56.63	57.76	58.92	60.10	61.30	62.53
1.2	水费	1,825.61	57.00	58.14	59.30	60.49	61.70	62.93	64.19	65.47
2	工资及福利费用	4,621.67	19.41	19.80	20.20	20.60	21.01	21.43	21.86	22.30
3	运营维修及设备重置成本	587.34	13.64	15.74	17.83	20.92	20.93	20.93	21.97	21.97
4	管理及其他费用	10,196.20	148.99	171.91	194.83	228.64	228.64	228.64	244.07	246.31
5	税费	38,386.31	1,027.91	1,208.98	1,390.00	1,657.96	1,655.63	1,651.87	1,735.38	1,729.22

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
三	净收益	58,733.53	1,364.24	1,573.81	1,783.38	2,091.85	2,093.22	2,093.22	2,197.04	2,197.04

续表

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	2,197.04	2,306.15	2,306.15	2,306.15	2,420.60	2,420.60	2,420.60	2,540.90	2,540.90	2,540.90
1	常温储藏室出租收入	333.04	349.71	349.71	349.71	367.23	367.23	367.23	385.60	385.60	385.60
	租金（元/㎡/月）	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91
	入驻率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租面积（㎡）	1,734.45	1,821.24	1,821.24	1,821.24	1,912.22	1,912.22	1,912.22	2,007.93	2,007.93	2,007.93
2	冷库出租收入	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58
	租金（元/㎡/月）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租率	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	时间（月）	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00
	出租面积（㎡）	113.13	118.78	118.78	118.78	124.73	124.73	124.73	130.95	130.95	130.95
3	服务用房出租收入	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29
	租金（元/㎡/月）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	入驻率	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	时间（月）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	出租面积（㎡）	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42
4	停车位收入	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	停车位数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	收费标准（元/个/天）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	负荷率	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	时间（天）	474.03	515.17	521.50	527.89	433.30	760.88	780.91	4,537.11	640.61	777.79
二	成本支出	114.00	116.28	118.60	120.97	123.39	125.86	128.38	130.95	133.57	136.24
1	燃料及动力费	50.22	51.22	52.24	53.28	54.35	55.44	56.55	57.68	58.83	60.01
1.1	电费	63.78	65.06	66.36	67.69	69.04	70.42	71.83	73.27	74.74	76.23
1.2	水费	66.78	68.12	69.48	70.87	72.29	73.74	75.21	76.71	78.24	79.80
2	工资及福利费用	22.75	23.21	23.67	24.14	24.62	25.11	25.61	4,026.12	26.64	27.17
3	运营维修及设备重置成本	21.97	23.06	23.06	23.06	24.21	24.21	24.21	25.41	25.41	25.41
4	管理及其他费用	248.53	284.50	286.69	288.85	188.79	511.96	527.50	277.92	376.75	509.17
5	税费	1,723.01	1,790.98	1,784.65	1,778.26	1,987.30	1,659.72	1,639.69	-1,996.21	1,900.29	1,763.11
三	净收益	2,197.04	2,306.15	2,306.15	2,306.15	2,420.60	2,420.60	2,420.60	2,540.90	2,540.90	2,540.90

续表

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
一	营业收入	2,667.18	2,667.18	2,667.18	2,799.77	2,799.77	2,799.77	2,938.89
1	常温储藏室出租收入	404.93	404.93	404.93	425.24	425.24	425.24	446.50

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
	租金（元/㎡/月）	33.51	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95
	入驻率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12
	出租面积（㎡）	2,108.35	2,108.35	2,108.35	2,213.75	2,213.75	2,213.75	2,324.40
2	冷库出租收入	80.41	80.41	80.41	84.43	84.43	84.43	88.65
	租金（元/㎡/月）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租率	12	12	12	12	12	12	12
	时间（月）	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00
	出租面积（㎡）	137.48	137.48	137.48	144.36	144.36	144.36	151.57
3	服务用房出租收入	40.20	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32
	租金（元/㎡/月）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	入驻率	12	12	12	12	12	12	12
	时间（月）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	出租面积（㎡）	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42
4	停车位收入	76	76	76	76	76	76	76
	停车位数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	收费标准（元/个/天）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	负荷率	360	360	360	360	360	360	360
	时间（天）	921.32	932.64	944.04	1,017.43	1,036.83	1,056.31	1,132.61

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年
二	成本支出	138.96	141.74	144.58	147.47	150.42	153.43	156.50
1	燃料及动力费	61.21	62.43	63.68	64.95	66.25	67.58	68.93
1.1	电费	77.75	79.31	80.90	82.52	84.17	85.85	87.57
1.2	水费	81.40	83.03	84.69	86.38	88.11	89.87	91.67
2	工资及福利费用	27.71	28.26	28.83	29.41	30.00	30.60	31.21
3	运营维修及设备重置成本	26.67	26.67	26.67	28.00	28.00	28.00	29.39
4	管理及其他费用	646.58	652.94	659.27	726.17	740.30	754.41	823.84
5	税费	1,745.86	1,734.54	1,723.14	1,782.34	1,762.94	1,743.46	1,806.28
三	净收益	2,667.18	2,667.18	2,667.18	2,799.77	2,799.77	2,799.77	2,938.89

（五）现金流量表分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 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	58,733.53		1,364.24	1,573.81	1,783.38	2,091.85	2,093.22	2,093.22	2,197.04	2,197.04
经营活动支出（含税费）	20,347.22		336.33	364.83	393.38	433.89	437.59	441.35	461.66	467.82
经营活动产生的现金净额	38,386.31		1,027.91	1,208.98	1,390.00	1,657.96	1,655.63	1,651.87	1,735.38	1,729.22

项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	26,201.76	26,201.76								
投资活动产生的现金净额	-26,201.76	-26,201.76								
三、融资活动产生的现金										
自有资金										
债券资金	18,000.00	18,000.00								
银行贷款	-	-								
财政资金	8,201.76	8,201.76								
偿还债券本金	18,000.00		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	360.00	360.00	360.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	11,497.50		630.00	623.70	617.40	611.10	604.80	598.50	585.90	573.30
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-3,295.74	26,201.76	-810.00	-803.70	-797.40	-791.10	-784.80	-958.50	-945.90	-933.30
四、净现金流量	8,888.81		217.91	405.28	592.60	866.86	870.83	693.37	789.48	795.92
五、累计现金流量	8,888.81		217.91	623.19	1,215.79	2,082.65	2,953.48	3,646.85	4,436.33	5,232.25

续表

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	2,197.04	2,306.15	2,306.15	2,306.15	2,420.60	2,420.60	2,420.60	2,540.90	2,540.90	2,540.90

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
经营活动支出（含税费）	474.03	515.17	521.50	527.89	433.30	760.88	780.91	4,537.11	640.61	777.79
经营活动产生的现金净额	1,723.01	1,790.98	1,784.65	1,778.26	1,987.30	1,659.72	1,639.69	-1,996.21	1,900.29	1,763.11
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
自有资金										
债券资金										
银行贷款										
财政资金										
偿还债券本金	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	900.00	900.00	900.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	560.70	548.10	535.50	522.90	510.30	497.70	485.10	472.50	441.00	409.50
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-920.70	-908.10	-895.50	-882.90	-870.30	-857.70	-845.10	-1,372.50	-1,341.00	-1,309.50
四、净现金流量	802.31	882.88	889.15	895.36	1,117.00	802.02	794.59	-3,368.71	559.29	453.61
五、累计现金流量	6,034.56	6,917.44	7,806.59	8,701.95	9,818.95	10,620.97	11,415.56	8,046.85	8,606.14	9,059.75

续表

项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年

项目	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							
经营活动收入	2,667.18	2,667.18	2,667.18	2,799.77	2,799.77	2,799.77	2,938.89
经营活动支出（含税费）	921.32	932.64	944.04	1,017.43	1,036.83	1,056.31	1,132.61
经营活动产生的现金净额	1,745.86	1,734.54	1,723.14	1,782.34	1,762.94	1,743.46	1,806.28
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
自有资金							
债券资金							
银行贷款							
财政资金							
偿还债券本金	900.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	378.00	346.50	315.00	252.00	189.00	126.00	63.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-1,278.00	-1,246.50	-2,115.00	-2,052.00	-1,989.00	-1,926.00	-1,863.00
四、净现金流量	467.86	488.04	-391.86	-269.66	-226.06	-182.54	-56.72
五、累计现金流量	9,527.61	10,015.65	9,623.79	9,354.13	9,128.07	8,945.53	8,888.81

（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	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		315.00	315.00	
第 2 年		630.00	630.00	
第 3 年	180.00	630.00	810.00	1,027.91
第 4 年	180.00	623.70	803.70	1,208.98
第 5 年	180.00	617.40	797.40	1,390.00
第 6 年	180.00	611.10	791.10	1,657.96
第 7 年	180.00	604.80	784.80	1,655.63
第 8 年	360.00	598.50	958.50	1,651.87
第 9 年	360.00	585.90	945.90	1,735.38
第 10 年	360.00	573.30	933.30	1,729.22
第 11 年	360.00	560.70	920.70	1,723.01
第 12 年	360.00	548.10	908.10	1,790.98
第 13 年	360.00	535.50	895.50	1,784.65
第 14 年	360.00	522.90	882.90	1,778.26
第 15 年	360.00	510.30	870.30	1,987.30
第 16 年	360.00	497.70	857.70	1,659.72
第 17 年	360.00	485.10	845.10	1,639.69
第 18 年	900.00	472.50	1,372.50	-1,996.21
第 19 年	900.00	441.00	1,341.00	1,900.29
第 20 年	900.00	409.50	1,309.50	1,763.11
第 21 年	900.00	378.00	1,278.00	1,745.86
第 22 年	900.00	346.50	1,246.50	1,734.54
第 23 年	1,800.00	315.00	2,115.00	1,723.14
第 24 年	1,800.00	252.00	2,052.00	1,782.34

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	1,800.00	189.00	1,989.00	1,762.94
第 26 年	1,800.00	126.00	1,926.00	1,743.46
第 27 年	1,800.00	63.00	1,863.00	1,806.28
合计	18,000.00	12,442.50	30,442.50	38,386.31
本息覆盖倍数	1.26			

注 1：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政预算资金进行支付

注 2：本次资金调整为 2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）债券，其本金偿还节点为 2027-2052 年（债券存续期第 3-27 年），偿还本金期间累计现金流量均大于零，已在现金流量表中披露。

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，为浙川九重农业服务中心（冷链物流）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：

二〇二五年十月二十七日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

本附件仅供收益与融资日常平衡专项评价报告使用　复印无效

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 30 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
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年

通过

2024-06-19

2023年

通过

2023-07-20

2022年

通过

2022-09-20

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

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年 通过

2024-06-19

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

淅川县企业孵化基地建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 120 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二五年十月二十七日

淅川县企业孵化基地建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 120 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对淅川县企业孵化基地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。淅川县马蹬镇人民政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在淅川县马蹬镇人民政府对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金 16,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本次申请政府专项债券资金 16,000.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专

项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中资金用途调整，期限 30 年，利率暂按 4.50%进行测算。从第 4 年开始还本，第 4-8 年每年偿还本金的 1%，第 9-18 年每年 2%，第 19-23 年每年 5%，第 24-28 年每年 10%。调入债券资金，本金增加算在当前年份，还本计划按照原披露信息执行。

自使用之日起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		16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 2 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 3 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 4 年	16,000.00		160.00	15,840.00	4.50%	720.00	880.00
第 5 年	15,840.00		160.00	15,680.00	4.50%	712.80	872.80
第 6 年	15,680.00		160.00	15,520.00	4.50%	705.60	865.60
第 7 年	15,520.00		160.00	15,360.00	4.50%	698.40	858.40
第 8 年	15,360.00		160.00	15,200.00	4.50%	691.20	851.20
第 9 年	15,200.00		320.00	14,880.00	4.50%	684.00	1,004.00
第 10 年	14,880.00		320.00	14,560.00	4.50%	669.60	989.60
第 11 年	14,560.00		320.00	14,240.00	4.50%	655.20	975.20
第 12 年	14,240.00		320.00	13,920.00	4.50%	640.80	960.80
第 13 年	13,920.00		320.00	13,600.00	4.50%	626.40	946.40
第 14 年	13,600.00		320.00	13,280.00	4.50%	612.00	932.00
第 15 年	13,280.00		320.00	12,960.00	4.50%	597.60	917.60
第 16 年	12,960.00		320.00	12,640.00	4.50%	583.20	903.20
第 17 年	12,640.00		320.00	12,320.00	4.50%	568.80	888.80
第 18 年	12,320.00		320.00	12,000.00	4.50%	554.40	874.40
第 19 年	12,000.00		800.00	11,200.00	4.50%	540.00	1,340.00
第 20 年	11,200.00		800.00	10,400.00	4.50%	504.00	1,304.00
第 21 年	10,400.00		800.00	9,600.00	4.50%	468.00	1,268.00
第 22 年	9,600.00		800.00	8,800.00	4.50%	432.00	1,232.00
第 23 年	8,800.00		800.00	8,000.00	4.50%	396.00	1,196.00
第 24 年	8,000.00		1,600.00	6,400.00	4.50%	360.00	1,960.00
第 25 年	6,400.00		1,600.00	4,800.00	4.50%	288.00	1,888.00
第 26 年	4,800.00		1,600.00	3,200.00	4.50%	216.00	1,816.00
第 27 年	3,200.00		1,600.00	1,600.00	4.50%	144.00	1,744.00
第 28 年	1,600.00		1,600.00	-	4.50%	72.00	1,672.00

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
合计		16,000.00	16,000.00			15,228.00	31,300.00

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

根据《浙川县企业孵化基地建设项目可行性研究报告》本期债券募集资金投资项目建设期 2 年，现金流入以拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为租金收入、物业费收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本及相关税费。

本次预测依据浙川县马蹬镇人民政府提供的《浙川县企业孵化基地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，考虑运营期间产生的租金收入、物业费收入以及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《浙川县企业孵化基地建设项目可行性研究报告》本项目建设期 2 年。债券存续期内产生的租金收入、物业费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	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	2,009.54	118.56	398.05	1,492.93
第 4 年	2,344.47	121.90	464.39	1,758.18
第 5 年	2,679.40	125.25	530.72	2,023.43
第 6 年	3,164.74	132.53	626.89	2,405.32
第 7 年	3,164.74	132.53	744.89	2,287.32
第 8 年	3,164.74	132.53	752.60	2,279.61
第 9 年	3,322.55	136.66	816.30	2,369.59
第 10 年	3,322.55	136.66	819.90	2,365.99
第 11 年	3,322.55	136.66	823.50	2,362.39
第 12 年	3,488.84	140.98	892.26	2,455.60
第 13 年	3,488.84	140.98	895.86	2,452.00
第 14 年	3,488.84	140.98	899.46	2,448.40
第 15 年	3,663.73	145.53	971.61	2,546.59

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 16 年	3,663.73	145.53	975.21	2,542.99
第 17 年	3,663.73	145.53	978.81	2,539.39
第 18 年	3,847.10	150.28	1,054.30	2,642.52
第 19 年	3,847.10	150.28	1,057.90	2,638.92
第 20 年	3,847.10	150.28	1,066.90	2,629.92
第 21 年	4,039.07	155.33	1,151.16	2,732.58
第 22 年	4,039.07	155.33	1,160.16	2,723.58
第 23 年	4,039.07	155.33	1,169.16	2,714.58
第 24 年	4,240.82	160.60	1,257.29	2,822.93
第 25 年	4,240.82	160.60	1,275.29	2,804.93
第 26 年	4,240.82	160.60	1,293.29	2,786.93
第 27 年	4,453.56	166.12	1,394.65	2,892.79
第 28 年	4,453.56	166.12	1,412.65	2,874.79
合计	93,241.08	3,763.68	24,883.20	64,594.20

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 64,594.20 万元，债券到期应付的债券本息合计为 31,300.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 2.06 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		720.00	720.00	
第 2 年		720.00	720.00	
第 3 年		720.00	720.00	1,492.93
第 4 年	160.00	720.00	880.00	1,758.18
第 5 年	160.00	712.80	872.80	2,023.43
第 6 年	160.00	705.60	865.60	2,405.32
第 7 年	160.00	698.40	858.40	2,287.32
第 8 年	160.00	691.20	851.20	2,279.61
第 9 年	320.00	684.00	1,004.00	2,369.59
第 10 年	320.00	669.60	989.60	2,365.99
第 11 年	320.00	655.20	975.20	2,362.39
第 12 年	320.00	640.80	960.80	2,455.60
第 13 年	320.00	626.40	946.40	2,452.00

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 14 年	320.00	612.00	932.00	2,448.40
第 15 年	320.00	597.60	917.60	2,546.59
第 16 年	320.00	583.20	903.20	2,542.99
第 17 年	320.00	568.80	888.80	2,539.39
第 18 年	320.00	554.40	874.40	2,642.52
第 19 年	800.00	540.00	1,340.00	2,638.92
第 20 年	800.00	504.00	1,304.00	2,629.92
第 21 年	800.00	468.00	1,268.00	2,732.58
第 22 年	800.00	432.00	1,232.00	2,723.58
第 23 年	800.00	396.00	1,196.00	2,714.58
第 24 年	1,600.00	360.00	1,960.00	2,822.93
第 25 年	1,600.00	288.00	1,888.00	2,804.93
第 26 年	1,600.00	216.00	1,816.00	2,786.93
第 27 年	1,600.00	144.00	1,744.00	2,892.79
第 28 年	1,600.00	72.00	1,672.00	2,874.79
合计	**16,000.00**	**15,300.00**	**31,300.00**	**64,594.20**
本息覆盖倍数	**2.06**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以相关收入等所对应的充足、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：淅川县企业孵化基地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

二〇二五年十月二十七日　　中国注册会计师：

附件：

淅川县企业孵化基地建设项目
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

本次预测是依据淅川县马蹬镇人民政府提供的《淅川县企业孵化基地建设项目可行性研究报告》的相关数据为基础，本项目建设期 2 年。以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，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、假设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、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目的基本情况

（一）主体资格

浙川县毛堂乡人民政府目前持有统一社会信用代码为114113260060423591的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市浙川县毛堂乡，负责人为聂志鹏。

（二）项目概况

浙川县企业孵化基地建设项目建设地点位于浙川县毛堂乡，南临高速北连接线（范蠡大道），东临滨河路，西临淅水东路。

项目建设规模及主要建设内容为：项目总用地面积83,623.73平方米，总建筑面积111,294.00平方米，其中：厂房建筑面积100,800.00平方米，电商服务中心建筑面积6,269.90平方米，研发中心3,724.10平方米，附属用房500.00平方米，并配套建设室内外相关附属设施。

（三）项目审批情况

1、可研批复

2022年11月13日，浙川县发展和改革委员会核发《关于浙川县企业孵化基地建设项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2022]230号），原则同意该项目可行性研究报告。

（四）项目总投资

本项目总投资为36338.29万元，其中，工程费31506.01万元，工程建设 其他费用1730.46万元，工程预备费1661.82万元，建设期利息1440.00 万元。

投资明细如下：

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	28037.62	723	2745.39	0	31506.01	㎡	111294	2830.88	86.7	
1	电商服务中心	1880.97	34	143.94	0	2058.91	㎡	6269.9	3283.8	6.53	5F
1.1	主体土建	1567.48				1567.48	㎡	6269.9	2500		
1.2	装饰工程	313.5				313.5	㎡	6269.9	500		
1.3	给排水工程			25.08		25.08	㎡	6269.9	40		
1.4	消防工程			18.81		18.81	㎡	6269.9	30		
1.5	电气工程			37.62		37.62	㎡	6269.9	60		
1.6	暖通工程			43.89		43.89	㎡	6269.9	70		
1.7	弱电工程			12.54		12.54	㎡	6269.9	20		

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）	%	
1.8	电梯		34	6		40	台	2	200000		
2	研发中心	1079.99	34	106.55	0	1220.54	㎡	3724.1	3277.41	3.87	5F
2.1	主体土建	931.03				931.03	㎡	3724.1	2500		
2.2	装饰工程	148.96				148.96	㎡	3724.1	400		
2.3	给排水工程			18.62		18.62	㎡	3724.1	50		
2.4	消防工程			14.9		14.9	㎡	3724.1	40		
2.5	电气工程			26.07		26.07	㎡	3724.1	70		
2.6	暖通工程			29.79		29.79	㎡	3724.1	80		
2.7	弱电工程			11.17		11.17	㎡	3724.1	30		
2.8	电梯		34	6		40	台	2	200000		
3	厂房	23184	255	2262.6	0	25701.6	㎡	100800	2549.76	81.58	4F
2.1	主体土建	20160				20160	㎡	100800	2000		
2.2	装饰工程	3024				3024	㎡	100800	300		
2.3	给排水工程			403.2		403.2	㎡	100800	40		
2.4	消防工程			302.4		302.4	㎡	100800	30		
2.5	电气工程			604.8		604.8	㎡	100800	60		
2.6	暖通工程			705.6		705.6	㎡	100800	70		
2.7	弱电工程			201.6		201.6	㎡	100800	20		
2.8	电梯		255	45		300	台	20	150000		
4	附属用房	70	0	10	0	80	㎡	500	1600	0.25	1F
4.1	主体土建	70				70	㎡	500	1400		
4.2	给排水工程			1		1	㎡	500	20		
4.3	消防工程			2		2	㎡	500	40		
4.4	电气工程			2.5		2.5	㎡	500	50		
4.5	暖通工程			3		3	㎡	500	60		
4.6	弱电工程			1.5		1.5	㎡	500	30		
5	室外附属工程	1822.66	400	222.3	0	2444.96	㎡	111294	219.69	7.76	
5.2	道路	981.77				981.77	㎡	44625.93	220		
5.3	绿化	251.47				251.47	㎡	13970.41	180		
5.4	变压器		200			200	台	10	200000		
5.5	充电桩		200			200	个	50	40000		
5.6	围墙	111.15				111.15	m	1710	650		
5.7	大门	60				60	个	4	150000		
5.8	场地平整	418.28				418.28	㎡	83655.14	50		

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）	%	
5.9	给排水工程			59.85		59.85	m	8550	70		
5.1	消防工程			42.75		42.75	m	8550	50		
5.11	供电工程			68.4		68.4	m	8550	80		
5.12	弱电工程			51.3		51.3	m	8550	60		
6	合计	28037.62	723	2745.39	0	31506.01	㎡	111294	2830.88	100	
二	工程建设其他费用				1730.46	1730.46	㎡	111294	155.49	4.76	
1	场地准备及临时设施费				157.53	157.53	依据建标[2007]164 号文，按工程费用的 0.5%计算				
2	建设单位管理费				248.54	248.54	按照财政部财建[2016]504 号				
3	工程建设监理费				315.06	315.06	发改价格[2007]670 号、建标[2007]164 号、发改价格[2015]299 号文件				
4	前期咨询费				31.96	31.96	按原国家计委计价[1999]1283 号及市场价计取及发改价格[2015]299 号文件				
5	工程勘察费				50.83	50.83	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				508.25	508.25	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	全过程造价咨询费				189.04	189.04	参考中价协[2013]35 号文的规定计取				
8	工程保险费				94.52	94.52	按总投资的 0.3%				
9	招标代理费				59.2	59.2					
10	水土保持费				63.01	63.01					
11	环境影响咨询费				12.51	12.51	豫发改收费[2011]627 号、计价格[2002]125 号及发改价格[2015]299 号文件及市场调节价计取				
12	土地费				0	0					
三	工程预备费				1661.82	1661.82	㎡	111294	149.32	4.57	
1	基本预备费（5%）				1661.82	1661.82					
四	流动资金				0	0	㎡	111294	0	0	
五	建设期利息				1440	1440					
六	建设投资	28037.62	723	2745.39	4832.28	36338.29		111294	3265.07	100	

（五）资金筹措计划

本项目估算总投资为 36338.29 万元，投资来源为地方政府专项债券资金及单位自筹。其中，拟申请地方政府专项债券资金 16,000.00 万元，剩余资金万元由财政投入。分年度投资计划如下：

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	专项债券资金	16,000.00		16,000.00
2	财政资金	7,000.00	13,338.29	20,338.29
合计		23,000.00	13,338.29	36,338.29

（六）债券使用合规性

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

（七）债券使用计划

项目共申请地方政府专项债券资金 16,000.00 万元，根据项目建设周期，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 16,000.00 万元，本次申请地方政府专项债券资金 16,000.00 万元，申请的专项债券资金全部用于本项目建设，计划于 2025 年使用完毕。

（八）债券规模和期限安排

项目共申请地方政府专项债券资金 16,000.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 16,000.00 万元，本次申请地方政府专项债券资金 16,000.00 万元。

（九）项目主体及运作模式

根据《淅川县发展和改革委员会关于淅川县企业孵化基地建设项目可行性研究报告的批复》（淅发改审批【2022】201 号）文件，淅川县企业孵化基地建设项目的项目单位为淅川县毛堂乡人民政府，本项目资产登记单位为淅川县毛堂乡人民政府，建设单位为淅川县毛堂乡人民政府，项目建成后由淅川县毛堂乡人民政府负责运营管理。

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。项目建设由淅川县毛堂乡人民政府

负责设立建设资金专户，专项债券资金到位后，根据与施工单位签订的施工合同、工程进度，向南阳市财政局提出资金申请，保障项目建成运营。淅川县企业孵化基地建设项目建成后，由淅川县毛堂乡人民政府负责运行管理，单独开立还款专户，项目运营收益及时归集到还款专户，优先保证专项债券的还本付息。

（十）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据《淅川县企业孵化基地建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，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。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的租金收入、物业费收入等的基础上，考虑运营期间产生的运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于淅川县马蹬镇人民政府提供的《淅川县企业孵化基地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

该项目的经营收入主要为出租收入、物业管理收入。在计算期第 3 年开始运营，经营期第 1 年负荷率为 60%，经营期第 2 年负荷率为 70%，经营期第 3 年负荷率为 80%，经营期第 4 年及以后每年负荷率为 90%。

1、单价增长率基本假设

项目建设作为国家经济发展的重要领域，也是淅川县重点发展项

目，其发展状况与我国国民生产总值整体发展态势密切相关，因此在预测增长率时增速应结合我国近三年 GDP 增长率来确定。根据中国统计局公布的数据，中国 2019 年、2020 年、2021 年的通货膨胀率分别为 6.1%、6.1%、8.1%，三年平均 6.77%。出于谨慎考虑，结合我国近三年 GDP 增长率平均增速，我们假设项目单价每三年按增幅 5%计算。

1、出租收入

(1)项目区厂房建筑面积为 100800.00 平方米；电商服务中心、研发中心建筑面积为 9994.00 平方米。

经对南阳市及周边县市厂房出租单价进行调查，每天每平方出租单价如下表：

序号	网址	位置	单价	备注
1	https://ny.99cfw.com/changfang/zrOvXRyvwm.htm	迎宾大道北 3 公里临公路新店境内	1	可办公
2	https://ny.99cfw.com/changfang/zIkxtyuRstW.htm	中方阀业浙川制造有限公司	1	可办公
3	https://ny.99cfw.com/changfang/zrOOuyvHu.htm	邓九路得子桥桥东	1	可办公
4	https://ny.99cfw.com/changfang/zrOOuyuHy.htm	邓新路燕店街	1	可办公

结合本项目特点及业主单位与意向企业签订的协议，确定厂房租金标准按每月每平方 24 元；电商服务中心、研发中心租金标准按每月每平方 30 元。



2、物业服务费收入

项目建成后，建设单位每年可向入驻企业收取一定的物业管理费用，因目前项目区周边并无相关收费标准的规定，故本项目参考同级其他地区收费标准取值，经调查物业服务费每月每平方收费标准如下：

序号	位置	单价	备注
1	中信联物流工业园	1.5	
2	新兴科技产业园区	1	
3	苏州工业园区物业费	1.8	
4	通州工业开发区厂房物业费	1.2	
	许昌汽车传动系智能制造产业园一期	生活建筑物业费为 1.25，厂房物业费为 0.65	

综上案例，且考虑到本项目实际情况，本项目各建筑物业费按照 0.65 元/㎡/月计取。

收入预测如下：

	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、经营收入万元）			**2,009.54**	**2,344.47**	**2,679.40**	**3,164.74**	**3,164.74**	**3,164.74**
负荷率			60%	70%	80%	90%	90%	90%
1、厂房出租收入（万元）			**1,741.82**	**2,032.13**	**2,322.43**	**2,743.37**	**2,743.37**	**2,743.37**
单价（元/㎡·月）			24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20
可出租面积（平方米）			100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00
2、电商服务中心、研发中心出租收入（万元）			**215.87**	**251.85**	**287.83**	**340.00**	**340.00**	**340.00**
单价（元/平方米·月）			30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50
可出租面积（平方米）			9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00
3、物业费收入（万元）			**51.85**	**60.49**	**69.14**	**81.37**	**81.37**	**81.37**
单价（元/平方米·月）			0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68
可出租面积（平方米）			110,794.00	110,794.00	110,794.00	110,794.00	110,794.00	110,794.00

续上表

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、经营收入万元）	3,322.55	3,322.55	3,322.55	3,488.84	3,488.84	3,488.84	3,663.73	3,663.73
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、厂房出租收入（万元）	2,880.54	2,880.54	2,880.54	3,024.24	3,024.24	3,024.24	3,175.56	3,175.56
单价（元/㎡·月）	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17
可出租面积（平方米）	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
2、电商服务中心、研发中心出租收入（万元）	357.05	357.05	357.05	374.86	374.86	374.86	393.64	393.64
单价（元/平方米·月）	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47
可出租面积（平方米）	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00
3、物业费收入（万元）	84.96	84.96	84.96	89.74	89.74	89.74	94.53	94.53
单价（元/平方米·月）	0.71	0.71	0.71	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79
可出租面积（平方米）	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0

续上表

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一、经营收入万元）	3,663.73	3,847.10	3,847.10	3,847.10	4,039.07	4,039.07	4,039.07	4,240.82
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、厂房出租收入（万元）	3,175.56	3,334.50	3,334.50	3,334.50	3,501.07	3,501.07	3,501.07	3,676.34
单价（元/㎡·月）	29.17	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16	32.16	33.77
可出租面积（平方米）	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0
2、电商服务中心、研发中心出租收入（万元）	393.64	413.28	413.28	413.28	433.90	433.90	433.90	455.59
单价（元/平方米·月）	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20	42.21
可出租面积（平方米）	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00
3、物业费收入（万元）	94.53	99.32	99.32	99.32	104.10	104.10	104.10	108.89
单价（元/平方米·月）	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87	0.87	0.91
可出租面积（平方米）	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0

续上表

	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	合计
一、经营收入万元）	4,240.82	4,240.82	4,453.56	4,453.56	93,241.08
负荷率	90%	90%	90%	90%	
1、厂房出租收入（万元）	3,676.34	3,676.34	3,860.32	3,860.32	80,823.88
单价（元/㎡·月）	33.77	33.77	35.46	35.46	
可出租面积（平方米）	100,800.0	100,800.0	100,800.0	100,800.0	
2、电商服务中心、研发中心出租收入（万元）	455.59	455.59	478.37	478.37	10,017.25
单价（元/平方米·月）	42.21	42.21	44.32	44.32	
可出租面积（平方米）	9,994.00	9,994.00	9,994.00	9,994.00	
3、物业费收入（万元）	108.89	108.89	114.87	114.87	2,399.95
单价（元/平方米·月）	0.91	0.91	0.96	0.96	
可出租面积（平方米）	110,794.0	110,794.0	110,794.0	110,794.0	

（三）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。经营成本是项目正常运作所需要的基本费用，包括工资福利费、燃料及动力费、修理费、管理及其他费用以及相关税费。

1、经营成本

（1）工资福利费

本项目劳动定员为 10 人，其中，管理人员 2 人，每年工资为 6 万元，后勤人员 8 人，每年工资为 4 万元，每 3 年增加 5%。

（2）燃料及动力费

本项目建成后主要用以出租，能源消耗由租赁房考虑，本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电，年耗电量为29.54万kwh，年耗水量为2.71万吨，水价为3.75元/吨，电价为0.7355元/kwh。

（3）修理费

按固定资产原值的0.05%计取。

（4）管理费

按工资及福利费的10%进行估算。

（5）其他营业费用

按营业收入的1%进行估算。

经营成本预测如下：

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
经营成本（万元）			118.56	121.90	125.25	132.53	132.53	132.53
1、工资福利费（万元）			44.00	44.00	44.00	46.20	46.20	46.20
1.1 管理人员工资福利费（万元）			12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60
管理人员数量			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（元/月）			6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30
1.2 普通人员工资福利费（万元）			32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60
普通人员数量			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资（元/月）			4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20
2、燃料及动力费（万元）			31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89
2.1 电费（万元）			21.73	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73
年用电量（万 KM）			29.54	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54
单价（元/KM）			0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
2.2 水费（万元）			10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16
年用水量			2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71
单价（元/吨）			3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
3、修理费（万元）			18.17	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17
4、管理费用（万元)			4.40	4.40	4.40	4.62	4.62	4.62
5、其他营业费用（万元）			20.10	23.44	26.79	31.65	31.65	31.65

续上表

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
经营成本（万元）	136.66	136.66	136.66	140.98	140.98	140.98	145.53	145.53
1、工资福利费（万元）	48.52	48.52	48.52	50.94	50.94	50.94	53.48	53.48
1.1 管理人员工资福利费（万元）	13.24	13.24	13.24	13.90	13.90	13.90	14.60	14.60
管理人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（元/月）	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30
1.2 普通人员工资福利费（万元）	35.28	35.28	35.28	37.04	37.04	37.04	38.88	38.88
普通人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资（元/月）	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86
2、燃料及动力费（万元）	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89
2.1 电费（万元）	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73
年用电量（万 KM）	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54
单价（元/KM）	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
2.2 水费（万元）	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16
年用水量	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71
单价（元/吨）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
3、修理费（万元）	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17
4、管理费用（万元)	4.85	4.85	4.85	5.09	5.09	5.09	5.35	5.35
5、其他营业费用（万元）	33.23	33.23	33.23	34.89	34.89	34.89	36.64	36.64

续上表

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
经营成本（万元）	145.53	150.28	150.28	150.28	155.33	155.33	155.33	160.60
1、工资福利费（万元）	53.48	56.14	56.14	56.14	58.98	58.98	58.98	61.94
1.1 管理人员工资福利费（万元）	14.60	15.34	15.34	15.34	16.10	16.10	16.10	16.90
管理人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（元/月）	7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05	8.05	8.45
1.2 普通人员工资福利费（万元）	38.88	40.80	40.80	40.80	42.88	42.88	42.88	45.04

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
普通人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资（元/月）	4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36	5.63
2、燃料及动力费（万元）	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89
2.1 电费（万元）	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73	21.73
年用电量（万 KM）	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54	29.54
单价（元/KM）	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
2.2 水费（万元）	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16
年用水量	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71
单价（元/吨）	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
3、修理费（万元）	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17	18.17
4、管理费用（万元）	5.35	5.61	5.61	5.61	5.90	5.90	5.90	6.19
5、其他营业费用（万元）	36.64	38.47	38.47	38.47	40.39	40.39	40.39	42.41

续上表

	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	合计
经营成本（万元）	160.60	160.60	166.12	166.12	3,763.68
1、工资福利费（万元）	61.94	61.94	65.02	65.02	1,390.64
1.1 管理人员工资福利费（万元）	16.90	16.90	17.74	17.74	379.52
管理人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	
人均工资（元/月）	8.45	8.45	8.87	8.87	
1.2 普通人员工资福利费（万元）	45.04	45.04	47.28	47.28	1,011.12
普通人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	
人均工资（元/月）	5.63	5.63	5.91	5.91	
2、燃料及动力费（万元）	31.89	31.89	31.89	31.89	829.14
2.1 电费（万元）	21.73	21.73	21.73	21.73	564.98
年用电量（万 KM）	29.54	29.54	29.54	29.54	
单价（元/KM）	0.74	0.74	0.74	0.74	
2.2 水费（万元）	10.16	10.16	10.16	10.16	264.16
年用水量	2.71	2.71	2.71	2.71	
单价（元/吨）	3.75	3.75	3.75	3.75	
3、修理费（万元）	18.17	18.17	18.17	18.17	472.42
4、管理费用（万元）	6.19	6.19	6.50	6.50	139.03
5、其他营业费用（万元）	42.41	42.41	44.54	44.54	932.45

2、相关税费

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目相关收入增值税税率为 9%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 5%、3%、2%。房产税税率为 12%。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。（纳税人发生的年度亏损，可以用下一年度的所得弥补，下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但最长不得超过 5 年）。

项目相关税费预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 1 年									
第 2 年									
第 3 年	165.93	16.59	215.53	1,211.28	720.00	-438.35			398.05
第 4 年	193.58	19.36	251.45	1,211.28	720.00	-173.10			464.39
第 5 年	221.23	22.12	287.37	1,211.28	712.80	99.35			530.72
第 6 年	261.31	26.13	339.45	1,211.28	705.60	488.44			626.89
第 7 年	261.31	26.13	339.45	1,211.28	698.40	495.64	471.98	118.00	744.89
第 8 年	261.31	26.13	339.45	1,211.28	691.20	502.84	502.84	125.71	752.60
第 9 年	274.34	27.43	356.43	1,211.28	684.00	632.41	632.41	158.10	816.30
第 10 年	274.34	27.43	356.43	1,211.28	669.60	646.81	646.81	161.70	819.90
第 11 年	274.34	27.43	356.43	1,211.28	655.20	661.21	661.21	165.30	823.50
第 12 年	288.07	28.81	374.21	1,211.28	640.80	804.69	804.69	201.17	892.26
第 13 年	288.07	28.81	374.21	1,211.28	626.40	819.09	819.09	204.77	895.86
第 14 年	288.07	28.81	374.21	1,211.28	612.00	833.49	833.49	208.37	899.46
第 15 年	302.51	30.25	392.94	1,211.28	597.60	983.62	983.62	245.91	971.61
第 16 年	302.51	30.25	392.94	1,211.28	583.20	998.02	998.02	249.51	975.21
第 17 年	302.51	30.25	392.94	1,211.28	568.80	1,012.42	1,012.42	253.11	978.81
第 18 年	317.65	31.77	412.60	1,211.28	554.40	1,169.12	1,169.12	292.28	1,054.30
第 19 年	317.65	31.77	412.60	1,211.28	540.00	1,183.52	1,183.52	295.88	1,057.90
第 20 年	317.65	31.77	412.60	1,211.28	504.00	1,219.52	1,219.52	304.88	1,066.90
第 21 年	333.50	33.35	433.21	1,211.28	468.00	1,404.40	1,404.40	351.10	1,151.16
第 22 年	333.50	33.35	433.21	1,211.28	432.00	1,440.40	1,440.40	360.10	1,160.16
第 23 年	333.50	33.35	433.21	1,211.28	396.00	1,476.40	1,476.40	369.10	1,169.16
第 24 年	350.16	35.02	454.89	1,211.28	360.00	1,668.87	1,668.87	417.22	1,257.29

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 25 年	350.16	35.02	454.89	1,211.28	288.00	1,740.87	1,740.87	435.22	1,275.29
第 26 年	350.16	35.02	454.89	1,211.28	216.00	1,812.87	1,812.87	453.22	1,293.29
第 27 年	367.73	36.77	477.65	1,211.28	144.00	2,050.01	2,050.01	512.50	1,394.65
第 28 年	367.73	36.77	477.65	1,211.28	72.00	2,122.01	2,122.01	530.50	1,412.65
合计	**7,698.82**	**769.89**	**10,000.84**	**31,493.28**	**13,860.00**	**25,654.57**	**25,654.57**	**6,413.65**	**24,883.20**

（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

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 1 年						31,300.00	2.06
第 2 年							
第 3 年	2,009.54	118.56	398.05	1,492.93	1,492.93		
第 4 年	2,344.47	121.90	464.39	1,758.18	3,251.11		
第 5 年	2,679.40	125.25	530.72	2,023.43	5,274.54		
第 6 年	3,164.74	132.53	626.89	2,405.32	7,679.86		
第 7 年	3,164.74	132.53	744.89	2,287.32	9,967.18		
第 8 年	3,164.74	132.53	752.60	2,279.61	12,246.79		
第 9 年	3,322.55	136.66	816.30	2,369.59	14,616.38		
第 10 年	3,322.55	136.66	819.90	2,365.99	16,982.37		
第 11 年	3,322.55	136.66	823.50	2,362.39	19,344.76		
第 12 年	3,488.84	140.98	892.26	2,455.60	21,800.36		
第 13 年	3,488.84	140.98	895.86	2,452.00	24,252.36		
第 14 年	3,488.84	140.98	899.46	2,448.40	26,700.76		
第 15 年	3,663.73	145.53	971.61	2,546.59	29,247.35		
第 16 年	3,663.73	145.53	975.21	2,542.99	31,790.34		
第 17 年	3,663.73	145.53	978.81	2,539.39	34,329.73		
第 18 年	3,847.10	150.28	1,054.30	2,642.52	36,972.25		
第 19 年	3,847.10	150.28	1,057.90	2,638.92	39,611.17		
第 20 年	3,847.10	150.28	1,066.90	2,629.92	42,241.09		
第 21 年	4,039.07	155.33	1,151.16	2,732.58	44,973.67		
第 22 年	4,039.07	155.33	1,160.16	2,723.58	47,697.25		

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 23 年	4,039.07	155.33	1,169.16	2,714.58	50,411.83		
第 24 年	4,240.82	160.60	1,257.29	2,822.93	53,234.76		
第 25 年	4,240.82	160.60	1,275.29	2,804.93	56,039.69		
第 26 年	4,240.82	160.60	1,293.29	2,786.93	58,826.62		
第 27 年	4,453.56	166.12	1,394.65	2,892.79	61,719.41		
第 28 年	4,453.56	166.12	1,412.65	2,874.79	64,594.20		

五、综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 64,594.20 万元，偿还债券本息为 31,300.00 万元，本息覆盖倍数为 2.06 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。

六、风险提示

因该项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在项目相关收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中该项目相关收入，以淅川县马蹬镇人民政府提供的《淅川县企业孵化基地建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

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		

淅川县城区工业园标准化厂房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 012 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二五年十月二七日

淅川县城区工业园标准化厂房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 012 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对淅川县城区工业园标准化厂房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。淅川县先进制造业开发区管理委员会对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在淅川县先进制造业开发区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目申报使用河南省专项债券资金 7,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本次申报使用河南省专项债券资金 7,000.00 万元，其中 2022 年河南省城乡发展专项债券（三期）——2022 年河南省政府专项债券（三期）中 2,600.00

万元调整用途至本项目，发行利率为 3.5%（本次按照 4.0%进行预测）；2022 年河南省城乡发展专项债券（十二期）——2022 年河南省政府专项债券（三十四期）中 4,400.00 万元调整用途至本项目，发行利率为 3.41%（本次按照 4.0%进行预测），期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，从第 4 年开始还本，第 4-8 年每年偿还本金的 1%，第 9-18 年每年 2%，第 19-23 年每年 5%，第 24-28 年每年 10%。上述调入债券资金，本金增加算在当前年份，还本计划按照原披露信息执行。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		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 2 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 3 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 4 年	7,000.00		70.00	6,930.00	4.00%	280.00	350.00
第 5 年	6,930.00		70.00	6,860.00	4.00%	277.20	347.20
第 6 年	6,860.00		70.00	6,790.00	4.00%	274.40	344.40
第 7 年	6,790.00		70.00	6,720.00	4.00%	271.60	341.60
第 8 年	6,720.00		70.00	6,650.00	4.00%	268.80	338.80
第 9 年	6,650.00		140.00	6,510.00	4.00%	266.00	406.00
第 10 年	6,510.00		140.00	6,370.00	4.00%	260.40	400.40
第 11 年	6,370.00		140.00	6,230.00	4.00%	254.80	394.80
第 12 年	6,230.00		140.00	6,090.00	4.00%	249.20	389.20
第 13 年	6,090.00		140.00	5,950.00	4.00%	243.60	383.60
第 14 年	5,950.00		140.00	5,810.00	4.00%	238.00	378.00
第 15 年	5,810.00		140.00	5,670.00	4.00%	232.40	372.40
第 16 年	5,670.00		140.00	5,530.00	4.00%	226.80	366.80
第 17 年	5,530.00		140.00	5,390.00	4.00%	221.20	361.20
第 18 年	5,390.00		140.00	5,250.00	4.00%	215.60	355.60
第 19 年	5,250.00		350.00	4,900.00	4.00%	210.00	560.00
第 20 年	4,900.00		350.00	4,550.00	4.00%	196.00	546.00
第 21 年	4,550.00		350.00	4,200.00	4.00%	182.00	532.00
第 22 年	4,200.00		350.00	3,850.00	4.00%	168.00	518.00
第 23 年	3,850.00		350.00	3,500.00	4.00%	154.00	504.00
第 24 年	3,500.00		700.00	2,800.00	4.00%	140.00	840.00
第 25 年	2,800.00		700.00	2,100.00	4.00%	112.00	812.00

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 26 年	2,100.00		700.00	1,400.00	4.00%	84.00	784.00
第 27 年	1,400.00		700.00	700.00	4.00%	56.00	756.00
第 28 年	700.00		700.00	-	4.00%	28.00	728.00
合计			**7,000.00**			**5,950.00**	**12,950.00**

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

根据《淅川县城区工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本期债券募集资金投资项目建设期 2 年，现金流入以拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为租金收入、停车位收入、充电桩收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本及相关税费。

本次预测依据淅川县先进制造业开发区管理委员会提供的《淅川县城区工业园标准化厂房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，考虑运营期间产生的租金收入、停车位收入、充电桩收入以及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《淅川县城区工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年。债券存续期内产生的租金收入、停车位收入、充电桩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	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	597.16	165.78	117.12	314.26
第 4 年	700.58	173.08	137.00	390.50
第 5 年	797.09	173.08	156.23	467.78
第 6 年	936.44	175.81	184.08	576.55
第 7 年	937.76	175.81	184.20	577.75
第 8 年	939.08	175.81	184.32	578.95
第 9 年	983.96	178.72	193.33	611.91
第 10 年	983.96	178.72	193.33	611.91
第 11 年	983.96	178.72	193.33	611.91

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 12 年	1,031.26	181.80	202.85	646.61
第 13 年	1,031.26	181.80	202.85	646.61
第 14 年	1,031.26	181.80	206.40	643.06
第 15 年	1,080.95	184.92	235.28	660.75
第 16 年	1,080.95	184.92	236.68	659.35
第 17 年	1,080.95	917.92	212.83	-49.80
第 18 年	1,133.03	188.20	259.53	685.30
第 19 年	1,133.03	188.20	260.93	683.90
第 20 年	1,133.03	188.20	264.43	680.40
第 21 年	1,187.86	191.68	289.03	707.15
第 22 年	1,187.86	191.68	292.53	703.65
第 23 年	1,187.86	191.68	296.03	700.15
第 24 年	1,245.44	195.34	321.68	728.42
第 25 年	1,245.44	195.34	328.68	721.42
第 26 年	1,245.44	195.34	335.68	714.42
第 27 年	1,305.75	199.18	365.89	740.68
第 28 年	1,305.75	199.18	372.89	733.68
合计	**27,507.11**	**5,532.71**	**6,227.13**	**15,747.27**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为额 15,747.27 万元，债券到期应付的债券本息合计为 12,950.00 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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		280.00	280.00	
第 2 年		280.00	280.00	
第 3 年		280.00	280.00	314.26
第 4 年	70.00	280.00	350.00	390.50
第 5 年	70.00	277.20	347.20	467.78
第 6 年	70.00	274.40	344.40	576.55
第 7 年	70.00	271.60	341.60	577.75
第 8 年	70.00	268.80	338.80	578.95
第 9 年	140.00	266.00	406.00	611.91
第 10 年	140.00	260.40	400.40	611.91

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 11 年	140.00	254.80	394.80	611.91
第 12 年	140.00	249.20	389.20	646.61
第 13 年	140.00	243.60	383.60	646.61
第 14 年	140.00	238.00	378.00	643.06
第 15 年	140.00	232.40	372.40	660.75
第 16 年	140.00	226.80	366.80	659.35
第 17 年	140.00	221.20	361.20	-49.80
第 18 年	140.00	215.60	355.60	685.30
第 19 年	350.00	210.00	560.00	683.90
第 20 年	350.00	196.00	546.00	680.40
第 21 年	350.00	182.00	532.00	707.15
第 22 年	350.00	168.00	518.00	703.65
第 23 年	350.00	154.00	504.00	700.15
第 24 年	700.00	140.00	840.00	728.42
第 25 年	700.00	112.00	812.00	721.42
第 26 年	700.00	84.00	784.00	714.42
第 27 年	700.00	56.00	756.00	740.68
第 28 年	700.00	28.00	728.00	733.68
合计	**7,000.00**	**5,950.00**	**12,950.00**	**15,747.27**
本息覆盖倍数	**1.22**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以相关收入等所对应的充足、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：淅川县城区工业园标准化厂房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

二〇二五年十月二七日　　中国注册会计师：

附件：

淅川县城区工业园标准化厂房建设项目
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

本次预测是依据淅川县先进制造业开发区管理委员会提供的《淅川县城区工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》的相关数据为基础，本项目建设期2年。以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入，以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，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、假设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、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目的基本情况

（一）主体资格

淅川县先进制造业开发区管理委员会目前持有统一社会信用代码为12411326MB1E62193X 的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	淅川县先进制造业开发区管理委员会		
法定代表人	刘建立	经费来源	财政补助
开办资金	5 万元	举办单位	淅川县人民政府
住所	河南省淅川县范蠡大道与工业大道交叉口工业大厦三楼	有效期	自 2022 年 11 月 22 日至 2025 年 11 月 22 日
宗旨和业务范围	为县产业集聚区发展规划提供服务。基础设施和公共服务设施建设管理 招商引资 产业转移和经济协作工作承接投资项目审核企业生产经营环境优化		

（二）项目概况

淅川县城区工业园标准化厂房建设项目建设地点位于淅川县先进制造业开发区内（上集镇梁洼社区南环路东段，紧邻燕山南路）。项目建设规模及主要建设内容为：项目总占地面积 27050.18 平方米，总建筑面积 32500 平方米，其中标准化厂房 30000 平方米、管理用房 2030 平方米、门卫室 200 平方米、公厕 120 平方米、配电室 150 平方米；并配套厂区室外道路、停车场、充电桩、给排水、电力、燃气等相关附属设施。

（三）项目审批情况

1、可研批复

2025 年 1 月 10 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县城区工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（淅发改审批〔2025〕6 号），原则同意该项目可行性研究报告

（四）项目总投资

项目总投资 10,830.00 万元，其中工程费用为 9,328.00 万元，其他费用为 643.00 万元，基本预备费为 499.00 万元，建设期利息 360.00 万元。总投资估算表如下所示：

序号	项目名称	估算价值（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）	
第一部分	工程建设费用	7671	733	924		9328	㎡	32500	2870	
一	标准化厂房	6300	120	720		7140				
1	土建工程	6300				6300	㎡	30000	2100	
2	安装工程		120	720		840		30000	280	

序号	项目名称	估算价值（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）	
2.1	给排水			240		240	㎡	30000	80	
2.2	电气照明		120	480		600	㎡	30000	200	
二	管理用房	406	10	69		485				
1	土建工程	406				406	㎡	2030	2000	
2	安装工程		10	69		79		2030	390	
2.1	给排水			30		30	㎡	2030	150	
2.2	电气照明		10	39		49	㎡	2030	240	
三	室外工程	965	604	134	0	1703				
1	场地硬化	868				868	㎡	17356	500	
2	快充充电桩		48			48	套	16	30000	
3	慢充充电桩		0			0	套		25000	
4	储充设备		0			0	套		40000	
5	供配电		170	30		200	kva	5000	400	
6	供配电线路			54		54	m	600	900	
7	消防设施		100			100	套	1	1000000	
8	DN200钢塑复合给水管网		85			85	m	1410	600	
9	DN500U-PVC雨水管网		85	21		106	m	1510	700	
10	DN300U-PVC污水管网		75	19		94	m	1560	600	
11	燃气管网		42	10		52	m	650	800	
12	门卫室	36				36	㎡	200	1800	
13	配电房	23				23	㎡	150	1500	
14	绿化	20				20	㎡	1354	150	
15	公厕	18				18	㎡	120	1500	
第二部分	其它费用				643	643				
1	建设单位管理费				135	135	第一部分工程费用	9328	1.45%	
2	工程监理费				112	112	第一部分工程费用	9328	1.20%	
3	招投标代理服务				26	26	第一部分工程费用	9328	0.28%	
4	工程全过程造价咨询服务费				23	23	第一部分工程费用	9328	0.25%	按第一部分0.25%计入
5	勘察费				5	5	第一部分工程费用	9328	0.05%	
6	设计费				140	140	第一部分工程费用	9328	1.50%	
										依据《浙川县人民政府关于印发浙川县城市基础设施配
8	前期工作咨询费				10	10	第一部分工程费用	9328	0.11%	
9	工程保险费				26	26	建安工程费用	8594	0.30%	
10	环境影响咨询服务费				9	9	第一部分 工程费用	9328	0.10%	
11	水土保持服务费				3	3	占地面积	27087	1.20	按照豫发改费收费(2018)1079 号计入
12	劳动安全卫生评价费				5	5	第一部分 工程费用	9328	0.05%	按发改投(2003)1346 号 文件计取

序号	项目名称	估算价值（万元）					经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）	
13	人防易地建设费				15	15	人防面积	100	1500	
14	文物勘探费				17	17	第一部分工程费用	9328	0.18%	根据宛政办〔2021〕20号文，结合项目实际情况计取。
15	建设工程质量检				56	56	第一部分 工	9328	0.60%	依据《建设工程质量检测 管理办法》（住建建部令 第 57
16	场地准备与临时设施费				47	47	第一部分 工程费用	9328	0.50%	按第一部分 0.5%计入
第三部分	预备费				499	499				
1	基本预备费				499	499				按第一与第二部分之和的5%计入
第四部分	建设投资	7671	733	924	1142	10470	建筑面积			
第五部分	建设期利息				360	360				
	总投资合计	7671	733	924	1502	10830	建筑面积	32500	3332	

（五）资金筹措计划

本项目估算总投资为 10,830.00 万元，资金来源为地方政府专项债券资金和财政资金。拟申请地方政府专项债券资金 7,000.00 万元，占比 64.64%；财政资金 3,830.00 万元，占比 35.36%。

（六）债券使用合规性

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

（七）项目主体及运作模式

根据淅川县发展和改革委员会核发的《淅川县城区工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（淅发改审批〔2025〕6 号），本项目债券申请单位为淅川县先进制造业开发区管理委员会，主管部门为淅川县先进制造业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、项目建设及运营单位均为淅川县先进制造业开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由淅川县先进制造业开发区管理委员会按照建设进度，向淅川县先进制造业开发区管理委员会申请，并经淅川县财政局审核后拨付。

关于项目收益收缴，由淅川县先进制造业开发区管理委员会负责将项目产生的收益归集，并按淅川县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由淅川县先进制造业开发区管理委员会负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（八）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据《淅川县城区工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，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。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的租金收入、停车位收入、充电桩收入的基础上，考虑运营期间产生的运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于淅川县先进制造业开发区管理委员会提供的《淅川县城区工业园标准化厂房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

1、运营负荷率、单价增长率设定

运营期负荷率：该项目的经营收入主要为租金收入、停车位收入、充电桩收入。租金收入在运营期第 3 年开始运营，运营期第 1 年负荷率为 60%，运营期第 2 年负荷率为 70%，运营期第 3 年负荷率为 80%，运营期第 4 年及以后每年负荷率为 90%。

停车位收入在运营期第 3 年开始运营，运营期第 1 年负荷率为 40%，运营期第 2 年负荷率为 50%，运营期第 3 年负荷率为 60%，运营期第 4 年负荷率为 70%，运营期第 5 年负荷率为 80%，运营期第 6 年及以后每年负荷率为 90%。

充电桩收入在运营期第 3 年开始运营，运营期第 1 年负荷率为 30%，运营

期第 2 年及以后每年负荷率为 40%。

单价增长率设定：项目建设作为国家经济发展的重要领域，也是淅川县及南阳市重点发展项目，其发展状况与我国居民消费价格（CPI）增长态势密切相关，因此在预测增长率时增速应结合我国近三年 CPI 增长率来确定。

根据中国统计局公布的数据，中国 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的 CPI 增长率分别为 2.8%、2.4%、0.8%、1.2%。

进入 2021 年以来，全球新冠肺炎疫情流行加速，12 月份 PPI 和 CPI 涨幅均出现较明显回落，物价上涨势头趋于放缓。从 2022 年的情况看，我国经济有基础也有条件延续稳健复苏态势，我国经济有基础也有条件延续稳健复苏态势，经济长期向好的基本面没有改变，而且正在显现。

结合淅川县近三年 CPI 增长率平均增速，剔除疫情导致的异常数据情况，参考 2019 年、2020 年及 2022 年 CPI 增长数据。项目租金单价每三年按增幅 5%计算。

2、租金收入

（1）租金收入定价依据

1）可出租面积

该项目建设标准化厂房 30,000.00 ㎡，全部对外出租。

2）厂房租金单价依据

经查询南阳百姓网租赁信息网上公开租赁信息，项目地及其周边类似项目厂房的租赁信息如下：

厂房地理位置	西峡-南阳强鑫工程集团	镇平-西五里岗华康汽车城西隔墙	方城-方城县高速收费站口北 300 米	新野-大桥路中兴路交叉口	淅川-淅川县工业园区	淅川-农行大厦附近
租赁单价	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天
月租金	30	30	30	30	30	30



大型物流公司转让或出租！（场地大！房间多！位置好！ 1元/平米/天

23333平米

[西峡-南阳强鑫工程集团]



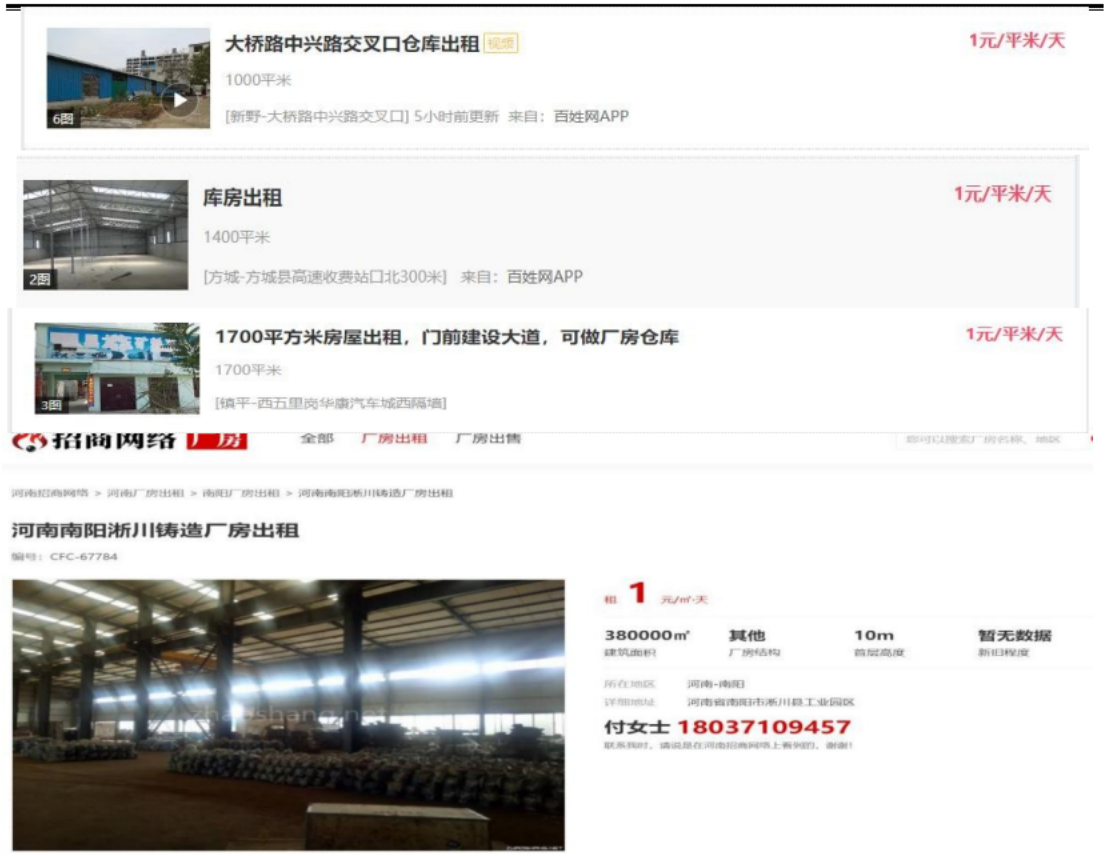
可分租，可整租！适合汽车养护！仓库！ 02-16

淅川-淅川城区

农行大厦(灌河路)

1300㎡ 建筑面积

1元/㎡/天 月租金 3.9万/月



南阳市其他厂房租赁单价案例如下所示：

地区	性质	租赁价格	备注
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：6000 ㎡，位于卧龙区滨河西路
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：14000 ㎡，位于内乡区工业园区（车管所往北）
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：5000 ㎡，位于大桥路白河加油站南边
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：16650 ㎡，位于新野城区临近 S335 省道旁
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：1200 ㎡，位于宛城区纬十路溧河工业园
南阳市	厂房	1 元/㎡.天	面积：8000 ㎡，位于卧龙区临近槐树湾西乔庄

根据上图及案例可知周边厂房出租基本按照 1 元/㎡/天、折合 30 元/㎡/月，基于谨慎性考虑，本项目建成后厂房租金单价按照 25 元/㎡/月计算。

2）管理用房租金单价依据

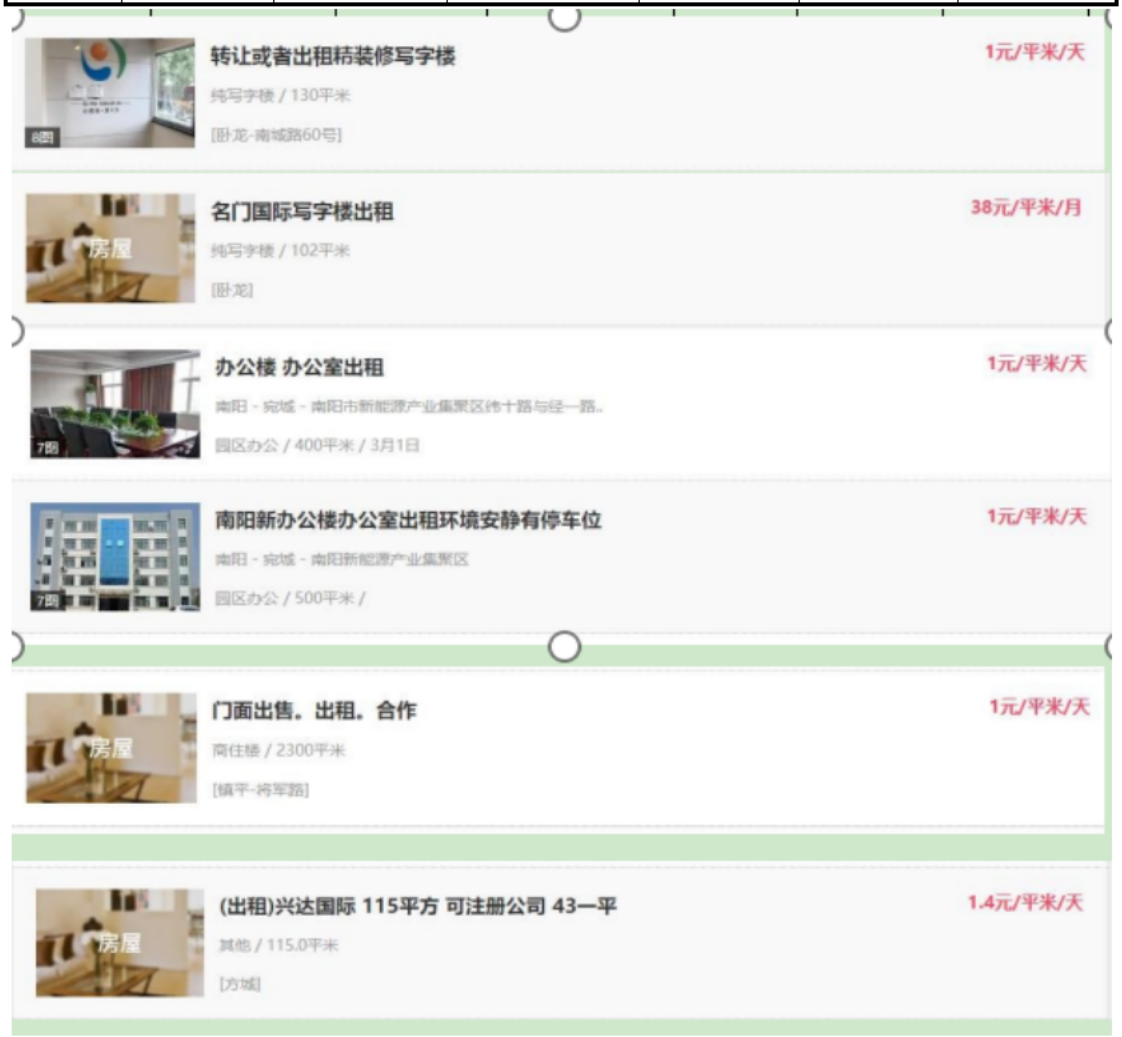
1）可出租面积

该项目建设管理用房 2030 平方米，预留自用面积 300 平方米，对外可出租面积按照 1730.00 平方米计算。

项目地及其周边类似项目管理租赁信息如下：

厂房地理位置	卧龙南城路 60 号	卧龙区名门国际写字楼	宛城-南阳新能源产业集聚区	镇平-将军路	方城-兴达国际	均值

厂房地理位置	卧龙南城路 60 号	卧龙区名门国际写字楼	宛城-南阳新能源产业集聚区	镇平-将军路	方城-兴达国际	均值
租赁单价	1 元/㎡/天	1.27 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1 元/㎡/天	1.4 元/㎡/天	
月租金	30 元/㎡/月	38 元/㎡/月	30 元/㎡/月	30 元/㎡/月	42 元/㎡/月	34 元/㎡/月



根据上图可知办公类用房出租基本按照 1-1.4 元/㎡/天、折合 30-42 元/㎡/月，基于谨慎性考虑，本项目建成后管理用房租金单价按照 25 元/㎡/月计算。

3、停车收入

本项目建成后约有机动车停车位 163 个，其中：大、中型车位 59 个，充电车位 16 个，正常车位 88 个。大、中型停车位主要供场区运输所需，不收停车费。小型车停车费标准参考淅川县发展和改革委员会《关于淅川县公共停车场车辆临时停放看管服务收费的通知》（淅发改〔2020〕163 号），收费标准如下：

浙川县公共停车场车辆临时停放看管服务收费标准

单位：元/辆·次

车辆类型	免费时长	白天时段 8:00-20:00	夜间时段 20:00-次日8:00	全天收费金额	备注
两（三）轮电动车、两轮摩托车	30分钟	停放时间2小时以内1元/辆，2小时后加收1元，每12小时最高不超过2元。		3	
小型汽车、三轮摩托车、四轮电动车	30分钟	停放时间2小时以内3元/辆，2小时后每增加1小时加收1元，每12小时最高不超过10元。		15	不足1小时按1小时计
中型汽车	30分钟	停放时间2小时以内5元/辆，2小时后每增加1小时加收1.5元，每12小时最高不超过15元。		18	
大型汽车	30分钟	停放时间2小时以内10元/辆，2小时后每增加1小时加收2元，每12小时最高不超过18元。		20	

停车场自建成后就开始进行收费管理，停车位使用率按统计学角度计算车位的使用率，有两种计算方式：

第一种是以占用时间来计算。计算方式是：在自然小时内所有的车辆占用时间的和值/车位数量*60 分钟。（如果车辆驶入且未驶出的计 60 驶入的时间、如果车辆驶入且驶出计停留时间，如果车辆在之前驶入且未驶出计 60 分钟）。这个计算法统计的是占用的时间，对于车的数量统计存在缺陷。

第二种是以占用次数来计算。计算方式是：在自然小时内进出的车辆次数加上未驶出的车辆数量/车位数量。计算方法是：（进入但是未驶出的车辆数目+进入且已经驶出的车辆数目-驶出的车辆数目）/车位总数。参考交警部门的监测统计的数据显示，淅川县城区小型车辆停放周转频次达到了 8.7 次/车位·天。

为稳妥起见，本项目收入采用第二种方式进行计算，小型车停车位周转频率取 2 次。根据周转频率计算，停车场小型车车位平均收费约为 5 元/日，运营期第一年停车场负荷率按 40%计算，之后每年增长 10%，运营期负荷率最高按 90%，年使用时间按 300 天。

4、充电桩收入

充电桩收入主要是指充电服务费收入。

项目区共设置快充充电桩 16 个。充电服务费参考《南阳市物价管理办公室关于明确南阳市城区纯电动公交车等充电服务费临时标准的通知》（宛价管〔2018〕5 号）文件，社会车辆充电服务费最高标准暂定为 0.7 元/千瓦时。

充电桩充电实际服务费标准综合市场调研数据如下：

新乡市：《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。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/度，社会车辆最高标准为 0.60 元/度。充电经营企业可在上述最高限价内下浮，下浮幅度不限。

焦作市：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（度）收取，电动公交车最高标准为 0.55 元/度，社会车辆充电服务费最高标准暂定为 0.70 元/度（上述两项收费均不包含电费）。充电经营企业可在最高限价内下浮，下浮幅度不限，鼓励充电设施建设运营单位对充电服务费给予优惠。

濮阳市：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（度）收取，社会车辆充电服务费最高标准暂定为交流慢充 0.70 元/度、直流快充 0.75 元/度（上述两项收费均不包含电费）。

鹤壁市：电动汽车充电费由电费和充电服务费组成，充电服务费按充电的计量单位数（度）收取，直流电服务费最高 0.8 元/千瓦时；交流电服务费最高 0.7 元/千瓦时。

基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费收入按 0.6 元/千瓦时计算。

收入预测如下：

	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、经营收入（万元）			**597.16**	**700.58**	**797.09**	**936.44**	**937.76**	**939.08**
负荷率			60%	70%	80%	90%	90%	90%
1、租金收入（万元）			**571.14**	**666.33**	**761.52**	**899.55**	**899.55**	**899.55**
1.1 厂房出租收入（万元）			**540.00**	**630.00**	**720.00**	**850.50**	**850.50**	**850.50**
单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25
可出租面积（平方米）			30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
1.2 管理用房出租收入（万元）			**31.14**	**36.33**	**41.52**	**49.05**	**49.05**	**49.05**
单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25
可出租面积（平方米）			1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00
2、停车收入收入（万元）			**5.28**	**6.60**	**7.92**	**9.24**	**10.56**	**11.88**
负荷率			40%	50%	60%	70%	80%	90%

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
停车位个数			88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
单价（元/日）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年使用天数			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3、充电桩收入			**20.74**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**
负荷率			30.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩个数			16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
充电设计功率（kW.h）			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费收费标准（kW.h）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转率			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
年运营天数			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、经营收入（万元）	**983.96**	**983.96**	**983.96**	**1,031.26**	**1,031.26**	**1,031.26**	**1,080.95**	**1,080.95**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、租金收入（万元）	**944.43**	**944.43**	**944.43**	**991.73**	**991.73**	**991.73**	**1,041.42**	**1,041.42**
1.1 厂房出租收入（万元）	**892.94**	**892.94**	**892.94**	**937.66**	**937.66**	**937.66**	**984.64**	**984.64**
单价（元/平方米·月）	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39
可出租面积（平方米）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
1.2 管理用房出租收入（万元）	**51.49**	**51.49**	**51.49**	**54.07**	**54.07**	**54.07**	**56.78**	**56.78**
单价（元/平方米·月）	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39
可出租面积（平方米）	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00
2、停车收入收入（万元）	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车位个数	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
单价（元/日）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年使用天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3、充电桩收入	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩个数	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
充电设计功率（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费收费标准（kW.h）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
年运营天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一、经营收入（万元）	**1,080.95**	**1,133.03**	**1,133.03**	**1,133.03**	**1,187.86**	**1,187.86**	**1,187.86**	**1,245.44**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、租金收入（万元）	**1,041.42**	**1,093.50**	**1,093.50**	**1,093.50**	**1,148.33**	**1,148.33**	**1,148.33**	**1,205.91**
1.1 厂房出租收入（万元）	**984.64**	**1,033.88**	**1,033.88**	**1,033.88**	**1,085.72**	**1,085.72**	**1,085.72**	**1,140.16**
单价（元/平方米·月）	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51	33.51	35.19
可出租面积（平方米）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
1.2 管理用房出租收入（万元）	**56.78**	**59.62**	**59.62**	**59.62**	**62.61**	**62.61**	**62.61**	**65.75**
单价（元/平方米·月）	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51	33.51	35.19
可出租面积（平方米）	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00
2、停车收入收入（万元）	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车位个数	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
单价（元/日）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年使用天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3、充电桩收入	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
充电桩个数	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
充电设计功率（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
充电服务费收费标准（kW.h）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
日周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
年运营天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续上表

	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	合计
一、经营收入（万元）	**1,245.44**	**1,245.44**	**1,305.75**	**1,305.75**	**27,507.11**
负荷率	90%	90%	90%	90%	
1、租金收入（万元）	**1,205.91**	**1,205.91**	**1,266.22**	**1,266.22**	**26,506.04**
1.1 厂房出租收入（万元）	**1,140.16**	**1,140.16**	**1,197.18**	**1,197.18**	**25,060.86**
单价（元/平方米·月）	35.19	35.19	36.95	36.95	

	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	合计
可出租面积（平方米）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	
1.2 管理用房出租收入（万元）	**65.75**	**65.75**	**69.04**	**69.04**	**1,445.18**
单价（元/平方米·月）	35.19	35.19	36.95	36.95	
可出租面积（平方米）	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	
2、停车收入收入（万元）	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**11.88**	**289.08**
负荷率	90%	90%	90%	90%	
停车位个数	88.00	88.00	88.00	88.00	
单价（元/日）	5.00	5.00	5.00	5.00	
年使用天数	300.00	300.00	300.00	300.00	
3、充电桩收入	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**27.65**	**711.99**
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	
充电桩个数	16.00	16.00	16.00	16.00	
充电设计功率（kW.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	
充电服务费收费标准（kW.h）	0.60	0.60	0.60	0.60	
日周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	
年运营天数	300.00	300.00	300.00	300.00	

（三）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税费。经营成本是项目正常运作所需要的基本费用，包括工资福利费、燃料及动力费、修理费、其他费用、设备重置费以及相关税费。

1、运营成本

（1）工资福利费

本项目预计用工人数为10人，其中日常事务管理和收费人员2人，人均年工资为4万元；日常维护人员8人，人均年工资为3万元。人均年工资以每三年5%的增幅递增。工资福利费为工资的14%。

（2）燃料及动力费

本项目建成后主要用以出租，能源消耗由租赁房考虑，本项目仅考虑工作人员水、电。

本项目建成后由项目单位承担的用水量7.99万吨，生产及生活用电量127.82万kWh。本项目的水费按照3.7元/立方米测算，电费按照0.61元/kWh计算。

（3）修理费

本项目年修理费用取项目总投资的0.1%计算。

（4）其他管理费用

本项目其他管理费用按工资及福利费的30%进行计算。

（5）设备重置费

本项目设备重置费于项目运营期第17年进行一次性更换，重置费用合计为733万元。

经营成本预测如下：

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
经营成本（万元）			**165.78**	**173.08**	**173.08**	**175.81**	**175.81**	**175.81**
1、工资福利费（万元）			**36.48**	**36.48**	**36.48**	**38.30**	**38.30**	**38.30**
1.1管理人员工资总额（万元）			**8.00**	**8.00**	**8.00**	**8.40**	**8.40**	**8.40**
人员数量			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（万元/年）			4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20
1.2后勤服务人员工资总额（万元）			**24.00**	**24.00**	**24.00**	**25.20**	**25.20**	**25.20**
人员数量			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资（万元/年）			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15
1.4 福利费(万元)			**4.48**	**4.48**	**4.48**	**4.70**	**4.70**	**4.70**
2、燃料及动力费（万元）			**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**
2.1 电费（万元）			**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**
年用电量（万KW）			127.82	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82
单价（元/kWh）			0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2 水费（万元）			**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**
年用水量(万吨)			7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99
单价（元/吨）			3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
3、修理费（万元）			**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**
4、其他管理费用（万元）			**10.94**	**18.24**	**18.24**	**19.15**	**19.15**	**19.15**
5、设备重置费用（万元）								

续上表

	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
经营成本（万元）	**178.72**	**178.72**	**178.72**	**181.80**	**181.80**	**181.80**	**184.92**	**184.92**

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
1、工资福利费（万元）	**40.24**	**40.24**	**40.24**	**42.29**	**42.29**	**42.29**	**44.37**	**44.37**
1.1 管理人员工资总额（万元）	**8.82**	**8.82**	**8.82**	**9.26**	**9.26**	**9.26**	**9.72**	**9.72**
人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（万元/年）	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86
1.2 后勤服务人员工资总额（万元）	**26.48**	**26.48**	**26.48**	**27.84**	**27.84**	**27.84**	**29.20**	**29.20**
人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资（万元/年）	3.31	3.31	3.31	3.48	3.48	3.48	3.65	3.65
1.4 福利费(万元）	**4.94**	**4.94**	**4.94**	**5.19**	**5.19**	**5.19**	**5.45**	**5.45**
2、燃料及动力费（万元）	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**
2.1 电费（万元）	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**
年用电量（万KW）	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82
单价（元/kWh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2 水费（万元）	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**
年用水量(万吨)	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99
单价（元/吨）	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
3、修理费（万元）	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**
4、其他管理费用（万元）	**20.12**	**20.12**	**20.12**	**21.15**	**21.15**	**21.15**	**22.19**	**22.19**
5、设备重置费用（万元）								

续上表

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
经营成本（万元）	**917.92**	**188.20**	**188.20**	**188.20**	**191.68**	**191.68**	**191.68**	**195.34**
1、工资福利费（万元）	**44.37**	**46.56**	**46.56**	**46.56**	**48.88**	**48.88**	**48.88**	**51.32**
1.1 管理人员工资总额（万元）	**9.72**	**10.20**	**10.20**	**10.20**	**10.72**	**10.72**	**10.72**	**11.26**
人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均工资（万元/年）	4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36	5.63
1.2 后勤服务人员工资总额（万元）	**29.20**	**30.64**	**30.64**	**30.64**	**32.16**	**32.16**	**32.16**	**33.76**
人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人均工资（万元/年）	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02	4.02	4.22
1.4 福利费(万元）	**5.45**	**5.72**	**5.72**	**5.72**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.30**
2、燃料及动力费（万元）	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**

	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
2.1 电费（万元）	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**
年用电量（万 KW）	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82
单价（元/kWh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2 水费（万元）	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**
年用水量(万吨)	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99	7.99
单价（元/吨）	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
3、修理费（万元）	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**
4、其他管理费用（万元）	**22.19**	**23.28**	**23.28**	**23.28**	**24.44**	**24.44**	**24.44**	**25.66**
5、设备重置费用（万元）	**733.00**							

续上表

	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	合计
经营成本（万元）	**195.34**	**195.34**	**199.18**	**199.18**	**5,532.71**
1、工资福利费(万元)	**51.32**	**51.32**	**53.88**	**53.88**	**1,153.08**
1.1 管理人员工资总额（万元）	**11.26**	**11.26**	**11.82**	**11.82**	**252.78**
人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	
人均工资（万元/年）	5.63	5.63	5.91	5.91	
1.2 后勤服务人员工资总额（万元）	**33.76**	**33.76**	**35.44**	**35.44**	**758.72**
人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	
人均工资（万元/年）	4.22	4.22	4.43	4.43	
1.4 福利费(万元)	**6.30**	**6.30**	**6.62**	**6.62**	**141.58**
2、燃料及动力费（万元）	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**107.53**	**2,795.78**
2.1 电费（万元）	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**77.97**	**2,027.22**
年用电量（万 KW）	127.82	127.82	127.82	127.82	**3,323.32**
单价（元/kWh）	0.61	0.61	0.61	0.61	**15.86**
2.2 水费（万元）	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**29.56**	**768.56**
年用水量(万吨)	7.99	7.99	7.99	7.99	**207.74**
单价（元/吨）	3.70	3.70	3.70	3.70	**96.20**
3、修理费（万元）	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**10.83**	**281.58**
4、其他管理费用（万元）	**25.66**	**25.66**	**26.94**	**26.94**	**569.27**
5、设备重置费用（万元）					**733.00**

2、相关税费

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目租金收入、停车位收入、充电桩收入增值税税率为 9%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 7%、3%、2%。房产税税率为 12%。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。（纳税人发生的年度亏损，可以用下一年度的所得弥补，下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但最长不得超过 5 年）。

项目相关税费预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 1 年									
第 2 年									
第 3 年	49.31	4.93	62.88	361.00	280.00	-326.74			117.12
第 4 年	57.85	5.79	73.36	361.00	280.00	-250.50			137.00
第 5 年	65.81	6.58	83.84	361.00	277.20	-170.42			156.23
第 6 年	77.32	7.73	99.03	361.00	274.40	-58.85			184.08
第 7 年	77.43	7.74	99.03	361.00	271.60	-54.85			184.20
第 8 年	77.54	7.75	99.03	361.00	268.80	-50.85			184.32
第 9 年	81.24	8.12	103.97	361.00	266.00	-15.09			193.33
第 10 年	81.24	8.12	103.97	361.00	260.40	-9.49			193.33
第 11 年	81.24	8.12	103.97	361.00	254.80	-3.89	-62.74		193.33
第 12 年	85.15	8.52	109.18	361.00	249.20	36.41	-18.44		202.85
第 13 年	85.15	8.52	109.18	361.00	243.60	42.01	-33.42		202.85
第 14 年	85.15	8.52	109.18	361.00	238.00	47.61	14.19	3.55	206.40
第 15 年	89.25	8.93	114.65	361.00	232.40	89.80	89.80	22.45	235.28
第 16 年	89.25	8.93	114.65	361.00	226.80	95.40	95.40	23.85	236.68
第 17 年	89.25	8.93	114.65	361.00	221.20	-632.00			212.83
第 18 年	93.55	9.36	120.39	361.00	215.60	144.93	144.93	36.23	259.53
第 19 年	93.55	9.36	120.39	361.00	210.00	150.53	150.53	37.63	260.93
第 20 年	93.55	9.36	120.39	361.00	196.00	164.53	164.53	41.13	264.43
第 21 年	98.08	9.81	126.42	361.00	182.00	218.87	218.87	54.72	289.03
第 22 年	98.08	9.81	126.42	361.00	168.00	232.87	232.87	58.22	292.53
第 23 年	98.08	9.81	126.42	361.00	154.00	246.87	246.87	61.72	296.03

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 24 年	102.83	10.28	132.76	361.00	140.00	303.23	303.23	75.81	321.68
第 25 年	102.83	10.28	132.76	361.00	112.00	331.23	331.23	82.81	328.68
第 26 年	102.83	10.28	132.76	361.00	84.00	359.23	359.23	89.81	335.68
第 27 年	107.81	10.78	139.40	361.00	56.00	431.58	431.58	107.90	365.89
第 28 年	107.81	10.78	139.40	361.00	28.00	459.58	459.58	114.90	372.89
合计	**2,271.18**	**227.14**	**2,918.08**	**9,386.00**	**5,390.00**	**1,782.00**	**3,128.24**	**810.73**	**6,227.13**

（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

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 1 年						12,950.00	1.22
第 2 年							
第 3 年	597.16	165.78	117.12	314.26	314.26		
第 4 年	700.58	173.08	137.00	390.50	704.76		
第 5 年	797.09	173.08	156.23	467.78	1,172.54		
第 6 年	936.44	175.81	184.08	576.55	1,749.09		
第 7 年	937.76	175.81	184.20	577.75	2,326.84		
第 8 年	939.08	175.81	184.32	578.95	2,905.79		
第 9 年	983.96	178.72	193.33	611.91	3,517.70		
第 10 年	983.96	178.72	193.33	611.91	4,129.61		
第 11 年	983.96	178.72	193.33	611.91	4,741.52		
第 12 年	1,031.26	181.80	202.85	646.61	5,388.13		
第 13 年	1,031.26	181.80	202.85	646.61	6,034.74		
第 14 年	1,031.26	181.80	206.40	643.06	6,677.80		
第 15 年	1,080.95	184.92	235.28	660.75	7,338.55		
第 16 年	1,080.95	184.92	236.68	659.35	7,997.90		
第 17 年	1,080.95	917.92	212.83	-49.80	7,948.10		
第 18 年	1,133.03	188.20	259.53	685.30	8,633.40		
第 19 年	1,133.03	188.20	260.93	683.90	9,317.30		
第 20 年	1,133.03	188.20	264.43	680.40	9,997.70		
第 21 年	1,187.86	191.68	289.03	707.15	10,704.85		

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 22 年	1,187.86	191.68	292.53	703.65	11,408.50		
第 23 年	1,187.86	191.68	296.03	700.15	12,108.65		
第 24 年	1,245.44	195.34	321.68	728.42	12,837.07		
第 25 年	1,245.44	195.34	328.68	721.42	13,558.49		
第 26 年	1,245.44	195.34	335.68	714.42	14,272.91		
第 27 年	1,305.75	199.18	365.89	740.68	15,013.59		
第 28 年	1,305.75	199.18	372.89	733.68	15,747.27		

五、综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 15,747.27 万元，偿还债券本息为 12,950.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 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。

六、风险提示

因该项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在项目相关收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中该项目相关收入，以淅川县先进制造业开发区管理委员会提供的《淅川县城区工业园标准化厂房建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

中国注册会计师协会
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		

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

永城市引江济淮配套工程项目
实施方案

日期：二〇二二年十二月

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 8
（五）项目主体及运作模式 8
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 16
（一）基本假设条件及依据 16
（二）项目运营收入分析 16
（三）项目运营成本分析 19
（四）净收益分析 25
（五）现金流分析 29
（六）本息覆盖倍数 33
六、总体评价结果 34
七、使用限制 34

永城市引江济淮配套工程项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 092158 号

我们接受委托，对永城市引江济淮配套工程项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解永城市引江济淮配套工程项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。永城市水利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。我们的责任是根据永城市水利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永城市引江济淮配套工程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2022年12月7日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从永城市水利局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指永城市引江济淮配套工程项目

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

永城市引江济淮配套工程输水线路在夏邑出水池岸东约 500.00 米处新建加压泵站，通过压力输水管道向永城市供水，该段管线设计流量 11.00m3/s，沿 S325 省道（商丘南线）自西向东铺设地埋管道，经夏邑县罗庄、会亭、业庙，永城市马牧、酂阳、十八里、沱滨，再向北至戚庄调蓄水库。

2.项目参与主体

本项目主管部门为永城市水利局。

本项目专项债券申请单位为永城市水利局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	永城市水利局
统一社会信用代码	114114810058821022
机构性质	机关
法定代表人	白宏伟
机构地址	河南省永城市中原路南段
赋码机关	中共永城市委机构编制委员会办公室

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

3.建设规模与内容

根据中电建十一局工程有限公司 2019 年 11 月出具的《永城市引江济淮配套工程可行性研究报告》和永城市发展和改革委员会《关于永城市引江济淮配套工程可行性研究报告的批复》（永发改城乡

〔2019〕5 号）：永城市引江济淮配套工程年供水量 15,287.00 万 m3（生活用水 3,024.00 万 m3，工业供水 12,158.00 万 m3，生态用水 106.00 万 m3）。永城市引江济淮配套工程供水范围是永城市，供水任务为生活、工业及河道外生态供水，供水能力 11.00m3/s。永城市引江济淮配套工程输水线路在夏邑出水池岸东约 500 米处新建加压泵站，通过压力输水管道向永城市供水，该段管线设计流量 11.00m3/s，沿 S325 省道（商丘南线）自西向东铺设地埋管道，经夏邑县罗庄、会亭、业庙，永城市马牧、酂阳、十八里、沱滨，再向北至戚庄调蓄水库。采用 2 根直径 2,200.00mm 的预应力钢筒混凝土管，线路长度为 41.74km。该段输水线路穿越主要河道有大涧沟、沱河及其支流韩沟、永夏路沟，其余均为排涝沟。

项目主要建设内容包括：（1）引水管道工程区，包括输水管道建设工程；（2）建筑物工程区，包括建设泵站及涵闸等建筑物工程；（3）调蓄水库工程区，包括湖面开挖建设工程；（2）施工道路工程区，包括建设永久性道路和临时施工道路；（4）弃渣场区，包括开挖未利用土方的堆放处；（5）施工生产生活区，包括施工过程中材料临时堆放处及生活区。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2020 年 12 月，因疫情等原因工期延长，预计完工时间 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

工程总投资 139,696.35 万元。其中建筑工程 93,155.49 万元，机电设备安装工程 124,08.88 万元，金属结构设备及安装工程 504.24 万元，临时工程 4,728.65 万元，独立费用 3,925.09 万元，基本预备费

5,786.12 万元，建设征地移民补偿 4,427.18 万元，水土保持工程 1,769.74 万元，环境保护工程 1,018.71 万元，建设期融资利息 10,972.25 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费	独立费用	合计
I	工程部分投资				121,508.47
	第一部分 建筑工程	93,155.49			93,155.49
	第二部分 机电设备及安装工程	1,476.30	10,932.58		12,408.88
	第三部分 金属结构设备及安装工程	45.84	458.40		504.24
	第四部分 施工临时工程	4,728.65			4,728.65
	第五部分 独立费用			4,925.09	4,925.09
	一至五部分投资合计	99,406.28	11,390.98	4,925.09	115,722.35
	基本预备费				5,786.12
	静态投资				121,508.47
II	建设征地移民补偿投资				4,427.18
	环境保护工程投资静态投资				1,018.71
	水土保持工程投资静态投资				1,769.74
V	工程投资总计(I~V合计)				139,696.35
	静态总投资				128,724.10
	价差预备费				
	建设期融资利息				10,972.25
	总投资				139,696.35

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 139,696.35 万元，其中财政预算资金 51,696.35 万元，专项债券资金 88,000.00 万元。

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，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永城市水利局，主管部门为永城市水利局。根据项目建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市水利局，项目建设及运营单位均为永城市水利局。

关于项目债券资金使用，由永城市水利局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由永城市水利局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由永城市水利局根据运营情况及时向洛当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付

的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 88,000.00 万元。其中：2020 年已发行 50,000.00 万元，2022 年已发行 20,000.00 万元，2024 年已发行 2,000.00 万元，2025 年计划使用 16,000.00 万元。2025 年已发行 3,400.00 万元，本次申请政府专项债券 3,000.00 万元，为资金用途调整政府专项债券资金 3,000.00 万元，具体如下：

（1）本次申请政府专项债券资金中的 2,000.00 万元，为 2022 年河南省社会事业专项债券（二十一期）——2022 年河南省政府专项债券（六十九期）中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2022 年河南省社会事业专项债券（二十一期）——2022 年河南省政府专项债券（六十九期）债券到期分期偿还本金，每半年付息一次，在债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

（2）本次申请政府专项债券资金中的 1,000.00 万元，为 2023 年河南省城乡发展专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（二期）中 1,000.00 万元资金用途调整，于 2023 年河南省城乡发展专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（二期）债券到期分期偿还本金，每半年付息一次，在债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑

付本金不再计息。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2022年	2024年	2025年	合计
1．计划使用	50,000.00	20,000.00	2,000.00	16,000.00	88,000.00
2．期限	15年	15年	30 年		
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%		
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次		
5．还本方式	到期还本	债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。	债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%；第11-20年每年的还本日偿还本金的2%；第21-25年每年的还本日偿还本金的5%；第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。		
6．备注	本项目在2020年1月“2020年河南省专项债券四期（农林水利专项债）”中已发行40,000.00万元，期限15年，利率3.67%；本项目在2022年5月“2020年河南省专项债券二十三期（农林水利专项债）”中已发行10,000.00万元，期限15年，利率3.45%；本项目在2022年6月“2022年河南省专项债券五十一期（城乡发展专项债）”中已发行20,000.00万元，期限15年，利率3.21%。				

1.此次申请发行债券

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如 下（为便于计算，利率统一暂按 4.5%考虑）：

表 4-2-1 项目常规申请专项债券资金应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年	-	2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2,000.00	13,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 3 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 4 年	15,000.00		-	15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 5 年	15,000.00		-	15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 6 年	15,000.00		20.00	14,980.00	4.50%	675.00	695.00
第 7 年	14,980.00		150.00	14,830.00	4.50%	674.10	824.10
第 8 年	14,830.00		150.00	14,680.00	4.50%	667.35	817.35
第 9 年	14,680.00		150.00	14,530.00	4.50%	660.60	810.60
第 10 年	14,530.00		150.00	14,380.00	4.50%	653.85	803.85
第 11 年	14,380.00		170.00	14,210.00	4.50%	647.10	817.10

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 12 年	14,210.00		300.00	13,910.00	4.50%	639.45	939.45
第 13 年	13,910.00		300.00	13,610.00	4.50%	625.95	925.95
第 14 年	13,610.00		300.00	13,310.00	4.50%	612.45	912.45
第 15 年	13,310.00		300.00	13,010.00	4.50%	598.95	898.95
第 16 年	13,010.00		300.00	12,710.00	4.50%	585.45	885.45
第 17 年	12,710.00		300.00	12,410.00	4.50%	571.95	871.95
第 18 年	12,410.00		300.00	12,110.00	4.50%	558.45	858.45
第 19 年	12,110.00		300.00	11,810.00	4.50%	544.95	844.95
第 20 年	11,810.00		300.00	11,510.00	4.50%	531.45	831.45
第 21 年	11,510.00		360.00	11,150.00	4.50%	517.95	877.95
第 22 年	11,150.00		750.00	10,400.00	4.50%	501.75	1,251.75
第 23 年	10,400.00		750.00	9,650.00	4.50%	468.00	1,218.00
第 24 年	9,650.00		750.00	8,900.00	4.50%	434.25	1,184.25
第 25 年	8,900.00		750.00	8,150.00	4.50%	400.50	1,150.50
第 26 年	8,150.00		850.00	7,300.00	4.50%	366.75	1,216.75
第 27 年	7,300.00		1,500.00	5,800.00	4.50%	328.50	1,828.50
第 28 年	5,800.00		1,500.00	4,300.00	4.50%	261.00	1,761.00
第 29 年	4,300.00		1,500.00	2,800.00	4.50%	193.50	1,693.50
第 30 年	2,800.00		1,500.00	1,300.00	4.50%	126.00	1,626.00
第 31 年	1,300.00		1,300.00		4.50%	58.50	1,358.50
合计		**15,000.00**	**15,000.00**			**15,693.75**	**30,693.75**

注：假设第一年为 2024 年且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。

表 4-2-2 资金用途调整应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2022 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	-	-
2023 年	2,000.00	1,000.00		3,000.00	4.50%	112.50	112.50
2024 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00		100.00	2,900.00	4.50%	135.00	235.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2029 年	2,900.00		150.00	2,750.00	4.50%	129.38	279.38
2030 年	2,750.00		150.00	2,600.00	4.50%	122.63	272.63
2031 年	2,600.00		150.00	2,450.00	4.50%	115.88	265.88
2032 年	2,450.00		150.00	2,300.00	4.50%	109.13	259.13
2033 年	2,300.00		350.00	1,950.00	4.50%	102.38	452.38
2034 年	1,950.00		450.00	1,500.00	4.50%	84.38	534.38
2035 年	1,500.00		450.00	1,050.00	4.50%	64.13	514.13
2036 年	1,050.00		450.00	600.00	4.50%	43.88	493.88
2037 年	600.00		450.00	150.00	4.50%	23.63	473.63
2038 年	150.00		150.00	-	4.50%	3.38	153.38
合计		**3,000.00**	**3,000.00**			**1,586.25**	**4,586.25**

由于资金用途调整政府专项债券资金 3,000.00 万元为 2025 年执行，因此在本项目债券存续期内关于资金用途调整的还本付息合计 4,338.75 万元。

结合上表，本项目拟申请专项债券及资金用途调整专项债券还本付息如下：

表 4-2-3 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	本期新增	本期偿还	应付利息	应付本息
第 1 年	2,000.00		90.00	90.00
第 2 年	16,000.00		810.00	810.00
第 3 年			810.00	810.00
第 4 年			810.00	810.00
第 5 年		100.00	810.00	910.00
第 6 年		170.00	804.38	974.38
第 7 年		300.00	796.73	1,096.73
第 8 年		300.00	783.23	1,083.23
第 9 年		300.00	769.73	1,069.73
第 10 年		500.00	756.23	1,256.23
第 11 年		620.00	731.48	1,351.48
第 12 年		750.00	703.58	1,453.58

年度	本期新增	本期偿还	应付利息	应付本息
第 13 年		750.00	669.83	1,419.83
第 14 年		750.00	636.08	1,386.08
第 15 年		450.00	602.33	1,052.33
第 16 年		300.00	585.45	885.45
第 17 年		300.00	571.95	871.95
第 18 年		300.00	558.45	858.45
第 19 年		300.00	544.95	844.95
第 20 年		300.00	531.45	831.45
第 21 年		360.00	517.95	877.95
第 22 年		750.00	501.75	1,251.75
第 23 年		750.00	468.00	1,218.00
第 24 年		750.00	434.25	1,184.25
第 25 年		750.00	400.50	1,150.50
第 26 年		850.00	366.75	1,216.75
第 27 年		1,500.00	328.50	1,828.50
第 28 年		1,500.00	261.00	1,761.00
第 29 年		1,500.00	193.50	1,693.50
第 30 年		1,500.00	126.00	1,626.00
第 31 年		1,300.00	58.50	1,358.50
合计	**18,000.00**	**18,000.00**	**17,032.50**	**35,032.50**

注：假设第一年为 2024 年且各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

2.前次申请发行债券

本项目以前年度已发行过专项债券资金，已发行专项债券资金信息如下：

序号	项目名称	债券金额（万元）	债券期限	利率	申请时间	还本付息方式	备注
1	永城市引江济淮配套工程项目	40,000.00	15	3.67%	2020 年 1 月	半年付息，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%。	2020 年河南省专项债券四期（农林水利专项债）
2	永城市引江济淮配套工程项目	10,000.00	15	3.45%	2022 年 5 月	半年付息，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%。	2020 年河南省专项债券二十三期（农林水利专项债）
3	永城市引江济淮配套工程项目	20,000.00	15	3.21%	2022 年 6 月	半年付息，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%。	2022 年河南省专项债券五十一期（城乡发展专项债）

以上专项债券还本付息如下（为便于计算，利率统一暂按 4.5%考虑）：

表 4-3 以前年度专项债券应付本息情况表

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
2020 年		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2021 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2022 年	50,000.00	20,000.00		70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
2023 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
2024 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
2025 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
2026 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
2027 年	70,000.00		1,000.00	69,000.00	4.50%	3,150.00	4,150.00
2028 年	69,000.00		1,000.00	68,000.00	4.50%	3,105.00	4,105.00
2029 年	68,000.00		1,000.00	67,000.00	4.50%	3,060.00	4,060.00
2030 年	67,000.00		1,000.00	66,000.00	4.50%	3,015.00	4,015.00
2031 年	66,000.00		1,000.00	65,000.00	4.50%	2,970.00	3,970.00
2032 年	65,000.00		3,000.00	62,000.00	4.50%	2,925.00	5,925.00
2033 年	62,000.00		3,000.00	59,000.00	4.50%	2,790.00	5,790.00
2034 年	59,000.00		53,000.00	6,000.00	4.50%	2,655.00	55,655.00
2035 年	6,000.00		3,000.00	3,000.00	4.50%	270.00	3,270.00
2036 年	3,000.00		3,000.00		4.50%	135.00	3,135.00
合计		**70,000.00**	**70,000.00**			**44,325.00**	**114,325.00**

3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

表4-4 专项债券应付本息总表

金额单位：人民币万元

年度	本期偿还	应付利息	应付本息
以前年度		10,800.00	10,800.00
第 1 年		3,240.00	3,240.00
第 2 年		3,960.00	3,960.00
第 3 年		3,960.00	3,960.00
第 4 年	1,000.00	3,960.00	4,960.00
第 5 年	1,100.00	3,915.00	5,015.00
第 6 年	1,170.00	3,864.38	5,034.38
第 7 年	1,300.00	3,811.73	5,111.73
第 8 年	1,300.00	3,753.23	5,053.23
第 9 年	3,300.00	3,694.73	6,994.73
第 10 年	3,500.00	3,546.23	7,046.23
第 11 年	53,620.00	3,386.48	57,006.48
第 12 年	3,750.00	973.58	4,723.58
第 13 年	3,750.00	804.83	4,554.83
第 14 年	750.00	636.08	1,386.08
第 15 年	450.00	602.33	1,052.33
第 16 年	300.00	585.45	885.45
第 17 年	300.00	571.95	871.95
第 18 年	300.00	558.45	858.45
第 19 年	300.00	544.95	844.95
第 20 年	300.00	531.45	831.45
第 21 年	360.00	517.95	877.95
第 22 年	750.00	501.75	1,251.75
第 23 年	750.00	468.00	1,218.00
第 24 年	750.00	434.25	1,184.25
第 25 年	750.00	400.50	1,150.50
第 26 年	850.00	366.75	1,216.75
第 27 年	1,500.00	328.50	1,828.50
第 28 年	1,500.00	261.00	1,761.00

年度	本期偿还	应付利息	应付本息
第 29 年	1,500.00	193.50	1,693.50
第 30 年	1,500.00	126.00	1,626.00
第 31 年	1,300.00	58.50	1,358.50
合计	88,000.00	61,357.50	149,357.50

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期为 2020 年 12 月至 2025 年 12 月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 29 年。

（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	加压泵站、压力输水管道	城镇居民供水收入	126,576.87	6.41%
2	加压泵站、压力输水管道	农村居民供水收入	118,250.65	5.99%
3	加压泵站、压力输水管道	工业用水收入	1,729,206.84	87.60%
合计			1,974,034.36	100.00%

（1）供水收入

在遵循补偿成本、合理盈利的基础上，本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的城镇居民用水收入、农村居民用水收入、工业用水收入作为债券还款资金来源。

①数量：

根据中电建十一局工程有限公司 2019 年 1 月出具的《永城市引江济淮配套工程可行性研究报告》和永城市发展和改革委员会《关于永城市引江济淮配套工程可行性研究报告的批复》（永发改城乡〔2019〕5 号）：永城市引江济淮配套工程年供水量 15,287.00 万 m³,包括：生活用水 3,023.00 万 m³、农村居民供水 1,209.00 万 m³、城镇居民供水 1,814.00 万 m³,工业供水 12,158.00 万 m³,生态用水 106.00 万 m³。

②价格：

本项目预测供水收入测算水价近期参照永城市水务公司供水收费标准收取，具体如下：

永城市水务公司执行水价

金额单位：元/立方米

类型	永城市水务公司执行水价				本项目测算价格
一、居民用水	水价	污水处理费	水资源费	合计水价	
第一阶梯（1-13m³)及以下部分）	1.70	0.95	0.35	3.00	农村居民供水1.65元/m³；城镇居民供水2.65元/m³
第一阶梯（13-21m³)（含）	2.55	0.95	0.35	3.85	
第一阶梯（21m³以上部分）	3.40	0.95	0.35	4.70	
二、非居民用水	2.20	1.40	0.40	4.00	3.60

类型	永城市水务公司执行水价				本项目测算价格
一、居民用水	水价	污水处理费	水资源费	合计水价	
三、特殊行业	5.50	1.40	0.80	7.70	

本项目供水收入测算水价远期价格参照类似城市。经调查郑州市、鹤壁市、焦作市现行自来水水价“前”与南水北调水源自来水水价“后”的价格增长情况以及购水成本，确定本项目 10 年后（2030 年）的水价将在预测基准上上浮 30.00%。

周边地市水源更换长江水后水价变化情况

金额单位：元/立方米

类别	郑州市			鹤壁市			焦作市		
	前	后	增长率	前	后	增长率	前	后	增长率
一、居民用水	2.40	4.40	83%	2.95	4.00	36%	3.10	4.30	39%
二、非居民用水	3.50	5.60	60%	4.25	5.80	36%	4.80	6.30	31%
三、特殊行业				9.80	15.40	57%	12.40	15.40	
备注	购水成本0.80元/m³			购水成本0.80元/m³			购水成本0.86元/m³		

注：本项目供城镇居民购水价格 2.40 元/m^3，农村居民购水价格 1.20 元/m^3。

③负荷率：

根据永城引江济淮配套工程受水区内现状供水工程、现状条件下不同系列年的供水量及需水量，进行水资源供需分析计算。基准年平均总需水量为 3.40 亿 m³,总供水量为 2.22 亿 m³,缺水量为 1.18 亿 m³,缺水率平均为 35%。缺水率农业最大，近年来随着经济社会发展速度的加快，工业和生活需水加大，其缺水形式也日趋严重。随着中深层地下水禁采以及释放原有挤占生态用水等不合理用水后，受水区缺水形式将更为严峻。由此可见，基准年受水区当地水源供水量已不能满足各行业对水资源合理的需求。

规划范围内 2030 年多年平均总需水量为 5.65 亿 m³,总供水量为

3.95 亿 m³,缺水量为 1.70 亿 m³,缺水率为 30%；2040 年多年平均总需水量为 5.97 亿 m³,总供水量为 3.94 亿 m³,缺水量为 2.04 亿 m³,缺水率 34%。可以看出，由于经济社会的快速发展，即使在强化区域节水、挖潜已有工程供水潜力的情景下，如无外水补给，受水区规划水平年的水资源供需矛盾将日趋尖锐。

根据水资源供需平衡成果，规划 2030 年永城受水区多年平均缺水量 1.70 亿 m³,其中农业缺水量为 0.267 亿 m³,占总缺水量的 15.7%，工业缺水量为 0.779 亿 m³,占该片总缺水量的 45.8%，生活缺水量为 0.617 亿 m3，占该片总缺水量的 36.3%，河道外生态缺水量为 0.039 亿 m3，占该片总缺水量的 2.3%。

规划 2040 年受水区多年平均缺水量亿 2.03 亿 m3，其中农业缺水量为 0.260 亿 m3，占该片总缺水量的 12.8%，工业缺水量为 0.916 亿 m3，占该片总缺水量的 45.1%,生活缺水量为 0.790 亿 m3，占该片总缺水量的 38.9%，河道外生态缺水量为 0.065 亿 m3，占该片总缺水量的 3.2%。

根据前述供水区供水现状，从谨慎考虑考虑，项目投入第一年供水量为配置水平近期配置水量 1.53 亿 m³的 75%，之后每年增长 2.70%，增长至 95%后不予增长。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）管理费用

管理费主要包括水利工程管理机构的差旅费、办公费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、绿化费、业务招待费、坏账损失等。根据《水利建设项目经济评价规范》（SL72-2013）按职工薪酬的 1 倍计。项目测算期内，随着职工薪酬的增加而增长。

（2）燃料及动力费

燃料及动力费主要为抽水电费费用。河南省 35-110kV 的一般工商业用电价格 0.76 元/kWh，农业生产用电 0.47 元/kWh，居民生活用电 0.52 元/kWh。经初步设计计算，本工程抽水年耗电量为 3454.86 万 kWh。供水包括农村供水和城镇供水，综合电价采用 0.52 元/kWh。经计算，永城市引江济淮配套工程燃料及动力费用为 1,799.98 万元。

考虑项目供水价格在 10 年后（2030 年）的水价将在预测基准上上浮 30.00%，燃料及动力费价格也按照同年上涨 30.00%测算。

（3）职工薪酬

职工薪酬包括：职工工资、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费等。本工程计划需设置管理职工 25 人，根据河南省公布的各行业人均工资标准，河南省内工资按照 4.30 万元／人·年计。职工福利等其他按工资总额的 62.00%计（职工福利费 14.00%、工会经费 2.00%、职工教育经费 2.50%、养老保险费 20.00%、医疗保险费 9.00%、工伤保险费 1.50%、生育保险 1.00%、职工失业保险基金 2.00%、住房公积金 10.00%）。

基于谨慎性原则，项目运营后每年职工薪酬按照全国近三年通货膨胀率 2.10%的增长率进行预测。

（4）购水费

永城市向引江济淮（河南段）主体工程夏邑县罗庄口门购水为城镇供水和农村供水，根据水利部行政许可文件〔2019〕38 号，《引江济淮工程（河南段）初步设计报告准予行政许可决定书》，城镇供水价格 2.40 元/m3，农村供水价格 1.20 元/m3。

考虑项目供水价格在 10 年后（2030 年）的水价将在预测基准上

上浮 30.00%，购水成本也按照同年上涨 30.00%测算。

（5）修理费

修理费主要包括工程日常维护修理费用和每年需计提的大修费基金等。根据《水利建设项目经济评价规范》（SL72-2013）之规定，按照形成的固定资产原值减扣淹没占地投资后计算，本阶段取 1.00%。基于谨慎性原则，项目运营后每年修理费按照全国近三年通货膨胀率 2.10%的增长率进行预测。

（6）材料费

材料费指水利工程运行维护过程中自身需要消耗的原材料、原水、辅助材料、备品备件。根据《水利建设项目经济评价规范》（SL72-2013），材料费按项目投资总额的 0.10%取值。

基于谨慎性原则，项目运营后每年材料费按照全国近三年通货膨胀率 2.10%的增长率进行预测。

（7）其他费用

其他费用指水利工程运行维护过程中发生的除职工薪酬、材料费等以外的与生产活动直接相关的支出，包括工程观测费、水质监测费、临时设施费等。按照材料费、燃料及动力费、职工薪酬及修理费之和的 10.00%取值。

（8）固定资产保险费

按照投资总额的 0.05%计算。基于谨慎性原则，项目运营后每年材料费按照上年 2.10%的增长率进行预测。

（9）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，增值税进项税药剂费、动力费以及修理费按 13%测算，取水费按 6%测算，污泥运输费按 9%测算；销项税供水收入按 9%测算；所得税税率按 25%测算，城市维护建设税按 7%测算，教育费附加按 3%，地方教育费附加 2%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税	**21,376.51**									
	销项税	**162,993.64**	3,094.21	3,205.60	3,316.99	3,428.38	3,539.78	3,651.17	4,891.33	5,036.13	5,095.13
	建设期进项	**11,534.56**	11,534.56								
	运营期进项	**130,082.57**	2,569.76	2,650.98	2,732.31	2,813.74	2,895.28	2,976.92	3,897.76	4,002.54	4,048.61
	待抵扣进项税		11,010.11	10,455.49	9,870.81	9,256.17	8,611.67	7,937.42	6,943.85	5,910.26	4,863.74
2	教育附加税	**1,068.83**									
3	城市维护建设税	**1,496.36**									
	折旧	**117,695.24**	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46
	债券利息	**51,547.50**	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,915.00	3,861.90	3,808.80	3,755.70	3,702.60
	利润总额	**254,952.57**	-691.65	-338.66	13.60	365.06	760.75	1,163.74	4,979.95	5,498.00	5,715.43
4	所得税	**63,995.72**			3.40	91.27	190.19	290.94	1,244.99	1,374.50	1,428.86
5	税费合计	**87,937.43**			3.40	91.27	190.19	290.94	1,244.99	1,374.50	1,428.86

（续表）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	增值税					280.51	1,010.30	1,003.81	1,392.99	1,386.22	1,379.32

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
	销项税	5,095.13	5,095.13	5,095.13	5,095.13	5,095.13	5,095.13	5,095.13	6,623.67	6,623.67	6,623.67
	建设期进项										
	运营期进项	4,054.33	4,060.18	4,066.16	4,072.25	4,078.48	4,084.83	4,091.32	5,230.68	5,237.45	5,244.35
	待抵扣进项税	3,822.94	2,787.99	1,759.02	736.14						
2	教育附加税 5%					14.03	50.52	50.19	69.65	69.31	68.97
3	城市维护建设税 7%					19.64	70.72	70.27	97.51	97.04	96.55
	折旧	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46
	债券利息	3,559.50	3,408.30	1,007.10	855.90	704.70	688.50	672.30	656.10	639.90	623.70
	利润总额	5,815.91	5,923.59	8,280.35	8,386.19	8,457.42	8,338.76	8,307.46	12,879.54	12,846.22	12,811.85
4	所得税	1,453.98	1,480.90	2,070.09	2,096.55	2,114.36	2,084.69	2,076.87	3,219.89	3,211.56	3,202.96
5	税费合计	1,453.98	1,480.90	2,070.09	2,096.55	2,428.53	3,216.23	3,201.13	4,780.03	4,764.12	4,747.80

（续表）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	增值税	1,372.27	1,365.06	1,357.71	1,350.21	1,342.54	1,334.71	1,326.72	1,833.10	1,824.77	1,816.27
	销项税	6,623.67	6,623.67	6,623.67	6,623.67	6,623.67	6,623.67	6,623.67	8,610.77	8,610.77	8,610.77
	建设期进项										
	运营期进项	5,251.40	5,258.61	5,265.96	5,273.46	5,281.13	5,288.96	5,296.95	6,777.67	6,786.00	6,794.50
	待抵扣进项税										
2	教育附加税 5%	68.61	68.25	67.89	67.51	67.13	66.74	66.34	91.66	91.24	90.81
3	城市维护建设税 7%	96.06	95.55	95.04	94.51	93.98	93.43	92.87	128.32	127.73	127.14

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
	折旧	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46	4,058.46
	债券利息	607.50	567.00	526.50	486.00	445.50	405.00	324.00	243.00	162.00	81.00
	利润总额	12,776.43	12,764.22	12,750.90	12,736.45	12,720.85	12,704.07	12,726.59	18,733.58	18,753.61	18,772.36
4	所得税	3,194.11	3,191.06	3,187.73	3,184.11	3,180.21	3,176.02	3,181.65	4,683.40	4,688.40	4,693.09
5	税费合计	4,731.05	4,719.92	4,708.36	4,696.35	4,683.86	4,670.89	4,667.57	6,736.47	6,732.14	6,727.31

（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
—	**营业收入**	**1,974,034.36**	**37,474.32**	**38,823.39**	**40,172.47**	**41,521.54**	**42,870.61**	**44,219.69**	**59,239.39**	**60,993.19**	**61,707.70**
1	城镇居民供水	**126,576.87**	2,402.89	2,489.39	2,575.90	2,662.40	2,748.90	2,835.41	3,798.48	3,910.94	3,956.75
	供水规模（万 m3/年）		1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00
	供水价格（元/m3）		2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	3.45	3.45	3.45
	负荷率		75%	77.70%	80.40%	83.10%	85.80%	88.50%	91.20%	93.90%	95%
2	农村居民供水	**118,250.65**	2,244.83	2,325.64	2,406.45	2,487.27	2,568.08	2,648.89	3,548.62	3,653.68	3,696.48
	供水规模（万 m3/年）		1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00
	供水价格（元/m3）		1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	2.15	2.15	2.15

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	负荷率		75%	77.70%	80.40%	83.10%	85.80%	88.50%	91.20%	93.90%	95%
3	工业用水	**1,729,206.84**	32826.60	34008.36	35190.12	36371.87	37553.63	38735.39	51892.29	53428.57	54054.47
	供水规模（万 m3/年）		12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00
	供水价格（元/m3）		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	4.68	4.68	4.68
	负荷率		75%	77.70%	80.40%	83.10%	85.80%	88.50%	91.20%	93.90%	95%
二	**成本支出**	**1,599,549.21**	**29,553.21**	**30,517.65**	**31,486.31**	**32,540.30**	**33,606.18**	**34,674.78**	**46,564.48**	**47,941.15**	**48,531.06**
1	管理费用	6,858.23	174.15	177.81	181.54	185.35	189.24	193.21	197.27	201.41	205.64
2	燃料及动力费	76,483.06	1,799.98	1,799.98	1,799.98	1,799.98	1,799.98	1,799.98	2,339.98	2,339.98	2,339.98
3	职工薪酬	6,858.23	174.15	177.81	181.54	185.35	189.24	193.21	197.27	201.41	205.64
4	购水费	1,353,440.77	25,693.20	26,618.16	27,543.11	28,468.07	29,393.02	30,317.98	40,615.81	41,818.25	42,308.14
5	修理费	46,213.31	1,173.45	1,198.09	1,223.25	1,248.94	1,275.17	1,301.95	1,329.29	1,357.21	1,385.71
6	材料费	5,501.56	139.70	142.63	145.63	148.69	151.81	155.00	158.26	161.58	164.97
7	其他费用	13,505.62	328.73	331.85	335.04	338.30	341.62	345.01	402.48	406.02	409.63
8	固定资产保险费	2,751.00	69.85	71.32	72.82	74.35	75.91	77.50	79.13	80.79	82.49
9	税费	87,937.43	-	-	3.40	91.27	190.19	290.94	1,244.99	1,374.50	1,428.86
三	**净收益**	**374,485.15**	**7,921.11**	**8,305.74**	**8,686.16**	**8,981.24**	**9,264.43**	**9,544.91**	**12,674.91**	**13,052.04**	**13,176.64**

（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**	**61,707.70**	**61,707.70**	**61,707.70**	**61,707.70**	**61,707.70**	**61,707.70**	**61,707.70**	**80,220.01**	**80,220.01**	**80,220.01**
1	城镇居民供水	3,956.75	3,956.75	3,956.75	3,956.75	3,956.75	3,956.75	3,956.75	5,143.78	5,143.78	5,143.78

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
	供水规模（万 m3/年）	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00
	供水价格（元/m3）	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	4.48	4.48	4.48
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	农村居民供水	3,696.48	3,696.48	3,696.48	3,696.48	3,696.48	3,696.48	3,696.48	4,805.42	4,805.42	4,805.42
	供水规模（万 m3/年）	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00
	供水价格（元/m3）	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.79	2.79	2.79
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	工业用水	54054.47	54054.47	54054.47	54054.47	54054.47	54054.47	54054.47	70270.81	70270.81	70270.81
	供水规模（万 m3/年）	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00
	供水价格（元/m3）	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68	6.08	6.08	6.08
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	**成本支出**	**48,602.80**	**48,677.32**	**49,315.11**	**49,391.19**	**49,773.82**	**50,613.24**	**50,650.94**	**65,748.39**	**65,787.53**	**65,827.43**
1	管理费用	209.96	214.37	218.87	223.47	228.16	232.95	237.84	242.83	247.93	253.14
2	燃料及动力费	2,339.98	2,339.98	2,339.98	2,339.98	2,339.98	2,339.98	2,339.98	3,041.97	3,041.97	3,041.97
3	职工薪酬	209.96	214.37	218.87	223.47	228.16	232.95	237.84	242.83	247.93	253.14
4	购水费	42,308.14	42,308.14	42,308.14	42,308.14	42,308.14	42,308.14	42,308.14	55,000.58	55,000.58	55,000.58
5	修理费	1,414.81	1,444.52	1,474.85	1,505.82	1,537.44	1,569.73	1,602.69	1,636.35	1,670.71	1,705.79
6	材料费	168.43	171.97	175.58	179.27	183.03	186.87	190.79	194.80	198.89	203.07
7	其他费用	413.32	417.08	420.93	424.85	428.86	432.95	437.13	511.60	515.95	520.40
8	固定资产保险费	84.22	85.99	87.80	89.64	91.52	93.44	95.40	97.40	99.45	101.54

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
9	税费	1,453.98	1,480.90	2,070.09	2,096.55	2,428.53	3,216.23	3,201.13	4,780.03	4,764.12	4,747.80
三	**净收益**	**13,104.90**	**13,030.38**	**12,392.59**	**12,316.51**	**11,933.88**	**11,094.46**	**11,056.76**	**14,471.62**	**14,432.48**	**14,392.58**

（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**	**80,220.01**	**80,220.01**	**80,220.01**	**80,220.01**	**80,220.01**	**80,220.01**	**80,220.01**	**104,286.02**	**104,286.02**	**104,286.02**
1	城镇居民供水	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	5,143.78	6,686.92	6,686.92	6,686.92
	供水规模（万 m3/年）	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00
	供水价格（元/m3）	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	5.82	5.82	5.82
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	农村居民供水	4,805.42	4,805.42	4,805.42	4,805.42	4,805.42	4,805.42	4,805.42	6,247.05	6,247.05	6,247.05
	供水规模（万 m3/年）	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00	1,814.00
	供水价格（元/m3）	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79	3.63	3.63	3.63
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	工业用水	70270.81	70270.81	70270.81	70270.81	70270.81	70270.81	70270.81	91352.05	91352.05	91352.05
	供水规模（万 m3/年）	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00	12158.00
	供水价格（元/m3）	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	7.91	7.91	7.91
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	**成本支出**	**65,868.07**	**65,915.53**	**65,963.80**	**66,012.88**	**66,062.76**	**66,113.47**	**66,175.16**	**85,814.46**	**85,877.91**	**85,942.28**
1	管理费用	258.46	263.89	269.43	275.09	280.87	286.77	292.79	298.94	305.22	311.63
2	燃料及动力费	3,041.97	3,041.97	3,041.97	3,041.97	3,041.97	3,041.97	3,041.97	3,954.56	3,954.56	3,954.56

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
3	职工薪酬	258.46	263.89	269.43	275.09	280.87	286.77	292.79	298.94	305.22	311.63
4	购水费	55,000.58	55,000.58	55,000.58	55,000.58	55,000.58	55,000.58	55,000.58	71,500.75	71,500.75	71,500.75
5	修理费	1,741.61	1,778.18	1,815.52	1,853.65	1,892.58	1,932.32	1,972.90	2,014.33	2,056.63	2,099.82
6	材料费	207.33	211.68	216.13	220.67	225.30	230.03	234.86	239.79	244.83	249.97
7	其他费用	524.94	529.57	534.31	539.14	544.07	549.11	554.25	650.76	656.12	661.60
8	固定资产保险费	103.67	105.85	108.07	110.34	112.66	115.03	117.45	119.92	122.44	125.01
9	税费	4,731.05	4,719.92	4,708.36	4,696.35	4,683.86	4,670.89	4,667.57	6,736.47	6,732.14	6,727.31
三	**净收益**	**14,351.94**	**14,304.48**	**14,256.21**	**14,207.13**	**14,157.25**	**14,106.54**	**14,044.85**	**18,471.56**	**18,408.11**	**18,343.74**

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	1,974,034.36		37,474.32	38,823.39	40,172.47	41,521.54	42,870.61	44,219.69	59,239.39	60,993.19	61,707.70
2	经营活动支出（含税费）	1,599,549.21		29,553.21	30,517.65	31,486.31	32,540.30	33,606.18	34,674.78	46,564.48	47,941.15	48,531.06

序号	年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	经营活动产生的现金净额	374,485.15		7,921.11	8,305.74	8,686.16	8,981.24	9,264.43	9,544.91	12,674.91	13,052.04	13,176.64
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）	139,696.35	139,696.35									
	投资活动产生的现金净额	-139,696.35	-139,696.35									
三	**融资活动产生的现金**											
1	财政资金	51,696.35	51,696.35									
2	债券资金	88,000.00	88,000.00									
3	财政垫资											
4	归还财政垫资											
5	偿还债券本金	88,000.00					1,000.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	3,180.00
6	偿还银行借款本金											
7	支付债券利息	51,547.50		3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,915.00	3,861.90	3,808.80	3,755.70	3,702.60
8	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	148.85	139,696.35	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-4,960.00	-5,095.00	-5,041.90	-4,988.80	-4,935.70	-6,882.60
四	**净现金流量**	234,937.65		3,961.11	4,345.74	4,726.16	4,021.24	4,169.43	4,503.01	7,686.11	8,116.34	6,294.04
五	**累计现金流量**	234,937.65		3,961.11	8,306.85	13,033.01	17,054.25	21,223.68	25,726.69	33,412.80	41,529.14	47,823.18

（续表）

序号	年度	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	61,707.70	61,707.70	61,707.70	61,707.70	61,707.70	61,707.70	61,707.70	80,220.01	80,220.01	80,220.01
2	经营活动支出（含税费）	48,602.80	48,677.32	49,315.11	49,391.19	49,773.82	50,613.24	50,650.94	65,748.39	65,787.53	65,827.43
	经营活动产生的现金净额	13,104.90	13,030.38	12,392.59	12,316.51	11,933.88	11,094.46	11,056.76	14,471.62	14,432.48	14,392.58
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	**融资活动产生的现金**										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	3,360.00	53,360.00	3,360.00	3,360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付债券利息	3,559.50	3,408.30	1,007.10	855.90	704.70	688.50	672.30	656.10	639.90	623.70
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-6,919.50	-56,768.30	-4,367.10	-4,215.90	-1,064.70	-1,048.50	-1,032.30	-1,016.10	-999.90	-983.70
四	**净现金流量**	6,185.40	-43,737.92	8,025.49	8,100.61	10,869.18	10,045.96	10,024.46	13,455.52	13,432.58	13,408.88
五	**累计现金流量**	54,008.58	10,270.66	18,296.15	26,396.76	37,265.94	47,311.90	57,336.36	70,791.88	84,224.46	97,633.34

（续表）

序号	年度	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	80,220.01	80,220.01	80,220.01	80,220.01	80,220.01	80,220.01	80,220.01	104,286.02	104,286.02	104,286.02
2	经营活动支出（含税费）	65,868.07	65,915.53	65,963.80	66,012.88	66,062.76	66,113.47	66,175.16	85,814.46	85,877.91	85,942.28
	经营活动产生的现金净额	14,351.94	14,304.48	14,256.21	14,207.13	14,157.25	14,106.54	14,044.85	18,471.56	18,408.11	18,343.74
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	**融资活动产生的现金**										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付债券利息	607.50	567.00	526.50	486.00	445.50	405.00	324.00	243.00	162.00	81.00
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-1,507.50	-1,467.00	-1,426.50	-1,386.00	-1,345.50	-2,205.00	-2,124.00	-2,043.00	-1,962.00	-1,881.00
四	**净现金流量**	12,844.44	12,837.48	12,829.71	12,821.13	12,811.75	11,901.54	11,920.85	16,428.56	16,446.11	16,462.74
五	**累计现金流量**	110,477.78	123,315.26	136,144.97	148,966.10	161,777.85	173,679.39	185,600.24	202,028.80	218,474.91	234,937.65

（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	
以前年度		10,800.00	10,800.00	
第 1 年		3,240.00	3,240.00	
第 2 年		3,960.00	3,960.00	
第 3 年		3,960.00	3,960.00	7,921.11
第 4 年	1,000.00	3,960.00	4,960.00	8,305.74
第 5 年	1,100.00	3,915.00	5,015.00	8,686.16
第 6 年	1,170.00	3,864.38	5,034.38	8,981.24
第 7 年	1,300.00	3,811.73	5,111.73	9,264.43
第 8 年	1,300.00	3,753.23	5,053.23	9,544.91
第 9 年	3,300.00	3,694.73	6,994.73	12,674.91
第 10 年	3,500.00	3,546.23	7,046.23	13,052.04
第 11 年	53,620.00	3,386.48	57,006.48	13,176.64
第 12 年	3,750.00	973.58	4,723.58	13,104.90
第 13 年	3,750.00	804.83	4,554.83	13,030.38
第 14 年	750.00	636.08	1,386.08	12,392.59
第 15 年	450.00	602.33	1,052.33	12,316.51
第 16 年	300.00	585.45	885.45	11,933.88
第 17 年	300.00	571.95	871.95	11,094.46
第 18 年	300.00	558.45	858.45	11,056.76
第 19 年	300.00	544.95	844.95	14,471.62
第 20 年	300.00	531.45	831.45	14,432.48
第 21 年	360.00	517.95	877.95	14,392.58
第 22 年	750.00	501.75	1,251.75	14,351.94
第 23 年	750.00	468.00	1,218.00	14,304.48

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	750.00	434.25	1,184.25	14,256.21
第 25 年	750.00	400.50	1,150.50	14,207.13
第 26 年	850.00	366.75	1,216.75	14,157.25
第 27 年	1,500.00	328.50	1,828.50	14,106.54
第 28 年	1,500.00	261.00	1,761.00	14,044.85
第 29 年	1,500.00	193.50	1,693.50	18,471.56
第 30 年	1,500.00	126.00	1,626.00	18,408.11
第 31 年	1,300.00	58.50	1,358.50	18,343.74
合计	88,000.00	61,357.50	149,357.50	374,485.15
本息覆盖倍数	2.51			

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，为永城市引江济淮配套工程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：

二〇二二年十二月七日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

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：
No. of Certificate 110001629949

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

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

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 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. 410329198511234086x

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name	张璐杨
性　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1991-04-12
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.	410181199104126029



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388660

证书编号：
No. of Certificate 3/0100010230

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 12 月 /m 27 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

5

此件与原件一致
再次复印无效

商水县人民医院新建项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

锦正咨字（2022）第 L10-001 号

河南锦正会计师事务所（普通合伙）

目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....1
一、项目整体还本付息情况.....1
（一）存量债务还本付息情况.....1
（二）新增债券还本付息情况.....3
（三）项目整体还本付息情况.....4
二、项目净现金流入.....5
（一）基本假设及依据.....6
（二）项目净收益.....6
三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....7
四、总体评价.....7
五、其他需说明的事项.....7
项目收益及现金流入预测说明.....10
一、项目建设的背景和现实意义.....10
（一）项目建设的背景.....10
（二）项目建设的现实意义.....11
二、项目概况.....13
（一）项目主体.....13
（二）项目运作模式.....14
（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.....16
三、项目收益及现金流入预测编制说明.....20
（一）基本假设条件及依据.....20
（二）医疗收入支出预测.....24
（三）项目净收益.....28
四、整体融资收益自求平衡情况.....29
（一）覆盖倍数测算.....29
（二）敏感性分析.....30
（三）自求平衡结论.....30
五、风险提示.....30
六、使用提示和使用限制.....31
（一）使用提示.....31
（二）使用限制.....31

商水县人民医院新建项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

锦正咨字（2022）第 L10-001 号

河南锦正会计师事务所（普通合伙）接受委托，对商水县人民医院新建项目（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、项目整体还本付息情况

（一）存量债务还本付息情况

截至报告出具日，本项目存量政府专项债券，具体债券全称、债券简称、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

序号	债券简称	债券代码	债券全称	发行时间	本只债券总发行规模	本项目获分配规模	票面利率	债券期限	还本方式	剩余存续期内本息合计
1	20 河南债 08	IB2005008	2020 年河南省社会事业专项债券（二期）-2020 年河南省政府专项债券（八期）	2020/1/3	1,127,500.00	9,600.00	3.38%	10 年	到期还本	11,871.36
2	20 河南债 19	IB2005236	2020 年河南省社会事业专项债券（六期）-2020 年河南省政府专项债券（十八期）	2020/3/23	229,200.00	26,400.00	2.95%	10 年	到期还本	31,851.60

为按照完整年度计算存量债券利息，假设存量债券 9,600.00 万元,剩余 7 个完整会计年度，其剩余存量债券本息即按照剩余 7 个完整会计年度计算而得，同时假设存量债券 26,400.00 万元亦剩余 7 个完整会计年度，其剩余存量债券本息即按照剩余 7 个完整会计年度计算而得，本项目的项目净收益将考虑整体债券本息的自求平衡情况，现有存量债券剩余存续期各年还本付息情况如下：

1、存量债券**9,600.00**万元剩余存续期各年还本付息情况：

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	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年	9,600.00			9,600.00	3.38%	324.48	324.48
第 2 年	9,600.00			9,600.00	3.38%	324.48	324.48
第 3 年	9,600.00			9,600.00	3.38%	324.48	324.48
第 4 年	9,600.00			9,600.00	3.38%	324.48	324.48
第 5 年	9,600.00			9,600.00	3.38%	324.48	324.48
第 6 年	9,600.00			9,600.00	3.38%	324.48	324.48
第 7 年	9,600.00		9,600.00	0.00	3.38%	324.48	9,924.48

2、存量债券**26,400.00**万元剩余存续期各年还本付息情况：

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	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年	26,400.00			26,400.00	2.95%	778.80	778.80
第 2 年	26,400.00			26,400.00	2.95%	778.80	778.80
第 3 年	26,400.00			26,400.00	2.95%	778.80	778.80
第 4 年	26,400.00			26,400.00	2.95%	778.80	778.80
第 5 年	26,400.00			26,400.00	2.95%	778.80	778.80
第 6 年	26,400.00			26,400.00	2.95%	778.80	778.80
第 7 年	26,400.00		26,400.00	0.00	2.95%	778.80	27,178.80

3、上述存量债券**36,000.00**万元，**合并**剩余各期还本付息情况：

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 2 年	36,000.00			36,000.00	1,103.28	1,103.28
第 3 年	36,000.00			36,000.00	1,103.28	1,103.28
第 4 年	36,000.00			36,000.00	1,103.28	1,103.28
第 5 年	36,000.00			36,000.00	1,103.28	1,103.28
第 6 年	36,000.00			36,000.00	1,103.28	1,103.28
第 7 年	36,000.00		36,000.00	0.00	1,103.28	37,103.28
	合计					**43,722.96**

上述存量债券在第 7 年到期时候，商水县人民政府将委托河南省财政厅发行再融资债券实现到期本金的偿还，再融资债券不以项目收益作为偿债资金来源，因此本项目第 7 年末暂不考虑上述债券的偿还。

（二）新增债券还本付息情况

1、债券发行规模：本项目新增申报专项债券资金总额33,000.00万元，拟全部用于本项目的建设。

2、债券期限：30年期固定利率债券。

3、还本付息方式：本次从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请专项债券票面利率2.50%进行测算。

其中，15年期共计6,200.00万元，在此6,200.00万元中，1,200.00万元，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,在债券存续期的第6-10年末分别按照债券发行额的5%的比例偿还债券本金，在债券存续期的第11-15年末分别按照债券发行额的15%的比例偿还债券本金；5,000.00万元，在在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本付息。

剩余为30年期，金额计划为26,800.000万元，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,在债券存续期的第6-10年末分别按照债券发行额的1%的比例偿还债券本金，第11-20年末分别按照债券发行额的2%的比例偿还债券本金，第21-25年末分别按照债券发行额的5%的比例偿还债券本金，第26-30年末分别按照债券发行额的10%的比例偿还债券本金。

自使用专项债券资金之日起债券存续期内，债券还本息情况如下：

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1年	0.00	33,000.00		33,000.00	2.50%	825.00	825.00
第2年	33,000.00			33,000.00	2.50%	825.00	825.00
第3年	33,000.00			33,000.00	2.50%	825.00	825.00
第4年	33,000.00			33,000.00	2.50%	825.00	825.00
第5年	33,000.00			33,000.00	2.50%	825.00	825.00

第 6 年	33,000.00		378.00	32,622.00	2.50%	825.00	1,203.00
第 7 年	32,622.00		378.00	32,244.00	2.50%	815.55	1,193.55
第 8 年	32,244.00		378.00	31,866.00	2.50%	806.10	1,184.10
第 9 年	31,866.00		378.00	31,488.00	2.50%	796.65	1,174.65
第 10 年	31,488.00		378.00	31,110.00	2.50%	787.20	1,165.20
第 11 年	31,110.00		816.00	30,294.00	2.50%	777.75	1,593.75
第 12 年	30,294.00		816.00	29,478.00	2.50%	757.35	1,573.35
第 13 年	29,478.00		816.00	28,662.00	2.50%	736.95	1,552.95
第 14 年	28,662.00		816.00	27,846.00	2.50%	716.55	1,532.55
第 15 年	27,846.00		816.00	27,030.00	2.50%	696.15	1,512.15
第 16 年	27,030.00		636.00	26,394.00	2.50%	675.75	1,311.75
第 17 年	26,394.00		636.00	25,758.00	2.50%	659.85	1,295.85
第 18 年	25,758.00		636.00	25,122.00	2.50%	643.95	1,279.95
第 19 年	25,122.00		636.00	24,486.00	2.50%	628.05	1,264.05
第 20 年	24,486.00		636.00	23,850.00	2.50%	612.15	1,248.15
第 21 年	23,850.00		1,590.00	22,260.00	2.50%	596.25	2,186.25
第 22 年	22,260.00		1,590.00	20,670.00	2.50%	556.50	2,146.50
第 23 年	20,670.00		1,590.00	19,080.00	2.50%	516.75	2,106.75
第 24 年	19,080.00		1,590.00	17,490.00	2.50%	477.00	2,067.00
第 25 年	17,490.00		1,590.00	15,900.00	2.50%	437.25	2,027.25
第 26 年	15,900.00		3,180.00	12,720.00	2.50%	397.50	3,577.50
第 27 年	12,720.00		3,180.00	9,540.00	2.50%	318.00	3,498.00
第 28 年	9,540.00		3,180.00	6,360.00	2.50%	238.50	3,418.50
第 29 年	6,360.00		3,180.00	3,180.00	2.50%	159.00	3,339.00
第 30 年	3,180.00		3,180.00	0.00	2.50%	79.50	3,259.50
合计		**33,000.00**	**33,000.00**			**18,836.25**	**51,836.25**

（三）项目整体还本付息情况

假设存量债券的剩余存续期与新增专项债券的存续期前 7 期保持一致，在可以预见的整个运营期内，已有存量债券及拟新增专项债券整体的本息合计如下：

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	应付利息	本息合计
第 1 年	第 1 年	36,000.00	33,000.00	0.00	69,000.00	1,928.28
第 2 年	第 2 年	69,000.00		0.00	69,000.00	1,928.28
第 3 年	第 3 年	69,000.00		0.00	69,000.00	1,928.28
第 4 年	第 4 年	69,000.00		0.00	69,000.00	1,928.28
第 5 年	第 5 年	69,000.00		0.00	69,000.00	1,928.28

第 6 年	第 6 年	69,000.00		378.00	68,622.00	1,928.28
第 7 年	第 7 年	68,622.00	36,000.00	36,378.00	68,244.00	1,918.83
第 8 年	第 8 年	68,244.00		378.00	67,866.00	806.10
第 9 年	第 9 年	67,866.00		378.00	67,488.00	796.65
第 10 年	第 10 年	67,488.00		378.00	67,110.00	787.20
第 11 年	第 11 年	67,110.00		816.00	66,294.00	777.75
第 12 年	第 12 年	66,294.00		816.00	65,478.00	757.35
第 13 年	第 13 年	65,478.00		816.00	64,662.00	736.95
第 14 年	第 14 年	64,662.00		816.00	63,846.00	716.55
第 15 年	第 15 年	63,846.00		816.00	63,030.00	696.15
第 16 年	第 16 年	63,030.00		636.00	62,394.00	675.75
第 17 年	第 17 年	62,394.00		636.00	61,758.00	659.85
第 18 年	第 18 年	61,758.00		636.00	61,122.00	643.95
第 19 年	第 19 年	61,122.00		636.00	60,486.00	628.05
第 20 年	第 20 年	60,486.00		636.00	59,850.00	612.15
第 21 年	第 21 年	59,850.00		1,590.00	58,260.00	596.25
第 22 年	第 22 年	58,260.00		1,590.00	56,670.00	556.50
第 23 年	第 23 年	56,670.00		1,590.00	55,080.00	516.75
第 24 年	第 24 年	55,080.00		1,590.00	53,490.00	477.00
第 25 年	第 25 年	53,490.00		1,590.00	51,900.00	437.25
第 26 年	第 26 年	51,900.00		3,180.00	48,720.00	397.50
第 27 年	第 27 年	48,720.00		3,180.00	45,540.00	318.00
第 28 年	第 28 年	45,540.00		3,180.00	42,360.00	238.50
第 29 年	第 29 年	42,360.00		3,180.00	39,180.00	159.00
第 30 年	第 30 年	39,180.00		3,180.00	36,000.00	79.50
合计	合计			**69,000.00**		**26,559.21**

二、项目净现金流入

（一）基本假设及依据

本项目营业收入包括门诊收入和住院收入，在 30 年期债券存续期内营业收入合计为 1,427,854.36 万元，运营成本合计为 1,284,163.08 万元，项目净收益合计为 143,691.28 万元，其预测基本假设和依据详见项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目净收益

以本项目运营后门诊收入和住院收入为基础，考虑医院运营的卫生材料费、药品费、人员经费和其他费用等按照谨慎性原则，保守预

测可用于资金平衡的项目净收益情况如下：

单位:万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目净收益	2,101.73	2,210.32	2,325.24	2,444.86	2,572.17	2,704.62	2,844.44	2,989.88

（续上表）

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	3,144.13	3,307.63	3,477.62	3,657.51	3,847.81	4,045.51	4,254.35

（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	4,474.78	4,707.35	4,948.81	5,203.28	5,471.29	5,753.34	6,051.31	6,364.63

（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	合计
项目净收益	6,693.86	7,041.02	7,405.54	7,788.02	8,190.65	8,612.84	9,056.76	**143,691.28**

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，本项目本息覆盖倍数为 1.50。

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
143,691.28	95,559.21	48,132.07	1.50

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，本次评价的本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债券融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明的事项

1、本次评价结论仅供本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。

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。

（本页无正文，为商水县人民医院新建项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页）

河南锦正会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二二年十月二十一日　　中国注册会计师：

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景和现实意义

（一）项目建设的背景

1、商水县经济社会快速发展，人民生活水平日益提高，迫切需要完善与经济社会发展相适应的医疗服务体系，随着人类生存环境的变化、人口老龄化的加快、疾病谱的变化和医学模式的转变，以及人们的发展观、消费观、健康观所带来的医疗保健需求的变化，进一步促进了人民群众对健康保健需求的增长。同时，卫生事业的发展受到党和政府的高度重视，党和国家制定了一系列扶持、促进卫生事业发展的法律法规和方针政策。

近年来，商水县经济发展势头强劲，经济社会持续快速健康发展，经济实力显著增强。商水县卫生资源总量随着经济社会的发展也持续增长，服务能力不断提高。从发展态势分析，随着全县经济社会的持续快速发展，人民生活水平的进一步提高，同时随着人口老龄化不断加快，以及商水县新型农村合作医疗和城镇医保的进一步实施，预计今后商水县人民群众医疗服务需求必将进一步扩大。

2020 年末，商水县人口为 120 万，常住人口为 96 万左右。根据《医疗机构设置规划指导原则（2016-2020 年）》及《河南省“十三五”医疗卫生服务体系规划》，到 2020 年，每千常住人口医疗卫生机构床位数公立医院中县办医院为 1.8 张，商水县人民医院总床位数宜达到 1620 张，本项目商水县人民医院新建项目，计划总床位数 1689

张。从发展基础看，商水县人民医院基础设施、学科建设、人才培养以及科技创新等方面取得了一系列成果，整体实力不断提升，为商水县卫生事业的发展奠定了坚实的基础，近期多项指标数据创历史新高。随着医院业务量的快速发展，医院医疗用房特别是病房日益紧张，现有床位数已远远不能满足病人住院治疗的需求。

2、商水县委、政府的关心和支持给项目的建设创造了良好的条件。在县委、政府的关心下，商水县人民医院新建项目已提到议事日程。《周口市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：深化医药卫生体制改革，抓好县级公立医院综合改革，启动城市公立医院综合改革试点，强化基层卫生服务能力建设，提升基本公共卫生服务均等化水平。加强公共卫生和重大疾病预防控制，大力促进中医药事业和健康服务业发展，广泛开展爱国卫生运动。

（二）项目建设的现实意义

1、项目建设是改善医院就医条件，提高医院接诊能力，满足人民群众不断增长的就医需求

商水县人民医院是商水县内唯一集医疗、急救、预防、保健、康复、健康咨询为一体的二级乙等综合性医院。随着医院业务量的快速发展，医疗用房日益紧张，医院门急诊用房、病房等已日益紧张，必须对医院进行新建，优化并提高医疗效率，扩大医院接诊能力，以充分发挥医院功能。根据医院总体规划，实施新建工程项目，满足医院发展需求。项目建设是优化区域卫生资源，改善人民群众就医条件，造福商水县及周边广大人民群众的重要举措。

2、项目建设是落实国家及地方卫生体制改革及相关规划的重要举措

《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》（中发〔2009〕6 号）提出：医药卫生事业关系亿万人民的健康，关系千家万户的 幸福，是重大民生问题。深化医药卫生体制改革，加快医药卫生事业发展，适应人民群众日益增长的医药卫生需求，不断提高人民群众健康素质，是贯彻落实科学发展观、促进经济社会全面协调可持续发展的必然要求，是维护社会公平正义、提高人民生活质量的重要举措，是全面建 设小康社会和构建社会主义和谐社会的一项重大任务。

随着经济社会进入新的发展阶段，工业化、城镇化、农业现代化、经济全球化以及人口老龄化进程加快，城乡居民健康需求不断提升并呈现多层次、多元化特点，进一步加剧了卫生资源供给有限与卫生需求日益增长之间的矛盾。病谱变化、医药技术创新、重大传染病防控和卫生费用快速增长等，对优化资源配置、扩大服务供给、转变服务模式、合理控制费用和提升管理能力等提出了更高要求。解决这些问题和挑战，必须持续不断地推进改革，紧紧围绕《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》精神，坚持把基本医疗卫生制度作为公共产品向全民提供的核心理念，提高医药卫生体制的运行效率，加快形成人民群众“病有所医”的制度保障，不断提高全体人民健康水平，使人民群众能够共享改革发展的成果。

项目建设提高了作为县域医疗卫生服务体系龙头的县人民医院的服务能力，是商水县深化医药卫生体制改革的基础保障。因此项目建设是落实国家及地方深化医药卫生体制改革规划的重要举措。

3、项目建设将促进商水县人民医院的健康快速发展

商水县人民医院通过多年的发展，已成为集医疗、急救、预防、保健、康复、健康咨询为一体的二级乙等综合性医院。医院下一步的发展目标是：通过全院职工的共同努力，力争建设成为能够满足社会各层次需求、提供多样化医疗服务的医院。医院医疗设施和技术先进、医疗队伍素质优良、运行保障机制完善、环境优美、医疗服务绩效位居商水县前列。随着商水县经济社会快速发展，医院的硬件设施条件已不能满足人民群众的日益增长的就医需求，特别是医院住院量快速增加，急需扩大住院用房。为了实现上述目标，必须及时进行新建，为医院将来更大的发展打好基础。因此，项目的建设是实施医院总体发展目标的重要步骤，必将促进商水县人民医院健康、快速发展。

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人民医院。

商水县人民医院目前持有统一社会信用代码12411723418665552D的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	商水县人民医院		
法定代表人	方坤	经费来源	财政补助收入
开办资金	8699万元	举办单位	商水县卫生健康委员会
住所	河南省商水县东城区章华台	有效期	自2022年1月14日至2023年3

	路 040 号		月 31 日
宗旨和业务范围	为我县人民身体健康提供医疗与护理保健服务，疾病医疗与护理，卫生医疗人员培训		

商水县人民医院目前持有商水县卫生健康委员会核发的《医疗机构执业许可证》，登记号为 41866555-241162311A1001，有效期自 2022 年 07 月 11 日至 2030 年 05 月 20 日。

（二）项目运作模式

本项目由商水县人民医院负责申报地方政府专项债券资金，专项债券资金到位后拟商水县财政部门拨付至项目单位为本项目设立的募集资金专项账户，专款用于该项目的投资建设，确保债券资金专款专用；为归集收缴本项目未来项目收入以正常偿付本期债存续期间的本息，项目运营单位计划为本期债券设立专门的收入归集专项账户，安排专人定期收集本项目的项目收入，在本期债券付息日及兑付日前 20 个工作日将归集的偿债资金拨付至财政部门偿债资金专户，以确保本期债券本息按时足额偿付。项目单位承诺在本期债券发行材料在中国债券信息网公告之日起 30 日内与监管银行签订《募集资金专项账户及偿债资金专项账户监管协议》，确保专项债券资金专款专用而不被挪用及债券本息的偿还保障。

（三）项目手续办理情况

1、2019 年 09 月 12 日，商水县人民政府审批的《关于同意实施商水县人民医院新建项目的批复》（商政文〔2019〕68 号），同意商水县人民医院作为项目单位实施本项目。

2、2019 年 09 月 30 日，商水县发展与改革委员会审批的《关于商

水县人民医院新建项目项目建议书的批复》（商发改项〔2019〕114号），同意实施商水县人民医院新建项目。

3、2020年1月17日，商水县发展与改革委员会审批的《关于商水县人民医院新建项目可行性研究报告的批复》（商发改项〔2020〕9号），原则上同意实施商水县人民医院新建项目。

4、2020年1月17日，商水县发展与改革委员会审批的《关于商水县人民医院新建项目节能审查意见的批复》（商发改项〔2020〕3号），原则上同意该项目节能报告。

5、2020年1月9日，商水县自然资源局审批的《关于商水县人民医院新建项目拟选址说明》（商自然资发〔2020〕4号），商水县人民医院新建项目拟选址位于商水县康庄大道东，三里桥路北，商聚路西，扶苏路南，该项目用地为已批建设用地。

6、2019年12月27日，商水县城乡规划管理委员会办公室核发的《商水县人民医院新建项目建设项目选址意见书》（选字第411623201912270063号），本建设项目符合城乡规划要求。

7、2020年11月5日，周口市生态环保局审批的《关于商水县人民医院新建项目环境影响报告书的批复》（周环审〔2020〕468号），原则上同意该项目按照《报告书》所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施进行项目建设和运营。

（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人民医院新建项目，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、景观改造等各类形象工程和政绩工程；

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

周口市商水县康庄大道东侧，商聚路西侧，扶苏路南侧，三李桥路北侧。

2、项目建设内容与规模

项目规划总用地面积 177926.67 平方米（266.89 亩），总建筑面积 164013 平方米，其中地上建筑面积 124013 平方米，地下建筑面积 40000 平方米。主要建设内容：新建门急诊综合楼、医技楼、病房综合楼、体检康复中心、科研培训楼、后勤保障楼、颐养楼、地下室及道路、绿化、供排水等附属设施，同时配置购置医疗设备和办公设备，设置床位 1000 张，养老床位 689 张。

3、项目建设周期

本项目属于在建项目，建设期预计为 60 个月，预计为 2021 年 1 月至 2025 年 12 月。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资估算为 122,368.00 万元，其中：工程费用 92,826.91 万元，工程建设其它费用 15,699.76 万元；工程预备费 6,596.33 万元；建设期借款利息 7,245.00 万元，具体明细详见投资估算明细表。

项目投资估算明细表

金额单位：万元

序号	项目名称	估算金额				
		建筑面积(m2)	建筑工程	设备购置及安装	其他费用	合计
一	工程费用					
1	地上部分	124,013.00	50,918.40			50,918.40
1.1	门急诊综合楼	16,200.00	6,480.00			6,480.00
1.2	病房楼	38,700.00	19,350.00			19,350.00
1.3	科研培训楼	3,600.00	1,080.00			1,080.00
1.4	医技楼	19,030.00	8,563.50			8,563.50
1.5	后勤保障楼	7,200.00	2,160.00			2,160.00
1.6	体检康复中心	10,000.00	4,500.00			4,500.00
1.7	颐养楼	29,283.00	8,784.90			8,784.90
2	地下部分	40,000.00	13,050.00			13,050.00
2.1	人防工程	7,000.00	3,150.00			3,150.00
2.2	地下车库	33,000.00	9,900.00			9,900.00
3	设备购置			25,000.00		25,000.00
3.1	医疗设备			25,000.00		25,000.00
4	室外配套工程		904.51	2,954.00		3,858.51
4.1	围墙、大门		176.00			176.00
4.2	道路、广场	74,729.00	336.28			336.28
4.3	绿化、景观（含海绵城市建设）	62,274.00	236.64			236.64
4.4	室外水、电、消防、安防设施			2,624.00		2,624.00
4.5	污水处理设施		120.00	150.00		270.00
4.6	中心供氧			180.00		180.00

4.7	水土保持费		35.59			35.59
	小计	164,013.00	64,872.91	27,954.00		92,826.91
二	**工程建设其它费用**					
1	土地费用	16 万元/亩			4,270.24	4,270.24
2	建设单位管理费	依据财建[2016]504 号文规定			784.27	784.27
3	工程监理费	按第一部分工程费的 1.6%计取			1,085.23	1,085.23
4	设计文件审查费	依据豫政[2008]52 号文规定			135.65	135.65
5	建设项目前期咨询费	依据国家发改委计价格[1999]1283 号文规定			30.00	30.00
6	工程勘察费	按第一部分工程费的 0.6%计取			406.96	406.96
7	工程设计费	按第一部分工程费的 2%计取			1,356.54	1,356.54
8	预算编制费	按工程勘察设计费的 10%计取			135.65	135.65
9	招标代理服务费	依据计价格[2002]1980 号文规定			92.83	92.83
10	环境评价费				20.00	20.00
11	工程保险费				278.48	278.48
12	基础设施配套费				496.05	496.05
13	水土保持方案编制费				26.10	26.10
14	场地临时设施及准备费				339.13	339.13
15	办公设备购置费				5,500.00	5,500.00
16	其它前期费用				742.62	742.62
	小计				15,699.76	15,699.76
三	预备费				6,596.33	6,596.33
四	建设期利息				7,245.00	7,245.00
	总投资合计	**164,013.00**	**64,872.91**	**27,954.00**	**29,541.09**	**122,368.00**

（2）资金筹措和使用计划

本项目总投资122,368.00万元，其中：计划申请使用专项债券资金总额69,000.00万元，占项目总投资的56.39%，项目资本金53,368.00万元，由县财政安排，占项目总投资的43.61%。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例（%）
资本金（使用财政资金）	53,368.00	43.61
债券资金	69,000.00	56.39
其它资金		
合计	122,368.00	100.00

本项目建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一	总投资	122,368.00	45,000.00	8,000.00	13,000.00	13,000.00	43,368.00
二	资金筹措	122,368.00	45,000.00	8,000.00	13,000.00	13,000.00	43,368.00
1	发行债券	69,000.00	36,000.00	0.00	0.00	3,000.00	30,000.00
2	配套资金	53,368.00	9,000.00	8,000.00	13,000.00	10,000.00	13,368.00

本项目计划缴纳资本金规模为53,368.00万元，其中计划使用专项债券用作项目资本金规模为零。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）基本假设条件及依据

本期债券假设付息时间自第1年末开始，债券存续期为第1至30年，本期债券募集资金投资项目现金流入以本项目法人主体在债券存续期内产生的预期医疗收入，包括门诊及住院收入来实现。

本期债券募集资金投资项目现金流出包括与预测期内本项目医疗收入相关的支出，包括卫生材料费、药品费、人员经费和其他费用等。

本次预测是以本项目单位2019年至2021年相关历史数据为基础，考虑本项目建成后增加的规模、综合能力的提升对医院整体收益的影响程度，并以此为基础预测债券存续期内项目单位的收益。

（1）历史财务数据

根据商水县人民医院提供的《2019、2020、2021年度全国卫生健康财务年报》中“医院业务收支明细表”及“医院基本数字及财务分析表”提取的历史财务数据如下：

商水县人民医院2019-2021年度基本财务数据情况一览表（单位：元）

序号	项目	2019年	2020年	2021年
一	**医疗收入合计(元)**	**208,542,623.74**	**208,493,937.64**	**206,762,011.54**
1	**门诊收入(元)**	**56,312,450.94**	**54,312,799.04**	**72,703,196.60**
	其中：诊疗人次数(人次)	259,200.00	238,107.00	363,833.00
2	**住院收入**	**152,230,172.80**	**154,181,138.60**	**134,058,814.94**
	其中：实际占用总床日数(床日)	229,602.00	209,340.00	185,598.00
二	**运营成本(元)**	**180,962,198.67**	**181,584,552.54**	**198,476,245.38**
1	卫生材料(元)	23,918,509.28	35,086,549.53	35,992,738.36
2	药品费(元)	74,163,791.59	64,566,500.62	66,869,860.60
3	人员经费(元)	60,008,334.82	60,913,901.94	72,227,432.78
4	其他费用（元）	22,871,562.98	21,017,600.45	23,386,213.64
三	**经营数据**			
1	编制床位(张)	350.00	350.00	350.00
2	平均开放床位(张)	600.00	600.00	675.00
3	年末在职职工人数	705.00	718.00	967.00
4	实际开放总床日数(床日)	219,000.00	235,650.00	246,375.00

（2）预测假设和依据

金额单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年		
一、收入合计(万元)	**20,854.27**	**20,849.39**	**20,676.20**	**预测期第1年数据**	**备注**
1、门诊收入(万元)	**5,631.25**	**5,431.28**	**7,270.32**		
①门诊人次	259,200.00	238,107.00	363,833.00		
②年/天	365	365	365		
③每天门诊人次（天/次）	710.14	652.35	996.80	786.00	备注1
④人均收费（元/次）	217.25	228.1	199.83	215.06	备注2

2、住院收入(万元）	**15,223.02**	**15,418.11**	**13,405.88**		
①实际占用总床日数	229,602.00	209,340.00	185,598.00		
②年/天	365	365	365		
③每天使用床位（每天）	629.05	573.53	508.49	570.36	备注 3
④每床位日收费（元/日）	663.02	736.51	722.31	707.28	备注 4
二、主要支出合计(万元）	**13,521.91**	**13,954.94**	**15,170.38**	**近三年平均比**	
卫生材料	2,391.85	3,508.65	3,599.27	15.23%	
药品费	7,416.38	6,456.65	6,686.99	32.96%	
人员经费	6,000.83	6,091.39	7,222.74	30.96%	
其他费用	2,287.16	2,101.76	2,338.62	10.78%	

备注 1：每天门诊人次假设每年增长 3%，预测期第 1 年数据为过去三年平均值；
备注 2：人均收费每年增长 2.1%，预测期第 1 年数据为过去三年平均值；
备注 3：每年增长 3%，预测期第 1 年数据为过去三年平均值；

备注 4：每床位日收费每年增长 2.1%，预测期第 1 年数据为过去三年平均值。

（3）医疗收入预测假设

1）门诊收入预测

商水县人民医院 2019-2021 年每天门诊人次分别为 710.14 次、652.35 次和 996.80 次，平均值为 786.00 次，并以该平均值作为预测期第 1 年数据，考虑增长情况下，假设预期内每年增长 3%，预测期内最高值为 1,855.00 次/天。

商水县人民医院 2019-2021 年每年门诊人均收费分别为 217.25 元、228.1 元和 199.83 元，三年平均值为 215.06 元，并以该平均值作为预测期第 1 年数据。经查询中国统计年鉴，2019 年-2021 年居民消费价格指数增长率分别为 2.9%、2.5%和 0.9%，三年平均值为 2.1%，考虑到通货膨胀的影响，假设门诊人均收费按照每年 2.1%增长。

2）住院收入预测

商水县人民医院现有床位编制数为350张，本次新建设计1689张床位，2019年-2021年每天使用床位分别为629张、574张和508张，三年平均570张，并以该数据作为预测期第1年数据，考虑增长情况下，假设预期内每年增长3%，预测期内最高值为1,344.00张。

商水县人民医院2019年-2021年每床位日收费分别为663.02 元，736.51 元和722.31 元，三年平均值为707.28 元，并以该平均值作为预测期第1年数据。考虑到通货膨胀的影响，假设每床位日收费按照每年2.1%增长。

（4）医疗成本预测假设

1）医疗成本预测假设

本项目医疗成本费用主要包括卫生材料费、药品费、人员经费和其他费用。

商水县人民医院2019年-2021年三年卫生材料合计占医疗收入合计的比例为15.23%，药品费合计占医疗收入合计的比例为32.96%，人员经费合计占医疗收入合计的比例为30.96%，其他费用合计占医疗收入合计的比例为10.78%，假设预期期内卫生材料、药品费、人员经费和其他费用占各年医疗收入的比例维持上述比例不变。

2）税金及附加

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定：对企业的符合条件的非营利组织的收入确定为免税收入。

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）文件规定：对医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

故本项目建设不涉及增值税及相关附加费的征收。

（二）医疗收入支出预测

按照谨慎保守性原则，各医疗收入和医疗支出测算指标在上述假设下具体预测数据如下：

医疗收入支出明细表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、医疗收入合计(万元）	**20,884.79**	**21,963.88**	**23,105.78**	**24,294.43**	**25,559.56**	**26,875.73**	**28,265.08**
1、门诊收入(万元）	**6,169.86**	**6,491.88**	**6,824.57**	**7,176.82**	**7,549.42**	**7,943.18**	**8,350.05**
①门诊人次	**286,890.00**	**295,650.00**	**304,410.00**	**313,535.00**	**323,025.00**	**332,880.00**	**342,735.00**
②年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
③每天门诊人次（天/次）	786.00	810.00	834.00	859.00	885.00	912.00	939.00
④人均收费（元/次）	215.06	219.58	224.19	228.90	233.71	238.62	243.63
2、住院收入(万元）	**14,714.93**	**15,472.00**	**16,281.21**	**17,117.61**	**18,010.14**	**18,932.55**	**19,915.03**
①实际占用总床日数	**208,050.00**	**214,255.00**	**220,825.00**	**227,395.00**	**234,330.00**	**241,265.00**	**248,565.00**
②年/天	365	365	365	365	365	365	365
③每天使用床位（每天）	570.00	587.00	605.00	623.00	642.00	661.00	681.00
④每床位日收费（元/日）	707.28	722.13	737.29	752.77	768.58	784.72	801.20
二、医疗支出合计(万元）	**18,783.06**	**19,753.56**	**20,780.54**	**21,849.57**	**22,987.39**	**24,171.11**	**25,420.64**
卫生材料	3,180.53	3,344.86	3,518.76	3,699.78	3,892.45	4,092.88	4,304.47
药品费	6,883.50	7,239.16	7,615.52	8,007.29	8,424.27	8,858.07	9,316.00
人员经费	6,466.65	6,800.78	7,154.35	7,522.40	7,914.13	8,321.66	8,751.85
其他费用	2,252.38	2,368.76	2,491.91	2,620.10	2,756.55	2,898.49	3,048.33

（续）

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、医疗收入合计(万元）	**29,710.28**	**31,243.12**	**32,867.81**	**34,556.97**	**36,344.56**	**38,235.49**	**40,200.08**	**42,275.28**
1、门诊收入(万元）	**8,779.76**	**9,232.83**	**9,710.53**	**10,214.19**	**10,744.42**	**11,302.62**	**11,889.85**	**12,507.19**
①门诊人次	**352,955.00**	**363,540.00**	**374,490.00**	**385,805.00**	**397,485.00**	**409,530.00**	**421,940.00**	**434,715.00**

②年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
③每天门诊人次（天/次）	967.00	996.00	1,026.00	1,057.00	1,089.00	1,122.00	1,156.00	1,191.00
④人均收费（元/次）	248.75	253.97	259.30	264.75	270.31	275.99	281.79	287.71
2、住院收入(万元）	**20,930.52**	**22,010.29**	**23,157.28**	**24,342.78**	**25,600.14**	**26,932.87**	**28,310.23**	**29,768.09**
①实际占用总床日数	**255,865.00**	**263,530.00**	**271,560.00**	**279,590.00**	**287,985.00**	**296,745.00**	**305,505.00**	**314,630.00**
②年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
③每天使用床位（每天）	701.00	722.00	744.00	766.00	789.00	813.00	837.00	862.00
④每床位日收费（元/日）	818.03	835.21	852.75	870.66	888.94	907.61	926.67	946.13
二、医疗支出合计(万元）	**26,720.40**	**28,098.99**	**29,560.18**	**31,079.35**	**32,687.05**	**34,387.68**	**36,154.57**	**38,020.93**
卫生材料	4,524.56	4,757.99	5,005.41	5,262.65	5,534.88	5,822.85	6,122.04	6,438.07
药品费	9,792.32	10,297.54	10,833.03	11,389.76	11,978.94	12,602.18	13,249.70	13,933.67
人员经费	9,199.33	9,673.95	10,177.01	10,700.04	11,253.54	11,839.03	12,447.34	13,089.89
其他费用	3,204.19	3,369.51	3,544.72	3,726.90	3,919.68	4,123.62	4,335.49	4,559.30

（续）

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、医疗收入合计(万元）	**44,465.73**	**46,776.73**	**49,176.17**	**51,704.77**	**54,367.95**	**57,170.68**	**60,131.59**	**63,245.07**
1、门诊收入(万元）	**13,155.74**	**13,837.11**	**14,552.49**	**15,303.12**	**16,090.76**	**16,916.23**	**17,793.51**	**18,712.92**
①门诊人次	**447,855.00**	**461,360.00**	**475,230.00**	**489,465.00**	**504,065.00**	**519,030.00**	**534,725.00**	**550,785.00**
②年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
③每天门诊人次（天/次）	1,227.00	1,264.00	1,302.00	1,341.00	1,381.00	1,422.00	1,465.00	1,509.00
④人均收费（元/次）	293.75	299.92	306.22	312.65	319.22	325.92	332.76	339.75
2、住院收入(万元）	**31,309.99**	**32,939.62**	**34,623.68**	**36,401.65**	**38,277.19**	**40,254.45**	**42,338.08**	**44,532.15**
①实际占用总床日数	**324,120.00**	**333,975.00**	**343,830.00**	**354,050.00**	**364,635.00**	**375,585.00**	**386,900.00**	**398,580.00**
②年/天	365	365	365	365	365	365	365	365
③每天使用床位（每天）	888.00	915.00	942.00	970.00	999.00	1,029.00	1,060.00	1,092.00

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
④每床位日收费（元/日）	966.00	986.29	1,007.00	1,028.15	1,049.74	1,071.78	1,094.29	1,117.27
二、医疗支出合计(万元）	**39,990.95**	**42,069.38**	**44,227.36**	**46,501.49**	**48,896.66**	**51,417.34**	**54,080.28**	**56,880.44**
卫生材料	6,771.65	7,123.59	7,489.00	7,874.08	8,279.65	8,706.48	9,157.39	9,631.54
药品费	14,655.63	15,417.32	16,208.16	17,041.57	17,919.34	18,843.10	19,819.00	20,845.18
人员经费	13,768.13	14,483.70	15,226.65	16,009.59	16,834.20	17,702.02	18,618.82	19,582.87
其他费用	4,795.54	5,044.77	5,303.55	5,576.25	5,863.47	6,165.74	6,485.07	6,820.85

（续）

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
一、医疗收入合计(万元）	**66,516.61**	**69,966.33**	**73,588.51**	**77,389.21**	**81,390.13**	**85,585.42**	**89,996.62**	**1,427,854.36**
1、门诊收入(万元）	**19,675.38**	**20,695.87**	**21,764.16**	**22,881.29**	**24,063.28**	**25,299.35**	**26,604.99**	**422,233.37**
①门诊人次	**567,210.00**	**584,365.00**	**601,885.00**	**619,770.00**	**638,385.00**	**657,365.00**	**677,075.00**	
②年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
③每天门诊人次（天/次）	1,554.00	1,601.00	1,649.00	1,698.00	1,749.00	1,801.00	1,855.00	
④人均收费（元/次）	346.88	354.16	361.60	369.19	376.94	384.86	392.94	
2、住院收入(万元）	**46,841.23**	**49,270.46**	**51,824.35**	**54,507.92**	**57,326.85**	**60,286.07**	**63,391.63**	**1,005,620.99**
①实际占用总床日数	**410,625.00**	**423,035.00**	**435,810.00**	**448,950.00**	**462,455.00**	**476,325.00**	**490,560.00**	
②年/天	365	365	365	365	365	365	365	
③每天使用床位（每天）	1,125.00	1,159.00	1,194.00	1,230.00	1,267.00	1,305.00	1,344.00	
④每床位日收费（元/日）	1,140.73	1,164.69	1,189.15	1,214.12	1,239.62	1,265.65	1,292.23	
二、医疗支出合计(万元）	**59,822.75**	**62,925.31**	**66,182.97**	**69,601.19**	**73,199.48**	**76,972.58**	**80,939.86**	**1,284,163.08**
卫生材料	10,129.76	10,655.12	11,206.74	11,785.54	12,394.84	13,033.74	13,705.51	**217,446.82**
药品费	21,923.46	23,060.47	24,254.32	25,507.00	26,825.68	28,208.42	29,662.33	**470,611.95**
人员经费	20,595.85	21,664.00	22,785.55	23,962.38	25,201.21	26,500.21	27,866.07	**442,113.20**
其他费用	7,173.68	7,545.72	7,936.37	8,346.26	8,777.76	9,230.21	9,705.95	**153,991.11**

（三）项目净收益

本次预测是以商水县人民医院债券存续期第1年至第30年产生的预期医疗收入（包括门诊及住院）扣除与医疗相关的支出后需要偿还债券本息的收益作为项目预期收益，可用于资金平衡的收益情况如下：

单位：万元

年度	医疗收入	医疗支出	用于偿还债券的项目净收益
第1年	20,884.79	18,783.06	2,101.73
第2年	21,963.88	19,753.56	2,210.32
第3年	23,105.78	20,780.54	2,325.24
第4年	24,294.43	21,849.57	2,444.86
第5年	25,559.56	22,987.39	2,572.17
第6年	26,875.73	24171.1068	2,704.62
第7年	28,265.08	25,420.64	2,844.44
第8年	29,710.28	26,720.40	2,989.88
第9年	31,243.12	28,098.99	3,144.13
第10年	32,867.81	29,560.18	3,307.63
第11年	34,556.97	31,079.35	3,477.62
第12年	36,344.56	32,687.05	3,657.51
第13年	38,235.49	34,387.68	3,847.81
第14年	40,200.08	36,154.57	4,045.51
第15年	42,275.28	38,020.93	4,254.35
第16年	44,465.73	39,990.95	4,474.78
第17年	46,776.73	42,069.38	4,707.35
第18年	49,176.17	44,227.36	4,948.81
第19年	51,704.77	46,501.49	5,203.28
第20年	54,367.95	48,896.66	5,471.29
第21年	57,170.68	51,417.34	5,753.34
第22年	60,131.59	54,080.28	6,051.31
第23年	63,245.07	56,880.44	6,364.63
第24年	66,516.61	59,822.75	6,693.86
第25年	69,966.33	62,925.31	7,041.02
第26年	73,588.51	66,182.97	7,405.54
第27年	77,389.21	69,601.19	7,788.02
第28年	81,390.13	73,199.48	8,190.65
第29年	85,585.42	76,972.58	8,612.84
第30年	89,996.62	80,939.86	9,056.76
合计	**1,427,854.36**	**1,284,163.08**	**143,691.28**

四、整体融资收益自求平衡情况

（一）覆盖倍数测算

本项目净收益将考虑项目整体债券本息的自求平衡情况，具体如下表所示：

单位：万元、倍数

年度	现金流出		项目净收益
	医疗收入	医疗支出	
第 1 年	20,884.79	18,783.06	2,101.73
第 2 年	21,963.88	19,753.56	2,210.32
第 3 年	23,105.78	20,780.54	2,325.24
第 4 年	24,294.43	21,849.57	2,444.86
第 5 年	25,559.56	22,987.39	2,572.17
第 6 年	26,875.73	24,171.11	2,704.62
第 7 年	28,265.08	25,420.64	2,844.44
第 8 年	29,710.28	26,720.40	2,989.88
第 9 年	31,243.12	28,098.99	3,144.13
第 10 年	32,867.81	29,560.18	3,307.63
第 11 年	34,556.97	31,079.35	3,477.62
第 12 年	36,344.56	32,687.05	3,657.51
第 13 年	38,235.49	34,387.68	3,847.81
第 14 年	40,200.08	36,154.57	4,045.51
第 15 年	42,275.28	38,020.93	4,254.35
第 16 年	44,465.73	39,990.95	4,474.78
第 17 年	46,776.73	42,069.38	4,707.35
第 18 年	49,176.17	44,227.36	4,948.81
第 19 年	51,704.77	46,501.49	5,203.28
第 20 年	54,367.95	48,896.66	5,471.29
第 21 年	57,170.68	51,417.34	5,753.34
第 22 年	60,131.59	54,080.28	6,051.31
第 23 年	63,245.07	56,880.44	6,364.63
第 24 年	66,516.61	59,822.75	6,693.86
第 25 年	69,966.33	62,925.31	7,041.02
第 26 年	73,588.51	66,182.97	7,405.54
第 27 年	77,389.21	69,601.19	7,788.02
第 28 年	81,390.13	73,199.48	8,190.65
第 29 年	85,585.42	76,972.58	8,612.84
第 30 年	89,996.62	80,939.86	9,056.76

合计	**1,427,854.36**	**1,284,163.08**	**143,691.28**
整体债券本息合计	95,559.21		
覆盖倍数	1.50		

如上表所示，本项目专项债券所涉本息偿还完毕之时，本项目累计项目净收益为143,691.28万元，整体债券本息合计为95,559.21万元，相对应的本息覆盖倍数为1.50。

（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，当预期项目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：

单位：万元、倍

序号	预期项目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	预期项目收益	129,322.15	136,506.72	**143,691.28**	150,875.84	158,060.41
1.2	债券还本付息额	95,559.21	95,559.21	**95,559.21**	14,676.00	14,676.00
1.3	债券本息覆盖倍数	1.35	1.43	**1.50**	10.28	10.77

（三）自求平衡结论

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额143,691.28万元，偿还本次债券本息为95,559.21万元，本息覆盖倍数为1.50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。

五、风险提示

因本项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在相关收入和运营成本不确定等问题。同时，

报告中相关收入，以商水县人民医院提供的《2019、2020、2021 年度全国卫生健康财务年报》中“医院业务收支明细表”及“医院基本数字及财务分析表”作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

六、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见是对本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，是在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。

统一社会信用代码
91410100MA3XHN7G3C

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　河南锦正会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　任敬东

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；会计咨询及服务（以上范围凭有效许可证核定的范围及期限经营）；企业管理咨询。

成立日期　2016年12月16日

合伙期限　2016年12月16日至2056年11月29日

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务内环路7号五行嘉园E座23层2302号

登记机关

2021 年 03 月 18 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：0010062

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南锦正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：任敬东

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务内环路7号五行嘉园E座23层2302号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010140

批准执业文号：豫财会〔2017〕4号

批准执业日期：2017年02月15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

二〇二一年四　月十九　日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name　任建东

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1977-05-13

工作单位 Working unit　河南德正会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410105197705132771

河南德正会计师事务所（普通合伙）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

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.

年 /y　月 /m　日 /d



姓　名 Full name	李筱璐
性　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1969-10-27
工作单位 Working unit	河南锦正会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	410826196910271040

http://acc.mof.gov.cn/cpaAccl/cpaAcctPrint?id=6462d04786975009d2866595675f5

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

河南锦正会计师事务所（普通合伙）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

7

仅供工作使用 复印无效 与原件核对一致