

**郑州天健湖智联网产业园（南区）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090130 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十一日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	3
（三）投资估算与资金筹措方式	3
四、应付债券本息情况	5
五、项目收益情况	7
（一）基本假设条件及依据	7
（二）项目运营收入分析	7
（三）项目运营成本分析	7
（四）净收益分析	11
（五）本息覆盖倍数	14
六、总体评价结果	15
七、使用限制	15

郑州天健湖智联网产业园（南区）项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090130 号

我们接受委托，对郑州天健湖智联网产业园（南区）项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解郑州天健湖智联网产业园（南区）项目收益与融资自求平衡情况而实施。郑州高新城建设发展有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据郑州高新城建设发展有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对郑州天健湖智联网产业园（南区）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 2 月出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从郑州高新城建设发展有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指郑州天健湖智联网产业园（南区）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

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

本项目位于郑州市高新区西北角,绕城高速以东 2 公里。

2.建设规模与内容

根据郑州高新技术产业开发区管理委员会:郑开管文〔2020〕43号)及郑开管文〔2020〕138号:园区占地面积 63,494.00 m²(折合 95.2 亩),土地用途为商务金融用地。园区总建筑面积 37 万 m²(其中地上建筑面积约 24 万 m²,地下建筑面积约 13 万 m²)。拟打造物联网全产业链、全治理链、全服务链“三链融合”创新发展物联网应用园区。

(二) 项目建设周期

本项目计划建设期为 5 年,预计 2021 年 1 月开工,因疫情等原因导致项目周期延长,预计实际完工时间 2025 年 12 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资为 193,694.55 万元。其中工程费用 137,903.23 万元,工程建设及其他费用 38,559.67 万元,基本预备费 7,653.43 万元,建设期利息 9,315.00 万元,流动资金 263.22 万元。

表 1 项目投资估算表

单位:人民币万元

序号	费用名称	土建工程	安装工程	设备工程	其它费用	合计
一	工程费用	119,123.81	10,928.10	7,851.32		137,903.23
1	地上建筑	78,905.07	6,016.58	721.99		85,643.64

序号	费用名称	土建工程	安装工程	设备工程	其它费用	合计
1.1	商业办公	61,892.83	4,835.38	580.25		67,308.45
1.2	商业	7,548.24	589.71	70.76		8,208.71
1.3	酒店	9,464.00	591.50	70.98		10,126.48
2	地下建筑	38,979.66	3,860.10	386.01		43,225.77
2.1	机动车库	30,185.10	3,018.51	301.85		33,505.46
2.2	非机动车用房	2,736.32	273.63	27.36		3,037.31
2.3	地下设备用房	6,058.24	567.96	56.80		6,683.00
3	室外总图及配套工程	1,239.09	1,051.42	6,743.32		9,033.82
3.1	道路广场	752.58				752.58
3.2	绿化景观	486.51				486.51
3.3	室外给排水及消防		1,051.42			1,051.42
3.4	供配电			5,540.00		5,540.00
3.5	智能化系统			1,203.32		1,203.32
二	工程建设其他费				38,559.67	38,559.67
1	土地相关费用				23,394.32	23,394.32
2	前期咨询费				94.82	94.82
3	环境影响评价及评审费				23.27	23.27
4	建设单位管理费				1,491.61	1,491.61
5	工程勘察费				551.61	551.61
6	工程设计费				2,538.58	2,538.58
7	场地准备及临建设施费				689.52	689.52
8	工程建设监理费				1,571.14	1,571.14
9	工程造价咨询费				785.54	785.54
10	工程招标费				106.32	106.32
11	检验监测费				275.81	275.81
12	劳动安全评价费				68.95	68.95
13	城市基础设施配套费				6,278.67	6,278.67
14	生产准备及开办费				689.52	689.52

序号	费用名称	土建工程	安装工程	设备工程	其它费用	合计
三	预备费				7,653.43	7,653.43
1	基本预备费				7,653.43	7,653.43
建设投资(一+二+三)		119,123.81	10,928.10	7,851.32	46,213.10	184,116.33
四	建设期利息				9,315.00	9,315.00
1	建设期利息				9,315.00	9,315.00
五	流动资金				263.22	263.22
合计		119,123.81	10,928.10	7,851.32	55,791.32	193,694.55

2. 资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 110,000.00 万元，财政资金安排 83,694.55 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
财政投入	23,394.00	24,236.85	6,063.70	15,000.00	15,000.00	83,694.55
专项债券投入	23,000.00	27,000.00	10,100.00	22,400.00	27,500.00	110,000.00
合计	46,394.00	51,236.85	16,163.70	37,400.00	42,500.00	193,694.55

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 110,000.00 万元。其中：2021 年已发行债券资金 23,000.00 万元，2022 年已发行债券资金 27,000.00 万元，2023 年已发行债券资金 10,100.00 万元，2024 年已发行 22,400.00 万元，2025 年计划申请债券资金 27,500.00 万元，已发行 3,000.00 万元，本次计划申请使用 3,800.00 万元，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。

2023 年已发行金额中含资金调整 2,200.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（八期）——2022 年河南省政府专项债券（二

十二期)债券中 2,200.00 万元资金用途调整,于 2022 年河南省城乡发展专项债券(八期)——2022 年河南省政府专项债券(二十二期)债券采取分期偿还本金 2,200.00 万元,债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%,第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%,已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划,本项目还本付息如下:

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	23,000.00	27,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 3 年	50,000.00	10,100.00		60,100.00	4.50%	2,704.50	2,704.50
第 4 年	60,100.00	22,400.00		82,500.00	4.50%	3,712.50	3,712.50
第 5 年	82,500.00	27,500.00		110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 6 年	110,000.00		1,150.00	108,850.00	4.50%	4,950.00	6,100.00
第 7 年	108,850.00		2,500.00	106,350.00	4.50%	4,898.25	7,398.25
第 8 年	106,350.00		3,005.00	103,345.00	4.50%	4,785.75	7,790.75
第 9 年	103,345.00		4,125.00	99,220.00	4.50%	4,650.53	8,775.53
第 10 年	99,220.00		5,500.00	93,720.00	4.50%	4,464.90	9,964.90
第 11 年	93,720.00		7,800.00	85,920.00	4.50%	4,217.40	12,017.40
第 12 年	85,920.00		10,500.00	75,420.00	4.50%	3,866.40	14,366.40
第 13 年	75,420.00		11,510.00	63,910.00	4.50%	3,393.90	14,903.90
第 14 年	63,910.00		13,750.00	50,160.00	4.50%	2,875.95	16,625.95
第 15 年	50,160.00		16,500.00	33,660.00	4.50%	2,257.20	18,757.20
第 16 年	33,660.00		13,050.00	20,610.00	4.50%	1,514.70	14,564.70
第 17 年	20,610.00		9,000.00	11,610.00	4.50%	927.45	9,927.45
第 18 年	11,610.00		7,485.00	4,125.00	4.50%	522.45	8,007.45
第 19 年	4,125.00		4,125.00	0.00	4.50%	185.63	4,310.63
合计		110,000.00	110,000.00			58,162.50	168,162.50

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

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为2.20%。考虑物价上涨因素，收入项目价格按照每3年上涨5%计算，部分支出项目价格按照每年上涨3%进行计算；

⑧本项目债券存续期15年，建设期为5年，债券分5年申请，为便于测算，项目运营期按债券整体存续期第5年至第19年，收益期15年。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的租金收入、物业费收入及停车位租赁收入作为债券还款资金来源。

出租率参考依据：

项目	大学科技园西区	电子电器产业园	本项目
建成后第1年	78%	75%	65%
建成后第2年	90%	83%	75%
建成后第3年	97%	92%	85%

项目建成后第 1-3 年各项收入负荷率按照 65%、75%、85%，第 4 年及以后按照 95%保持不变。

(1) 办公楼出租收入

项目办公楼建筑面积 188,006.00 m²。

本项目办公楼租金价格按照 60 元/m²/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 72 元/m²/月后不再增长。

参考依据如下：

序号	项目名称	位置	租金
1	郑州中原广告产业园	郑州高新技术产业开发区科学大道	45-75 元·平方米/月
2	火炬大厦	郑州高新技术产业开发区国槐街 8 号	75-80 元·平方米/月
3	正弘·高新数码港西悦城	郑州高新技术产业开发区科学大道与瑞达路交叉口	65 元·平方米/月

(2) 商业出租收入

本项目可出租商业面积 48,124.00 m²。

本项目商业租金价格按照 75 元/m²/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 91.00 元/m²/月后不再增长。

参考依据如下：

序号	项目名称	位置	租金
1	郑州中原广告产业园	郑州高新技术产业开发区科学大道	130 元/月/m ²
2	火炬大厦	郑州高新技术产业开发区国槐街 8 号	90 元/月/m ²
3	正弘·高新数码港西悦城	郑州高新技术产业开发区科学大道与瑞达路交叉口	200 元/月/m ²

(3) 物业费收入

本项目可收取物业费面积 240,663.00 m²。

本项目物业费按照 3 元/m²/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 3.65 元/m²/月后不再增长。

参考依据如下：

序号	项目名称	位置	物业费
1	火炬大厦	郑州高新技术产业开发区国槐街8号	4.2元/m ² /月
2	郑州中原广告产业园	郑州高新技术产业开发区科学大道	4.5元/m ² /月
3	正弘·高新数码港西悦城	郑州高新技术产业开发区科学大道与瑞达路交叉口	5元/m ² /月

(4) 停车位收入

本项目规划机动车停车位 2,266.00 个。

本项目停车位出租价格按照 450 元/个/月，考虑经济发展及通货膨胀因素，以后每 3 年上涨 5%，达到 548 元/个/月后不再增长。

参考依据如下：

序号	项目名称	价格	单位
1	高新企业加速器产业园	450.00	元/个/月
2	国家动漫基地	550.00	元/个/月
3	郑州中原广告产业园	600.00	元/个/月
4	大学科技园西区	500.00	元/个/月

(三) 项目运营成本分析

该项目成本主要支出有以下几项：

(1) 职工薪酬：本项目投入运营后，暂按 100 人定额计算，人均工资按 6 万元/年。根据网络检索，2020 年郑州市平均工资 3,864.00 元/月/人，约 4.6 万元/年/人。具体如下：

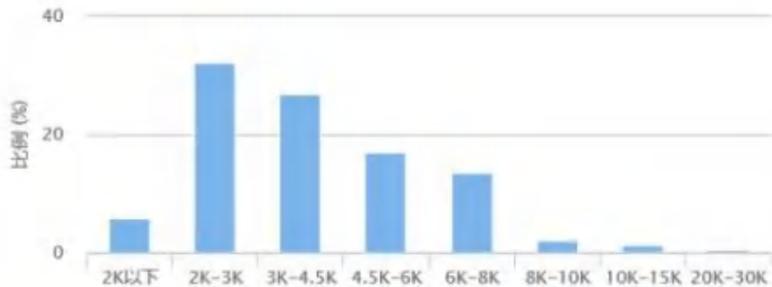
2020年郑州市薪资水平报告

* 本报告基于 212908 份样本数据分析得出。

平均工资 **¥3864**

工资分布比例

2K以下	5.8%
2K-3K	32.3%
3K-4.5K	26.9%
4.5K-6K	17.0%
6K-8K	13.6%
8K-10K	2.1%
10K-15K	1.4%
20K-30K	0.5%



根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后，职工薪酬按照3.00%的增长率进行预测。

(2) 修理费

修理费按照营业收入的0.5%计算。

(3) 其他费用

其他费用主要包含自用水电费及不可遇见费用，按照营业收入的1%计提。

(4) 税费

增值税：建设期进项税按照建设投资的9%计算，租赁费按照11%计算销项税，物业费按照6%计算销项税，修理费按照13%计算进项税。城建税按照7%计提、教育费附加及地方教育费附加分别按照3%、2%计提。所得税税率25%。房产税按照房产租金收入的12%计提。

(四) 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 4 运营收益表

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
负荷率	65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
一、收入合计	12,972.45	14,968.21	16,963.98	19,922.73	19,922.73	19,922.73	20,891.05	20,891.05
1、办公楼出租收入	8,798.68	10,152.32	11,505.97	13,502.59	13,502.59	13,502.59	14,145.57	14,145.57
①单价：元/月	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.00	66.00
②总面积：m ²	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00
2、商业出租收入	2,815.25	3,248.37	3,681.49	4,334.05	4,334.05	4,334.05	4,553.49	4,553.49
①单价：元/月	75.00	75.00	75.00	79.00	79.00	79.00	83.00	83.00
②总面积：m ²	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00
3、物业费	563.15	649.79	736.43	864.22	864.22	864.22	908.12	908.12
①单价：元/月	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
②总面积：m ²	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00
4、停车位收入	795.37	917.73	1,040.09	1,221.87	1,221.87	1,221.87	1,283.87	1,283.87
①数量：个	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00
②价格：元/月	450.00	450.00	450.00	473.00	473.00	473.00	497.00	497.00

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
二、支出合计	2,504.13	2,376.56	2,969.39	3,975.43	3,990.18	4,005.38	4,345.21	4,361.33
1、职工薪酬	600.00	618.00	636.54	655.64	675.31	695.57	716.44	737.93
2、修理费	64.86	74.84	84.82	99.61	99.61	99.61	104.46	104.46
3、其他费用	129.72	149.68	169.64	199.23	199.23	199.23	208.91	208.91
4、税费	1,709.55	1,534.04	2,078.39	3,020.95	3,016.03	3,010.97	3,315.40	3,310.03
三、净收益	10,468.32	12,591.65	13,994.60	15,947.30	15,932.55	15,917.36	16,545.84	16,529.72

(续表)

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	合计
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
一、收入合计	20,891.05	21,864.70	21,864.70	21,864.70	22,840.93	22,840.93	22,840.93	301,462.87
1、办公楼出租收入	14,145.57	14,788.55	14,788.55	14,788.55	15,431.53	15,431.53	15,431.53	204,061.69
①单价：元/月	66.00	69.00	69.00	69.00	72.00	72.00	72.00	
②总面积：m ²	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	188,006.00	
2、商业出租收入	4,553.49	4,772.94	4,772.94	4,772.94	4,992.38	4,992.38	4,992.38	65,703.69
①单价：元/月	83.00	87.00	87.00	87.00	91.00	91.00	91.00	
②总面积：m ²	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	48,124.00	
3、物业费	908.12	954.76	954.76	954.76	1,001.40	1,001.40	1,001.40	13,134.87
①单价：元/月	3.31	3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	
②总面积：m ²	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	240,663.00	

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	合计
4、停车位收入	1,283.87	1,348.45	1,348.45	1,348.45	1,415.62	1,415.62	1,415.62	18,562.62
①数量：个	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	2,266.00	
②价格：元/月	497.00	522.00	522.00	522.00	548.00	548.00	548.00	
二、支出合计	4,377.93	4,720.61	5,569.62	6,810.49	7,246.77	7,603.52	8,433.34	73,289.87
1、职工薪酬	760.07	782.87	806.36	830.55	855.47	881.13	907.56	11,159.44
2、修理费	104.46	109.32	109.32	109.32	114.20	114.20	114.20	1,507.29
3、其他费用	208.91	218.65	218.65	218.65	228.41	228.41	228.41	3,014.64
4、税费	3,304.49	3,609.77	4,435.29	5,651.97	6,048.69	6,379.78	7,183.17	57,608.50
三、净收益	16,513.12	17,144.09	16,295.08	15,054.21	15,594.16	15,237.42	14,407.59	228,173.00

（五）本息覆盖倍数

经上述测算，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，可用于偿还债券本息的项目收益为 228,173.00 万元，债券本息合计 168,162.50 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.36 倍。

表 5 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		2,250.00	2,250.00	
第 3 年		2,704.50	2,704.50	
第 4 年		3,712.50	3,712.50	
第 5 年		4,950.00	4,950.00	10,468.32
第 6 年	1,150.00	4,950.00	6,100.00	12,591.65
第 7 年	2,500.00	4,898.25	7,398.25	13,994.60
第 8 年	3,005.00	4,785.75	7,790.75	15,947.30
第 9 年	4,125.00	4,650.53	8,775.53	15,932.55
第 10 年	5,500.00	4,464.90	9,964.90	15,917.36
第 11 年	7,800.00	4,217.40	12,017.40	16,545.84
第 12 年	10,500.00	3,866.40	14,366.40	16,529.72
第 13 年	11,510.00	3,393.90	14,903.90	16,513.12
第 14 年	13,750.00	2,875.95	16,625.95	17,144.09
第 15 年	16,500.00	2,257.20	18,757.20	16,295.08
第 16 年	13,050.00	1,514.70	14,564.70	15,054.21
第 17 年	9,000.00	927.45	9,927.45	15,594.16
第 18 年	7,485.00	522.45	8,007.45	15,237.42
第 19 年	4,125.00	185.63	4,310.63	14,407.59
合计	110,000.00	58,162.50	168,162.50	228,173.00
本息覆盖倍数	1.36			

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。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

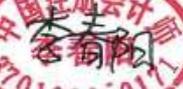
(本页无正文，为郑州天健湖智联网产业园（南区）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

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: 


二〇二二年二月二十一日



营业执照

(副本) (1-1)

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业 营业期限

负责人 冯宏志 营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 负责人: 冯宏志
 经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再送复印件无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Approved Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 05 日

Date of Issuance

2020年3月15日



中国注册会计师

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

文件与原件一致
再次复印无效

年 月 日



姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



370100010171

证书编号:
No. of Certificate

授权注册会计师协会: 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

2020年3月30日
Year / Month / Day



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
Year / Month / Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

此证与原件一致
再次复印无效

年 月 日
Year / Month / Day



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

姓名 李春阳

性别 男

Sex 1987-03-08

出生日期 1987-03-08

Date of birth 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

工作单位

Working unit 412821198703081012

身份证号码



郑州上街智能电气产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2025）第 090091 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年二月十四日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	7
(三) 投资估算与资金筹措	7
(四) 债券资金使用合规性	12
(五) 项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	13
五、经营现金流分析	15
(一) 基本假设条件及依据	15
(二) 项目运营收入分析	15
(三) 项目运营成本分析	16
(四) 净收益分析	18
(五) 现金流分析	20
(六) 本息覆盖倍数	23
六、总体评价结果	24
七、使用限制	24

郑州上街智能电气产业园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090091 号

我们接受委托，对郑州上街智能电气产业园建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解郑州上街智能电气产业园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。郑州上街产业集聚区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据郑州上街产业集聚区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对郑州上街智能电气产业园建

设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 2 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郑州上街产业集聚区管理委员会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”	指郑州上街智能电气产业园建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1. 查阅相关文件、资料与信息；
2. 与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目规划选址面积为 5.75 平方公里，规划范围为昆仑路以东，峨眉路、洛宁路以西，中心路以南，锦江北路以北。

2.项目参与主体

本项目主管部门为郑州上街产业集聚区管理委员会。

本项目专项债券申请单位为郑州上街产业集聚区管理委员会。

郑州市上街区中心路街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

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

(1) 厂房及配套设施

主要建设 A 地块厂房，B 地块厂房及配套用房，产业园区配套用房等，各项具体规模及内容如下：

①A 地块，规划总用地面积 128,799.74 m²（折合约 193.20 亩），总建筑面积 112,326.85 m²，其中地上建筑面积 111,521.65 m²，主要包含单层厂房 12 栋，建筑面积 51,514.94 m²，多层厂房 18 栋，建筑面积 59,149.24 m²；变电所 251.16 m²，物业用房 470 m²，其他用房 136.31 m²；地下建筑面积 805.20 m²，主要为变电所及水泵房。配套完善道路硬化、绿化、停车场及充电桩等配套公用工程。

②B 地块：建设用地面积约 519,110.00 m²（折合约 778.665 亩），规划总建筑面积 566,617.00 m²，包含生产用房 494,804.00 m²，办公楼、食堂、宿舍等配套用房 71,813.00 m²，建设内容包括厂房及配套用房、土地平整及挡土墙工程。

③产业园配套用房总建筑面积 46,500.00 m²，其中总部大楼建筑面积 23,000.00 m²，职工公寓 2 栋，总建筑面积 20,000.00 m²；职工食堂

建筑面积 3,500.00 m²。

(2) 园区基础设施

本项目园区基础设施包含高压线入地工程、园区道路、环境综合整治工程，具体如下：

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

1) 隧道段（孟津路路东-汉江路南侧，汉江路南侧-峨眉路），新建电缆隧道约 1.3 公里，容纳 4 条电力线路；

2) 排管段：110 千伏窝樊线、35 千伏峡汜线于峨眉路西侧，改为电缆排管走线，沿汉江路南侧向西走线，至丹霞路，然后沿丹霞路东侧向南走线，与现状管线连接，长度约 1.7 公里；

3) 110 千伏窝鹿 1 线、110 千伏窝鹿 2 线在丹霞路东侧，沿汉江路南侧向西走线至昆仑路（铝厂铁路）东侧，右转向北与现状管线连接，长度约 1.3 公里；

4) 架空段：220 千伏索鹏线按架空方式在丹江路南侧开始向西走线，至昆仑路东侧左转向南，与现状架空线路连接，长度约 1.5 千米，新建杆塔约 6 基。

②新建园区道路 6 条，道路总长度约 5.62km，具体如下：

1) 生态新城丹霞路南延（丹江路-锦江路西延）为东西向城市主干路，设计时速 40km/h，本项目道路全长 2,380.343 米，红线宽为 30m。

道路全线配置完善的雨水及污水管线，以及交通、照明和绿化等附属工程。

2) 上街区锦江路西延（峨眉路-丹霞路南延）为东西向城市主干路，道路全长 1,042.19m，设计车速 40km/h，其中 K0+000-K0+414.972 段红线宽为 50m，并于 K0+414.972 处分为南北两段，北段红线宽为 20m，终点为 NK0+726.696，南段红线宽为 20m，终点为 SK0+730.466。道路全线配置完善的雨水及污水管线，以及涵洞、交通、照明和绿化等附属工程。

3) 上街区毓秀路（丹霞路南延-峨眉路）为东西向城市主干路，设计车速 40km/h，本项目道路红线宽 35m，道路全长 675 米。道路全线配置完善的雨水及污水管线，以及交通、照明等附属工程。

4) 上街区博文路西延（峨眉路-丹霞路南延）为东西向城市主干路，设计车速 40km/h，道路红线宽度 30.0m，其中车行道 18.0m，人行道单侧 6m。路线全长 690.093m。道路全线配置完善的雨水及污水管线，以及涵洞、交通、照明和绿化等附属工程。

5) 上街区牡丹江路东延（孟津路-汝南路）为东西向城市主干路，全长 360m，设计车速 40km/h，本项目道路红线宽 30m。道路全线配置完善的雨水及污水管线，以及交通、照明等附属工程。

6) 上街区生态新城丹江路辅道工程为东西走向，全长 470m，设计车速 20km/h，本项目道路红线宽 13.0m。道路全线配置完善的雨水及污水管线，以及交通、照明等附属工程。

③园区环境综合整治建设内容包括：

1) 一、二类水冲式公共厕所 7 座；

2) 中型垃圾中转站 2 座；垃圾废物箱及袋装化垃圾收集系统；

3) 排洪沟生态整治，对中心路西至厂西长约 1650 米的现状排洪沟进行整治，完善防洪排涝功能。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 66 个月，预计开工日期 2020 年 6 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

本项目总投资 282,424.25 万元，其中：财政预算资金 202,423.25 万元，专项债券资金 80,000.00 万元。

1.投资估算

本项目估算总投资 282,424.25 万元，其中：工程费用 216,434.89 万元（园区基础设施 52,367.95 万元，厂房及配套 164,066.94 万元），工程建设其他费用 43,626.30 万元（含土地费用 25,657.10 万元），基本预备费 13,003.06 万元，建设期利息 9,360.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	
—	工程费用	179,011.00	36,091.39	869.50		215,971.89
(一)	园区基础设施	47,779.95	4,468.00	120.00		52,367.95
1	高压线入地	16,800.00	4,200.00			21,000.00
2	园区道路工程	22,736.35				22,736.35
2.1	生态新城丹霞路南延（丹江路-锦江路）工程	15,038.99				15,038.99
2.2	生态新城锦江西延（峨眉路-丹霞路）工程	2,805.97				2,805.97
2.3	生态新城毓秀路（峨眉路-丹霞路）工程	1,899.07				1,899.07
2.4	生态新城博文路西延（峨眉路-丹霞路）工程	1,459.13				1,459.13
2.5	生态新城牡丹江路东延（孟津路-汝南路）工程	862.04				862.04
2.6	生态新城丹江路辅道（丹江路-奥克斯厂前门）工程	671.15				671.15
3	园区环境整治	8,243.60	268.00	120.00		8,631.60
3.1	公厕	112.00	28.00			140.00
3.2	垃圾中转站	240.00	40.00	120.00		400.00
3.3	废物箱		200.00			200.00
3.4	排洪沟生态整治工程	7,891.60				7,891.60

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
3.4.1	渠道工程	7,045.28				7,045.28
3.4.2	截污工程	846.32				846.32
(二)	厂房及配套	131,231.05	31,623.39	749.50		163,603.94
1	A 地块	20,964.51	6,121.43	749.50		27,835.44
1.1	建筑工程	18,968.20	4,078.15	663.90		23,710.24
1.2	室外配套	1,996.32	2,043.28	85.60		4,125.20
2	B 地块	100,430.54	23,042.96			123,473.50
2.1	生产用房	78,974.57	19,743.64			98,718.21
2.2	配套用房	13,197.27	3,299.32			16,496.59
2.3	土地平整	6,592.70				6,592.70
2.4	挡土墙工程	1,666.00				1,666.00
3	产业园配套用房	9,836.00	2,459.00			12,295.00
3.1	总部大楼	5,336.00	1,334.00			6,670.00
3.2	职工公寓	3,520.00	880.00			4,400.00
3.3	职工食堂	980.00	245.00			1,225.00
二	工程建设其他费用				43,517.89	43,517.89
1	土地费用				25,851.48	25,851.48
1.1	土地出让金				24,296.50	24,296.50

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
1.2	契税（4%）				971.86	971.86
1.3	城镇土地使用税				583.12	583.12
2	项目建设管理费				2,028.71	2,028.71
3	工程勘察费				1,727.78	1,727.78
4	工程设计费				2,853.80	2,853.80
5	工程监理费				2,412.17	2,412.17
6	建设项目前期工作咨询费				68.05	68.05
7	招标代理服务费用				77.33	77.33
8	工程造价咨询服务费用				885.48	885.48
9	环境影响评价费				37.28	37.28
10	节能评估咨询费				34.83	34.83
11	工程保险费				647.92	647.92
12	场地准备及临时设施费				1,079.86	1,079.86
13	消防设施及电气安全监测服务费				72.54	72.54
14	城市基础设施配套费				5,078.11	5,078.11
15	人防易地建设费				662.55	662.55
三	基本预备费				12,974.49	12,974.49
四	建设期利息				9,450.00	9,450.00

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
五	总投资	179,011.00	36,091.39	869.50	65,942.38	282,424.25

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计	占比
财政资金	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	2,424.25	202,424.25	71.67%
专项债券	22,800.00	5,000.00	3,600.00	181.00		48,419.00	80,000.00	28.33%
合计	62,800.00	45,000.00	43,600.00	40,181.00	40,000.00	50,843.25	282,424.25	100.00%
占比	22.24%	15.93%	15.44%	14.23%	14.16%	18.00%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为郑州上街产业集聚区管理委员会，主管部门为郑州上街产业集聚区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郑州上街产业集聚区管理委员会，项目建设及运营单位均为郑州上街产业集聚区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由郑州上街产业集聚区管理委员会按照

建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由郑州上街产业集聚区管理委员会负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由郑州上街产业集聚区管理委员会根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 80,000.00 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	2020 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2025 年	合计
发债金额	19,600.00	3,200.00	5,000.00	3,600.00	181.00	3,000.00	34,581.00
发债期限	15 年	10 年	15 年	15 年	15 年	15 年	
还本付息情况	每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息	每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息	每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息	每半年支付一次利息，第六年开始还本，第 6-10 年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。	每半年支付一次利息，第六年开始还本，第 6-10 年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。	每半年支付一次利息，第六年开始还本，第 6-10 年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。	

本次申请使用 3,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于计算，利率统一按照 4.00% 进行测算）：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		22,800.00		22,800.00	4.00%	912.00	912.00
第 2 年	22,800.00	5,000.00		27,800.00	4.00%	1,112.00	1,112.00
第 3 年	27,800.00	3,600.00		31,400.00	4.00%	1,256.00	1,256.00
第 4 年	31,400.00	181.00		31,581.00	4.00%	1,263.24	1,263.24
第 5 年	31,581.00			31,581.00	4.00%	1,263.24	1,263.24
第 6 年	31,581.00	48,419.00		80,000.00	4.00%	1,263.24	1,263.24
第 7 年	80,000.00		180.00	79,820.00	4.00%	3,200.00	3,380.00
第 8 年	79,820.00		189.05	79,630.95	4.00%	3,192.80	3,381.85
第 9 年	79,630.95		189.05	79,441.90	4.00%	3,185.24	3,374.29
第 10 年	79,441.90		2,610.00	76,831.90	4.00%	3,177.68	5,787.68
第 11 年	76,831.90		5,810.00	71,021.90	4.00%	3,073.28	8,883.28
第 12 年	71,021.90		2,970.00	68,051.90	4.00%	2,840.88	5,810.88
第 13 年	68,051.90		2,988.10	65,063.80	4.00%	2,722.08	5,710.18
第 14 年	65,063.80		2,988.10	62,075.70	4.00%	2,602.55	5,590.65
第 15 年	62,075.70		7,830.00	54,245.70	4.00%	2,483.03	10,313.03
第 16 年	54,245.70		27,430.00	26,815.70	4.00%	2,169.83	29,599.83
第 17 年	26,815.70		12,290.00	14,525.70	4.00%	1,072.63	13,362.63
第 18 年	14,525.70		7,262.85	7,262.85	4.00%	581.03	7,843.88
第 19 年	7,262.85		7,262.85		4.00%	290.51	7,553.36
合计		80,000.00	80,000.00			37,661.24	117,661.24

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

五、经营现金流分析

(一) 基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

(二) 项目运营收入分析

本项目主要收入来源为租赁收入，主要包括 B 地块厂房及配套用房出租收入，A 地块厂房出租收入及园区配套用房出租收入。出租价格参考郑州市地区的同类型标准化厂房及办公楼出租价格，调查情况如下：

序号	名称	地址	价格(元/m ² /月)	备注
1	美创国际科技产业园	航空港区新港九路与航兴路交汇处	60-80	独栋办公出租租金
2	北软慧谷	高新区长椿路与冬青街交叉口东南角	65	不直接出租，业主对外出租的毛坯房
3	河南省外包产业园	金水区中州大道与杨金路交汇处向东 4 公里	84	独栋办公
4	郑州台湾科技园	航空港南区.S102 省道与四港联动大道交叉口	30	
5	电气产业园	上街区丹霞路	20	建设单位提供
6	上街钢结构厂房	上街区科学大道与庙王路交叉口向北 1km	30	含办公楼、宿舍
7	科学大道旁钢结构厂房	上街区科学大道与洛宁路向西 500 米	25	有电梯
8	郑州通航创产业孵化园	上街区安阳路与洛宁路交叉口向西 500 米	30	含办公楼、宿舍
9	中原国家广告产业园	高新区科学大道 57 号	48	办公楼

经上述调研数据，根据本项目位置及项目的定位情况，初步预计，本项目运营期内标准化厂房租赁价格暂定为 20.00 元/m²/月，办公楼、宿舍及食堂等配套服务用房出租价格暂定 25.00 元/m²/月。

本项目对外出租面积为 700,796.18 m²，其中：B 地块可用于出租的厂房面积为 472,329.00 m²，出租价格按 20.00 元/m²/月测算；可用于出租的配套辅助用房面积为 71,303.00 m²，出租价格按 25.00 元/m²/月测算。A 地块可用于出租的厂房面积为 110,664.18 m²，出租价格按 20.00 元/m²/月测算；园区配套可用出租的面积 46,500.00 m²，出租价格按 25.00 元/m²/月测算。

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

（三）项目运营成本分析

1.外购燃料及动力费：本项目外购燃料及动力费主要是负责园区运营管理的员工消耗的水电费，其中：年耗水量为 0.99 万吨，根据郑州市市区城市集中供水价格，本次预测水价按照 5.95 元/吨，则年耗用水费为 5.89 万元；年耗电量为 2.43 万度，根据河南省发展和改革委员会关于 2019 年因增值税税率调整相应降低电价的通知，本次预测电价按照 0.61 元/度，则年耗用电费为 1.48 万元。考虑到通货膨胀因素，本项目水电费按照每 5 年增加 5%测算。

2.工资福利费：主要为项目运营期间人员工资及福利费，本项目运营期拟定员 50 人，其中经营、管理人员 20 人，技术人员 30 人，工资及福利费参考郑州市 2018 年第二产业年均工资 6.46 万元/年估算，即 323.00 万元/年。考虑到通货膨胀因素，本项目工资福利费按照每 5 年增加 5%测算。

3.修理费：本项目修理费按投资总额的 0.1%计提，即 282.42 万元/年。本项目修理费按照每 5 年增加 5%测算。

4.管理费用及其他费用：主要为运营期间的办公费，按照工资的 50%计提，即 161.50 万元/年。

5.税金：本项目主营业务收入主要为租赁收入，根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），以及3月21日，财政部、国家税务总局、海关总署等三部门发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》的相关规定，本项目租赁收入适用增值税税率 9%；本项目工程建设费用为 215,971.89 万元，按照适用增值税税率 9%测算，工程建设其他费用 43,517.88 万元，按照适用增值税税率 6%测算，抵扣进项税后，销项税额小于进项税额。在债券存续期内应缴纳增值税 0 万元；城市建设维护税按照 7%计算、教育费附加按照 5%计算，在债券存续期内应缴纳城建建设维护费 0 万元、教育费附加 0 万元、地方教育费附加 0 万元；房产税按照不含税收入的 12%测算。企业所得税税率为 25%，结合本项目固定资产折旧、无形摊销、债券利息，在债券存续期内利润总额为负数，故无需缴纳企业所得税。

（四）净收益分析

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

表 5-1 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
—	收入合计	184,022.30	7,010.38	8,762.97	11,391.85	14,897.04	15,773.34	15,773.34
1	B 地块生产厂房出租收入	119,026.94	4,534.36	5,667.95	7,368.33	9,635.51	10,202.31	10,202.31
	运营负荷率		40%	50%	65%	85%	90%	90%
	面积 (m ²)		472,329.00	472,329.00	472,329.00	472,329.00	472,329.00	472,329.00
	收费标准 (元/m ² /月)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	B 地块配套用房出租收入	22,460.45	855.64	1,069.55	1,390.41	1,818.23	1,925.18	1,925.18
	运营负荷率		40%	50%	65%	85%	90%	90%
	面积 (m ²)		71,303.00	71,303.00	71,303.00	71,303.00	71,303.00	71,303.00
	收费标准 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	A 地块厂房租赁收入	27,887.41	1,062.38	1,327.97	1,726.36	2,257.55	2,390.35	2,390.35
	运营负荷率		40%	50%	65%	85%	90%	90%
	面积 (m ²)		110,664.18	110,664.18	110,664.18	110,664.18	110,664.18	110,664.18
	收费标准 (元/m ² /月)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
4	产业园区配套用房出租收入	14,647.50	558.00	697.50	906.75	1,185.75	1,255.50	1,255.50

序号	项目	合计	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
	运营负荷率		40%	50%	65%	85%	90%	90%
	面积 (m ²)		46,500.00	46,500.00	46,500.00	46,500.00	46,500.00	46,500.00
	收费标准 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
二	成本合计	30,756.80	1,546.07	1,739.02	2,028.44	2,414.33	2,510.80	2,549.52
1	外购燃料动力费	99.94	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	7.74
2	工资及福利费	4,379.08	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	339.15
3	修理费	3,828.91	282.42	282.42	282.42	282.42	282.42	296.54
4	管理费用及其他费用	2,189.58	161.50	161.50	161.50	161.50	161.50	169.58
5	税金	20,259.29	771.78	964.73	1,254.15	1,640.04	1,736.51	1,736.51
三	净收益	153,265.50	5,464.31	7,023.95	9,363.41	12,482.71	13,262.54	13,223.82

续表

序号	项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年
一	收入合计	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34
1	B地块生产厂房出租收入	10,202.31	10,202.31	10,202.31	10,202.31	10,202.31	10,202.31	10,202.31
	运营负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	面积 (m ²)	472,329.00	472,329.00	472,329.00	472,329.00	472,329.00	472,329.00	472,329.00
	收费标准 (元/m ² /月)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	B地块配套用房出租收入	1,925.18	1,925.18	1,925.18	1,925.18	1,925.18	1,925.18	1,925.18
	运营负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
	面积 (m ²)	71,303.00	71,303.00	71,303.00	71,303.00	71,303.00	71,303.00	71,303.00
	收费标准 (元/m ² /月)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	A 地块厂房租赁收入	2,390.35	2,390.35	2,390.35	2,390.35	2,390.35	2,390.35	2,390.35
	运营负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	面积 (m ²)	110,664.18	110,664.18	110,664.18	110,664.18	110,664.18	110,664.18	110,664.18
	收费标准 (元/m ² /月)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
4	产业园区配套用房出租收入	1,255.50	1,255.50	1,255.50	1,255.50	1,255.50	1,255.50	1,255.50
	运营负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	面积 (m ²)	46,500.00	46,500.00	46,500.00	46,500.00	46,500.00	46,500.00	46,500.00
	收费标准 (元/m ² /月)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
二	成本合计	2,549.52	2,549.52	2,549.52	2,549.52	2,590.18	2,590.18	2,590.18
1	外购燃料动力费	7.74	7.74	7.74	7.74	8.13	8.13	8.13
2	工资及福利费	339.15	339.15	339.15	339.15	356.11	356.11	356.11
3	修理费	296.54	296.54	296.54	296.54	311.37	311.37	311.37
4	管理费用及其他费用	169.58	169.58	169.58	169.58	178.06	178.06	178.06
5	税金	1,736.51	1,736.51	1,736.51	1,736.51	1,736.51	1,736.51	1,736.51
三	净收益	13,223.82	13,223.82	13,223.82	13,223.82	13,183.16	13,183.16	13,183.16

(五) 现金流分析

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

表 5-2 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 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	184,022.30		7,010.38	8,762.97	11,391.85	14,897.04	15,773.34
经营活动支出（含税费）	30,756.80		1,546.07	1,739.02	2,028.44	2,414.33	2,510.80
经营活动产生的现金净额	153,265.50		5,464.31	7,023.95	9,363.41	12,482.71	13,262.54
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	282,424.25	282,424.25					
投资活动产生的现金净额	-282,424.25	-282,424.25					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	202,424.25	202,424.25					
债券资金	80,000.00	80,000.00					
偿还债券本金	80,000.00		180.00	189.05	189.05	2,610.00	5,810.00
支付债券利息	30,591.52		3,200.00	3,192.80	3,185.24	3,177.68	3,073.28
融资活动产生的现金净额	171,832.73	282,424.25	-3,380.00	-3,381.85	-3,374.29	-5,787.68	-8,883.28
四、净现金流量	42,673.98		2,084.31	3,642.10	5,989.12	6,695.03	4,379.26
五、累计现金流量	42,673.98		2,084.31	5,726.41	11,715.53	18,410.57	22,789.83

续表

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34	15,773.34
经营活动支出（含税费）	2,549.52	2,549.52	2,549.52	2,549.52	2,549.52	2,590.18	2,590.18	2,590.18
经营活动产生的现金净额	13,223.82	13,223.82	13,223.82	13,223.82	13,223.82	13,183.16	13,183.16	13,183.16
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
偿还债券本金	2,970.00	2,988.10	2,988.10	7,830.00	27,430.00	12,290.00	7,262.85	7,262.85
支付债券利息	2,840.88	2,722.08	2,602.55	2,483.03	2,169.83	1,072.63	581.03	290.51
融资活动产生的现金净额	-5,810.88	-5,710.18	-5,590.65	-10,313.03	-29,599.83	-13,362.63	-7,843.88	-7,553.36
四、净现金流量	7,412.94	7,513.64	7,633.17	2,910.79	-16,376.01	-179.47	5,339.28	5,629.80
五、累计现金流量	30,202.77	37,716.42	45,349.59	48,260.38	31,884.37	31,704.90	37,044.18	42,673.98

（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 5-3 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		912.00	912.00	
第 2 年		1,112.00	1,112.00	
第 3 年		1,256.00	1,256.00	
第 4 年		1,263.24	1,263.24	
第 5 年		1,263.24	1,263.24	
第 6 年		1,263.24	1,263.24	
第 7 年	180.00	3,200.00	3,380.00	5,464.31
第 8 年	189.05	3,192.80	3,381.85	7,023.95
第 9 年	189.05	3,185.24	3,374.29	9,363.41
第 10 年	2,610.00	3,177.68	5,787.68	12,482.71
第 11 年	5,810.00	3,073.28	8,883.28	13,262.54
第 12 年	2,970.00	2,840.88	5,810.88	13,223.82
第 13 年	2,988.10	2,722.08	5,710.18	13,223.82
第 14 年	2,988.10	2,602.55	5,590.65	13,223.82
第 15 年	7,830.00	2,483.03	10,313.03	13,223.82
第 16 年	27,430.00	2,169.83	29,599.83	13,223.82
第 17 年	12,290.00	1,072.63	13,362.63	13,183.16
第 18 年	7,262.85	581.03	7,843.88	13,183.16
第 19 年	7,262.85	290.51	7,553.36	13,183.16
合计	80,000.00	37,661.24	117,661.24	153,265.50
本息覆盖倍数	1.30			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

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

和信会计师事务所(特殊普通合伙)
河南分所

中国·郑州

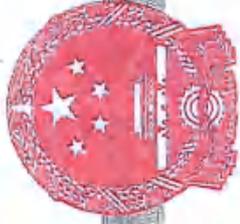
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年二月十四日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；~~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）

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

此件与原件一致
再次复印无效



登记机关

2024年 12月 1日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 负责人: 冯宏志
 经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:



二〇一六年十月十日

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: 110001659949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013

Date of Issuance

2013年03月01日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



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

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2019

年

07

月

03

日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

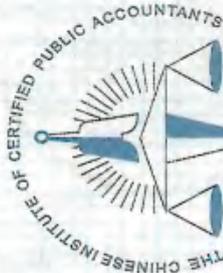
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit

通合伙) 河南分所

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

**智慧广电 5G 千兆光纤覆盖+数智新密项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091195 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年六月二十四日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	5
(三) 投资估算与资金筹措方式	5
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	9
(三) 项目运营收入分析	10
(四) 项目运营成本分析	23
(五) 净收益分析	25
(六) 现金流量分析	27
(七) 本息覆盖倍数	32
六、总体评价结果	33
七、使用限制	33

智慧广电 5G 千兆光纤覆盖+数智新密项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091195 号

我们接受委托，对智慧广电 5G 千兆光纤覆盖+数智新密项目（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，了解智慧广电 5G 千兆光纤覆盖+数智新密项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新密市融媒体中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新密市融媒体中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对智慧广电 5G 千兆光纤覆盖+数智新密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 6 月 24 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新密市融媒体中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指智慧广电 5G 千兆光纤覆盖+数智新密项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1. 查阅相关文件、资料与信息；
2. 与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

项目覆盖新密市全域。包含 13 个乡镇（镇）、4 个街道办事处、1 个风景区管委会，304 个行政村、47 个居委会。

2.项目参与主体

中国共产党新密市委员会宣传部为本项目主管部门，新密市融媒体中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	新密市融媒体中心
统一社会信用代码	12410183MB1J6752X7
住所	河南省新密市行政路 40 号
负责人	王晓磊
登记机关	新密市事业单位登记管理局

3.建设规模与内容

根据《“十四五”全国城市基础设施建设规划》，发展智慧广电网络，打造融媒体中心，建设新型媒体融合传播网、基础资源战略网、应急广播网等。加速有线电视网络改造升级，推动有线网络全程全网和互联互通。建立5G广播电视网络，实现广播电视人人通、终端通、移动通。实现广电网络超高清、云化、互联网协议化、智能化发展。加大社区和家庭信息基础设施建设投入力度，社区、住宅实现广播电视光纤入户，强化广播电视服务覆盖。推进应急广播体系建设。

根据《智慧广电5G千兆光纤覆盖+数智新密项目可行性研究报告》以及新密市发展和改革委员会《关于智慧广电5G千兆光纤覆盖+数智新密项目可行性研究报告的批复》（新密发改专〔2022〕34号），项目主要建设内容为：

（一）一个平台。广电5G智慧业务千兆光纤覆盖承载平台。在新密市核心机房部署卫星信源、监视监测、接入认证、运营支撑、数据城域网、互联网出口系统，通过14个分前端机房，向新密市乡镇及各行政村提供DTMB、宽带电视、专线专网、应急广播、智慧类业务、广电云平台等服务。

（二）五个中心。“5G+数字经济”创新中心：通过一个云端系统平台，方便统一管理电视端、手机端、电脑端、大屏端的数字治理、数字服务。“一云多屏”的开发建设，包含有线电视屏、电脑屏、手机屏、触摸屏、中心大屏和户外大屏业务应用开发，具备村村全覆盖，全民全覆盖，全媒体全覆盖的能力；“5G+应急广播”指挥中心：应急广播系统通过建立县级应急广播平台，满足13个乡镇、4个街道

办事处、1个风景区管委会，304个行政村、47个居委会用户应用要求，具备应急信息播发功能，通过接收终端在应对突发公共事件时播发应急广播消息；“5G+现代农业”示范中心、“5G+文化旅游”应用中心、“5G+智慧广电”云中心；一个园区。主要通过依托中国广电5G网络平台在数字电商、云计算、大数据的技术经验优势，建设覆盖新密全境的千兆高速光纤宽带网络和万兆城域网络等基础设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2022年10月，预计完工时间2025年9月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资约为16,400.00万元，建筑工程费用13,154.00万元、工程建设其他费用450.00万元、预备费1,105.00万元、建设期利息1,350.00万元和流动资金341.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	估算金额（万元）
一	工程费用	13,154.00
1	设备及系统、平台费用	12,954.00
1.1	卫星信源系统	146.00
1.2	DTMB系统	110.60
1.3	宽带电视系统	489.00
1.4	机房基础建设	740.00
1.5	监视监测系统	50.00
1.6	接入认证系统	173.16

序号	工程费用名称	估算金额（万元）
1.7	运营支撑系统	430.00
1.8	呼叫中心系统	474.00
1.9	数据城域网系统	1,080.70
1.1	互联网出口	293.00
1.11	网络终端	1,288.00
1.12	OTN 系统	532.34
1.13	“5G+数字经济”创新中心	670.90
1.14	“5G+应急广播”指挥中心	706.00
1.15	“5G+现代农业”示范中心	132.90
1.16	“5G+文化旅游”应用中心	101.61
1.17	“5G+智慧广电”云中心	700.80
1.18	新密市广电 5G 产业创新示范园区	85.00
1.19	工具仪器	129.99
1.20	光缆材料费	3,734.38
1.21	光缆安装费	885.75
2	安装调试集成	200.00
二	工程建设其他费用	450.00
1	建设管理费	95.00
2	前期工作咨询费	13.00
3	工程勘察费	54.00
4	工程设计费	180.00
5	环境影响咨询服务费	10.00
6	工程保险费	13.00
7	工程监理费	40.00
8	劳动安全卫生评审费	5.00
9	场地准备及临时设施费	10.00
10	招标代理服务费等	30.00
三	基本预备费	1,105.00
四	建设期利息	1,350.00
五	流动资金	341.00
六	项目总投资	16,400.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不等，均为四舍五

入所导致。

2. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	3,400.00	20.73%
专项债券资金	13,000.00	79.27%
合计	16,400.00	100.00%

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

3. 分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政预算资金	500.00	1,000.00	1,900.00	3,400.00
专项债券资金	9,000.00	2,000.00	2,000.00	13,000.00
合计	9,500.00	3,000.00	3,900.00	16,400.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 13,000.00 万元，其中：2023 年已发行 9,000.00 万元，2024 年已发行 2,000.00 万元，2025 年计划申请使用 2,000.00 万元；本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

债券还本付息表如下：

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	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		9,000.00		9,000.00	4.00%	360.00	360.00
第 2 年	9,000.00	2,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第 3 年	11,000.00	2,000.00		13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 4 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 5 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 6 年	13,000.00		450.00	12,550.00	4.00%	520.00	970.00
第 7 年	12,550.00		550.00	12,000.00	4.00%	502.00	1,052.00
第 8 年	12,000.00		650.00	11,350.00	4.00%	480.00	1,130.00
第 9 年	11,350.00		650.00	10,700.00	4.00%	454.00	1,104.00
第 10 年	10,700.00		650.00	10,050.00	4.00%	428.00	1,078.00
第 11 年	10,050.00		1,550.00	8,500.00	4.00%	402.00	1,952.00
第 12 年	8,500.00		1,750.00	6,750.00	4.00%	340.00	2,090.00
第 13 年	6,750.00		1,950.00	4,800.00	4.00%	270.00	2,220.00
第 14 年	4,800.00		1,950.00	2,850.00	4.00%	192.00	2,142.00
第 15 年	2,850.00		1,950.00	900.00	4.00%	114.00	2,064.00

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息
第 16 年	900.00		600.00	300.00	4.00%	36.00	636.00
第 17 年	300.00		300.00		4.00%	12.00	312.00
合计		13,000.00	13,000.00			6,110.00	19,110.00

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%、2.10%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分成本费用按照2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期15年，建设期3年，债券分3年申请，项目收益从建成后第一年开始计算。

（二）项目运营模式

本本项目债券资金申请单位为新密市融媒体中心，项目资产登记

单位为新密市融媒体中心。新密市融媒体中心系具有独立法人资格的事业单位，负责项目的建设运营。

项目债券资金到位后，新密市融媒体中心根据项目施工进度向中国共产党新密市委员会宣传部、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新密市融媒体中心，再由新密市融媒体中心支付至项目施工单位。

项目运营期内，新密市融媒体中心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。

（三）项目运营收入分析

考虑数字广电信息尚在发展初期，客户群和客户消费习惯尚在培养过程中，本项目数字治理和数字服务、融媒云服务业务、应急广播等运营收入暂不作为项目收益测算。本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的 DTMB/数字电视收视费收入、有线电视初装费、手机融合套餐分成费用、专网专线收入作为债券还款资金来源。

1.DTMB/数字电视收视费收入

①服务内容

DTMB（地面数字电视广播）是提供广播电视公共服务的一种基本手段和重要方式，它与卫星数字电视广播系统和有线数字电视广播系统一起相互协同提供全面的广播电视覆盖。单向数字电视平台可以为用户提供稳定和清晰的电视信号，经过改造地区是光缆到楼，经过光接收机，在经过分支器最后闭路线入户，但用户普遍反映图像更加

清晰，且收看电视直播不需要终端网络设备和其他设施，对用户来说，经济性更强。



DTMB 可收看电视直播，不需要终端网络设备和其他设施，一般 2014 年之后的 32 寸以上的电视都自带 DTMB 功能。现阶段的“用户流失”对于有线电视网络而言，是一个很正常的现象，因为现在是激烈的“三网融合”竞争时期，有线电视用户流失到一定程度，必然就会不再流失，而且还可能会出现逆势增长，也就是 IPTV 用户重新回到有线电视。

对比“移动、联通、电信 IPTV 与广电数字电视”，广电数字电视的优势如下：

对比点	运营商 IPTV 运营情况	广电数字电视运营情况
IPTV 需求面较窄	以收费节目为主，所以主要服务对象为那些支付能力较强的高端用户。带宽、频道切换时延、QoS 等还差强人意，组播技术离满足 IPTV 用户的高要求还有很大距离，CDN（内容分发网络）技术还不十分成熟，技术改进难度较大。	有线数字电视为合法网络运营，对现有电视网改变较小，以广大普通观众为服务对象，在原有系统体系不变的情况下，实现双向网络和数字化流程更为简单。
IPTV 接收不到本地县、市的地方台的节目	以网络节目为主。	有线数字电视则能满足单位企业和老百姓的需求，不存在上述问题。本地台是了解政府信息、社会动态，特别是两会期间的各种会议、政策。对于普通老百姓来

对比点	运营商 IPTV 运营情况	广电数字电视运营情况
		说，本地台具有浓郁的本地色彩，讲老百姓周围发生的事，本地台对老百姓的吸引率还是很高的。
硬件与安装收看方面	电信运营商 ITV 的安装较为繁琐，而且前提是必须安装电信的宽带。	有线数字电视不需要增加机顶盒，安装非常方便，是在原有的有线电视的基础上，把有线电视信号线接入电视机，然后根据需要进行选择 DTMB 输出模式接收电视节目。
公益性方面	IPTV 只是电信的一个附带产品，电信给企业单位免费建设网络的时候主要是要开展宽带业务。	公益性较强，国家有明确的建设规划。
播放内容	PTV 现在具有很多免费的点播功能，但可以肯定的是电信的片源都是互联网上的，需要花费大量资金购买片源，且电视剧陈旧。	有线数字电视拥有海量的内容，可提供丰富多彩的最新节目，开通了双向网络的客户办理点播和回看，价格更实惠，内容更丰富、播放不缓冲、节目更清晰。
视频质量	IPTV 在电视接收机中的图像效果和解析度更无法与数字高清电视相比，且受网速制约较大。	有线数字电视 3D 高清电视更是家居高档娱乐的象征，清晰度是原有标清节目的 8 倍，带来纤发毕现的高清晰图像，全屏实景呈现影片中的壮阔景象。

来源：移动、联通、电信 IPTV 电视与广电数字电视安装哪一家比较好|流媒体网(lmtw.com)

本项目进行网络升级改造后，将通过 5G 光纤网络传输覆盖新密市全域所有家庭端大屏用户和手机端用户，实现电视节目的数字化、高清化、4K 化、双向化，传输数字高清节目 100 余套，4K 节目 10 余套，双向点播节目 20 余万小时。数字电视直播节目将通过最新技术手段，不再使用终端机顶盒设备，通过目前电视机自带的国家行业标准 DTMB 模块功能，直接连接有线电视传输线路，即可收看百余套超高清数字电视直播节目；极大的降低了终端投资成本，大幅简化了家庭用户的节目收视操作难度。如果用户有双向化点播增值节目需求，本项目专门投资预算配置了双向高清终端设备，满足双向化点播增值用

户的需求。根据新密市基础有线电视用户及市场政策推算，本项目直播系统可覆盖 24 万户，系统需承载 6,000 个点播并发流，并且用户点播率较高的高清节目具备本地缓存能力。存储容量：1) 可支持频道数：不少于 150 套频道，多码率注入。2) 可提供本地至少 5,000 小时存储空间，支持本地 5 个直播频道 7*24 小时录制回放。3) 共享广电 SP 或内容牌照方至少 1 万小时点播内容及 90 个频道 7*24 小时录制回放内容。

②收费基数

新密市现有数字有线电视网络建设于 2010 年之前，网络覆盖新密市城区和部分乡镇，经过 10 多年时间的运行目前基础网络在结构上、设备上严重落后且线路和终端设备已逐步老化，仅能提供标清单向数字电视节目服务，无法实现数字双向化高清信号的传输服务，且不具备开通宽带网络服务。通过本项目的实施对于改善新密市广电基础网络设施条件，进一步完善基础设施网络建设，推进公共服务均等化具有十分现实的意义。本次项目实施将推进新密市全域广电基础网络设施的全面升级换代，最终实现网络传输的数字化、高清化，双向化，具备提供家庭宽带千兆和企业万兆带宽的接入能力。

本项目进行网络升级改造后，新密市融媒体中心为及时传达党和政府声音，扩大广电融媒体中心的影响力，同时结合此次项目建设中的数字经济中心的智慧乡村、智慧社区系统的能力，大力发展基础数字电视用户。新密市融媒体中心目前在网数字电视用户 75,203 户，近两年存量续交费用户数分别未 19,819 户、22,011 户，平均 20,915 户。

通过本次基础网络升级改造，将在原有 7.5 万在网用户的基础上，大力发展新增家庭数字电视及千兆宽带用户，计划通过 10 余年的时间实现在网总用户数突破 12 万户。

根据《河南省人民政府关于批转省广电局全省有线电视数字化整体转换实施方案的通知》（豫政〔2010〕2号）规划，2015 年全省实现在有线电视数字化整体转换和双向改造，停止播出模拟电视信号。智慧广电 5G 千兆光纤覆盖项目在我省尚处于建设期，目前我省滑县、潢川、上蔡、平舆正在筹备启动项目建设，暂无运营性可参考信息。公开可查的我省 2022 年发行《滑县广播电视传输网络智能化改造项目》，近三年数字电视注册用户数据信息如下：

滑县广播电视局近三年数据注册用户数据如下：

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

本项目注册用户计算过程如下：

结合新密市基础网络升级改造前用户数量及滑县用户数量情况，项目建成后第一年用于数量取平均值 20,915 户；

根据规划，假定升级改造后 5 年内达到新密市融媒体中心目前在网数字电视用户 75203 户的数量标准，则 5 年内平均每年增长 10,858 户，持续增长至突破 10 万人后进入稳定增长期；

根据郑州市统计局《郑州市第七次全国人口普查公报（第一号）》，郑州市人口年均增长率 3.86%。则注册用户达到 10 万人后，每年按照

平均增长率 3.86%稳步递增。

具体增长过程如下：

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
注册用户增长数		10,858	10,858	10,858	10,858	10,856	10,858
增长率		51.91%	34.17%	25.47%	20.30%	16.87%	14.44%
数字电视注册用户数 (户)	20,915	31,773	42,631	53,489	64,347	75,203	86,061
其中：城区用户	20,915	24,172	31,371	38,570	45,769	52,966	60,165
乡镇用户		7,601	11,260	14,919	18,578	22,237	25,896

(续)

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
注册用户增长数	10,858	3,741	3,885	4,035	4,191	4,353	4,521
增长率	12.62%	3.86%	3.86%	3.86%	3.86%	3.86%	3.86%
数字电视注册用户数 (户)	96,919	100,660	104,546	108,581	112,772	117,125	121,646
其中：城区用户	67,364	69,845	72,421	75,096	77,875	80,761	83,758
乡镇用户	29,555	30,816	32,125	33,485	34,897	36,364	37,888

注：受限与光纤铺设范围，目前 20915 用于均为城区用户。新增用户按照新密市城乡总体规划（2018-2035）城镇化水平为 66.30%进行划分。

③收费定价

根据《河南省人民政府关于批转省广电局全省有线电视数字化整体转换实施方案的通知》（豫政〔2010〕2号），根据国家关于有线电视数字化的时间表,从现在起到 2011 年,基本完成县级以上城市有线电视数字化整体转换和双向改造；2015 年全省实现有线电视数字化整体转换和双向改造，停止播出模拟电视信号。省发展改革部门要依据国家有关政策，严格按照价格制定程序,充分考虑有线电视基本公共服务

属性和用户的承受能力，科学合理制定全省有线数字电视基本收视维护费价格标准。依据《河南省发展和改革委员会关于我省有限数字电视基本收视维护费标准及有关问题通知》（豫发改收费〔2019〕134号），有线数字电视基本收视维护费标准，县城及县以下居民用户收费标准为“第一终端 20.00 元/月/户，年收费标准为 240.00 元/年/户；收看数字电视直播节目套数不少于 70 套，数字广播节目不少于 10 套”。

同时，考虑物价上涨及运营成本逐年上涨的因素，数字电视收视费定价于 10 年后进行一次价格调整。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%。本项目年收费标准为 240.00 元/年/户，以 2.10% 为增长基数，于债券存续期第 11 年增长至 277.58 元/年/户，取整为 275.00 元/年/户。因此，数字电视债券存续期第 1-10 年收费标准为 240.00 元/年/户，第 11-17 年收费标准为 275.00 元/年/户。

2.有线电视初装费

①服务内容及收费基数

此项目为广电行业专属收费项目，初装费是指需要安装的有线电视在建设过程中发生的所有费用。初装费在有线电视安装时支付，之后无需支付任何费用。根据《新密市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年新密市商品房销售面积 1,208,017 平方米；根据《新密市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年新密市商品房销售面积 985,289 平方米。按照每户 120 平方米的住房面积计算，新增商品房销售分别为 10,066 套、8,210 套，加之单位自建住宅、保障房等，则

新密市每年新增商品房住宅和单位自建住宅在 1.20 万套以上。

本项目测算该项收入时，考虑近几年房地产市场情况，谨慎性确定债券存续期前 10 年暂按平均每年新增 7,000 套住宅测算，之后按照每年 8,500 套测算。

②收费定价

依据郑州市物价部门批准的《收费许可证》B11224，工料费资费标准 240 元/户；同时，考虑物价上涨及运营成本逐年上涨的因素，数字电视收视费定价于 10 年后进行一次价格调整。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%。本项目年收费标准为 240 元/户，以 2.10%为增长基数，于债券存续期第 11 年增长至 277.58 元/户，取整为 275.00 元/年/户。

因此，有线电视初装费在债券存续期第 1-10 年收费标准为 240.00 元/户，第 11-17 年收费标准为 275.00 元/户。

3.手机融合套餐分成费用

①服务内容

中国广电目前除拥有广播电视集成、节目制作、宽带电视集成平台等 16 项特色业务牌照外，也拥有 5G 移动通信、国内通信基础设施服务、互联网国内数据传送 3 项技术电信业务经营许可。192 号段是中国广电的专属 5G 通信号段，由工信部于 2019 年 12 月依据《中华人民共和国电信条例》《电信网码号资源管理办法》等有关法规规章，向其核发授予。2022 年 6 月 6 日，中国广电在京举行品牌升级暨广电 5G

和融合业务品牌发布会，除对外公布“中国广电”“广电 5G”“广电慧家”三大新品牌标识外，最受各方关注的“放号”进程也首次获得官宣。中国广电在会上宣布，将正式启动全国范围内广电 5G 友好用户 192 号码的预约活动，目前处于 192 号段目前还处于内部员工试用阶段。安信证券研报预计，随着 2022 年广电 5G 正式步入商业化，广电 5G 个人通信业务将逐步占据市场份额，预计 5 年后将会带来千亿元收入增量，到 2027 年中国广电的通信业务市占率将达到 10%，业务收入将达 1,212 亿元。

广电具有“有线+5G”融合网络的综合传输优势”，可以提供高品质的通讯服务保障，在视听内容运营、媒体渠道建设、视频购物、文旅地标及文化演艺等领域的独特资源，可以打通传输网络与媒体内容、电视大屏与手机小屏、有线专网和移动互联网、线上视听内容和线下生活服务，为用户带来耳目一新的广电 5G 差异化产品和服务解决方案。本项目建设期 3 年，建成后，预计手机融合将在进一步得到市场的认可。

②收费基数

本项目网络升级改造后，将与新晋通信基础运营商中国广电以及其他运营商开展合作，签订战略合作协议，将基础驻地网络租赁给运营商，与运营商共同在网内的数字电视用户和社会渠道用户中发展手机融合套餐用户；依托于本项目新建 5G 高速网络，千兆以上带宽，5G700M 频率低延时、大带宽，信号稳定的特性，按照每年新增发展 2,000 户规模，通过十几年的努力与运营商共同累计发展 4 万余户手机

融合套餐用户，占新密市运营商总手机融合套餐用户数的 15%左右。

借鉴安信证券研报预计，随着 2022 年广电 5G 正式步入商业化，广电 5G 个人通信业务将逐步占据市场份额，预计 5 年后将会带来千亿元收入增量，到 2027 年中国广电的通信业务市占率将达到 10%。测算数据从谨慎性考虑，初始按 800 户计算，项目建成后前 5 年仍为 5G 个人通信业务迅速发展阶段，则每年按照 2,000 户增长，增长至 1.20 万用户累计发展的在网户数到达峰值（即当年新增用户数和离网户数达到平衡），即达到 1.20 万户（目前河南全省拥有 1.40 亿手机号，按 1 亿人口测算人均拥有 1.40 个手机号。按照目前新密市常住人口 83 万人来测算，仅占比 1.45%）后用户数量保持稳定。

③收费定价

中国广电 5G 官网已上线并公布月租资费，5G 套餐价格最低 118.00 元，最高价格为 588.00 元。从可查的重庆有线手机电视宽带融合套餐来看，其实资费可真有点不便宜。最便宜的手机+电视+宽带入门版的包年套餐就要 708.00 元，基础版包年套餐就要 948.00 元，小康版 1,308.00 元。



其他运营商如电信：100M 的 600.00 元/月，300M 的 960.00 元/月，500M 的 1,440.00 元/月。

智家-大合约

区域	区域名称	合约名称	月租	入网礼包	合约期限	套餐内容					合约总价-收益表				合约权益			
						语音(分钟)	流量(MB)	短信(条)	权益(元)	合约总价(元)	合约收益(元)	合约期限(月)	合约权益	合约权益				
河南	郑州	智家-智享套餐	199	355	199	3000	1000	2000	48	1800M	41	1600(元)	30	30	2	千兆网络	权益	二选一
河南	郑州	智家-智享套餐	169			5000	3000	1500	48	1000M	580	1440(元)	48	30	1	千兆网络	权益	二选一

99元 30G 0.4 4800 权益 30M 电视

单款:
500M 1440元/年 120元/月
300M 960元/年 80元/月
100M 600元/年 50元/月

资费说明:
 1.国内短/彩信0.1元/条
 2.副卡办理后立即生效,首月功能费按天折算,生效后即可共享主卡基础套餐内容
 3.上网当月套餐外流量消费600元及600元的倍数则断网,次月初自动开通
 4.第一路智家家庭宽带服务费:天翼网关100元,天翼万兆网关350元
 5.第二路智家家庭宽带服务费:天翼网关150元,天翼万兆网关350元
 6.第一路电视服务费100元
 7.第二路电视服务费200元

综上，本项目手机融合套餐分成费用参照主流资费套餐标准，并暂按对方返还 30.00 元/月/人，即 360.00 元/人/年计算。同时，考虑物价上涨及运营成本逐年上涨的因素，手机融合套餐分成费用于 10 年后进行一次价格调整。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%。本项目初始年收费标准为 360 元/人/年，以 2.10% 为增长基数，于债券存续期第 11 年增长至 416.37 元/人/年，取整为 400.00 元/人/年。

因此，手机融合套餐分成费用在债券存续期第 1-10 年收费标准为 360.00 元/人/年，第 11-17 年收费标准为 400.00 元/人/年。

4. 专网专线收入

① 服务内容及收费基数

项目建成后，新密市融媒体中心将利用项目建设的光纤资源以及融媒体中心在新密市的行业客户资源，充分结合近期中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推进实施国家文化数字化战略的意见》（以

下简称《意见》)的政策要求,依托有线电视网络设施、广电5G网络和互联互通平台,建设覆盖新密全市的文化大数据专网;同时针对新密市各类企业单位、公司等开展专网、专线、裸光纤业务,业务范围涵盖新密市金融、电力、燃气、热力、宾馆酒店、药店等各类行业。

企事业专线用户同步通过本次网络升级改造后,5G700M高速光纤网络高带宽、超高稳定传输性,并利用新密融媒体中心横向联系各企事业单位,发展企事业专线业务,通过调查已知新密市各类专线超过2万条,且在未来将快速增长,本项目预计建成后第一年使用数量仅为500条,按照每年新增发展300条专线的规模,在十余年时间里累计发展4,400条以上专线业务,占比接近新密市专线市场业务的20%左右份额。

②收费定价

根据《关于进一步规范百兆以下上网光纤电路资费的通知》,资费情况如下:

速率	标准资费(元/月/条)	非经营性	
		各上市公司折扣优惠管理权限	专项预存款
2M	2,600.00	市公司月费不低于400.00元/月,县公司月费不低于300.00元/月	在优惠的基础上,可叠加专项预存款,本金、赠金比例统一限定为10:2(网吧用户除外)。
4M	4,300.00	市公司月费不低于500.00元/月,县公司月费不低于400.00元/月	
6M	6,000.00	市公司月费不低于600.00元/月,县公司月费不低于500.00元/月	
8M	7,700.00	市公司月费不低于800.00元/月,县公司月费不低于600.00元/月	
10M	8,700.00	市公司月费不低于1,000.00元/月,县公司月费不低于800.00元/月	
20M	13,500.00	市公司月费不低于1,200.00元/月,县公司月费不低于1,000.00元/月	
30M	18,200.00	市公司月费不低于1,400.00元/月,县公司	

速率	标准资费(元/月/条)	非经营性	
		各市公司折扣优惠管理权限	专项预存款
		月费不低于 1,200.00 元/月	
50M	24,300.00	市公司月费不低于 1,600.00 元/月, 县公司月费不低于 1,400.00 元/月, 已改为 2,000.00 元/月	
100M		3,000.00 元/月	

同时，借鉴河南有线电视网络集团有限公司郑州分公司与郑州市中原区育智学校签订的合作协议书，学校接入 27 个节点，费用 2,430.00 元/月；河南有线电视网络集团有限公司郑州分公司与郑州市金水区教育局签订的合作协议书，学校接入 27 个点，专线使用费在 860.00-5,000.00 元/月。

考虑到新密市融媒体中心资源背景以及新建的光纤网络、业务系统能力，专线资费相比其它第三方具有一定的价格优势，因此专线发展数量将逐年增长。由于专线价格因带宽、距离等因素价格不等，所以统一暂按主流专线价格 2,500.00 元/条年进行测算。同时，考虑物价上涨及运营成本逐年上涨的因素，手机融合套餐分成费用于 10 年后进行一次价格调整。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%。本项目初始年收费标准为 500 元/年，以 2.10% 为增长基数，于债券存续期第 11 年增长至 2,891.48 元/年，取整为 2,800.00 元/年。

因此，专网专线在债券存续期第 1-10 年收费标准为 2,500.00 元/年，第 11-17 年收费标准为 2,800.00 元/年。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有：燃料动力费、工资福利费、运营维护费、其他费用和税费。具体测算如下所示：

1.燃料动力费

本项目建成之后主要耗能为用电。电的消耗量按照 131.15 万度。根据新密市居民阶梯电费-工商业及其他用电电费，变压器容量 315 千伏安及以上用电：1-10 千伏为 0.61053 元、35-110 千伏以下为 0.59553 元、110 千伏为 0.58053 元、220 千伏及以上为 0.57253 元。变压器容量 315 千伏安以下用电：不满 1 千伏为 0.6568 元、1-10 千伏为 0.6262 元、35-110 千伏以下为 0.5965 元、110 千伏及以上为 0.5668 元。本项目度电电费单价按 0.8 元/度。则运营第一年燃料动力费用为 104.92 万元。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，该项成本每年上涨 2.10%。

2.工资福利费

根据项目运营计划，运营期第一年劳动定员 35 人，第二年 50 人，第三年达到 80 人，其中，维修维护人员 40 人，运营人员 40 人。根据河南省各县/县级市城镇单位就业人员平均工资情况，新密市城镇单位就业人员平均工资 6.28 万元；本项目工资及福利费等按照平均每人每月 8,000.00 元，考虑物价上涨因素，年均工资每年增长 2.10%。则运营第一年工资福利费为 280.00 万元、第二年 408.40 万元、第三年 667.16 万元，之后每年上涨 2.10%。

3.运营维护费

项目建成后需要对设备设施进行定期维护维修，包括部分建设内容的更新维护费，运营期前三年由于项目刚建成投入使用，仅发生少量定额 50.00 万、100.00 万、200.00 万维护费用，之后年份按照项目投资估算的 3.50%计取，即 492.00 万元。基于谨慎性原则，该费用每年上涨 2.10%。

4.其他费用

根据可行性研究报告，其他费用主要为人员办公费用、管理人员差旅费、广告宣传费、管理人员培训费等，该费用按照营业收入的 3%进行测算，在运营期内随着营业收入的增长而增长。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市建设维护税和企业所得税。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》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税中投资建设 9%，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%，电费、运营维护费按照 13%测算；运营服务收入销项税按 6%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	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
销项税	2,666.87	46.63	69.70	92.77	115.84	138.91	161.98	183.42
建设期进项（按负数填列）	-1,354.13	-1,354.13						
运营期进项（按负数填列）	-1,122.05	-19.22	-25.92	-38.37	-82.36	-84.71	-87.09	-89.46
增值税	190.69							
附加税	19.07							
折旧	15,306.62	1,093.33	1,093.33	1,093.33	1,093.33	1,093.33	1,093.33	1,093.33
摊销	-							
债券利息	4,750.00	520.00	520.00	520.00	502.00	478.00	452.00	426.00
利润总额	6,881.36	-1,249.20	-1,034.44	-1,000.09	-977.03	-586.36	-194.35	169.16
所得税	1,720.34	-312.30	-258.61	-250.02	-244.26	-146.59	-48.59	42.29
税费合计	2,980.71							42.29

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
销项税	232.47	243.05	253.85	264.89	276.17	287.70	299.49
建设期进项（按负数填列）							
运营期进项（按负数填列）	-92.69	-94.81	-96.97	-99.18	-101.44	-103.74	-106.09
增值税							190.69

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
附加税	-	-	-	-	-	-	19.07
折旧	1,093.33	1,093.33	1,093.33	1,093.33	1,093.33	1,093.33	1,093.33
摊销							
债券利息	400.00	338.00	264.00	186.00	108.00	30.00	6.00
利润总额	1,005.17	1,217.25	1,444.54	1,679.16	1,917.25	2,158.95	2,331.35
所得税	251.29	304.31	361.14	419.79	479.31	539.74	582.84
税费合计	251.29	304.31	361.14	419.79	479.31	539.74	582.84

(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

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	营业收入	47,114.95	823.76	1,231.35	1,638.94	2,046.54	2,454.13	2,861.67	3,240.46
1	DTMB/数字电视收视费	29,947.90	501.96	762.55	1,023.14	1,283.74	1,544.33	1,804.87	2,065.46
	注册用户数（户）		20,915	31,773	42,631	53,489	64,347	75,203	86,061
	收费标准（元/户/年）		240	240	240	240	240	240	240
2	有线电视初装费	2,812.25	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	安装用户数（户）		7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
	收费标准（元/户/年）		240	240	240	240	240	240	240

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
3	手机融合套餐分成费用	5,044.80	28.80	100.80	172.80	244.80	316.80	388.80	432.00
	用户数 (户)		800	2,800	4,800	6,800	8,800	10,800	12,000
	收费标准 (元/户/年)		360	360	360	360	360	360	360
4	专网专线收入	9,310.00	125.00	200.00	275.00	350.00	425.00	500.00	575.00
	专网专线数 (条)		500	800	1,100	1,400	1,700	2,000	2,300
	收费标准 (元/条/年)		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
二	成本支出	23,138.61	459.63	652.46	1,025.70	1,428.24	1,469.16	1,510.69	1,594.26
1	燃料动力费	1,687.25	104.92	107.12	109.37	111.67	114.02	116.41	118.85
2	工资及福利费	9,686.69	280.00	408.40	667.16	681.17	695.47	710.07	724.98
3	维修维护费	7,370.52	50.00	100.00	200.00	574.00	586.05	598.36	610.93
4	其他管理费用	1,413.44	24.71	36.94	49.17	61.40	73.62	85.85	97.21
5	税费	2,980.71							42.29
三	净收益	23,976.34	364.13	578.89	613.24	618.30	984.97	1,350.98	1,646.20

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
一	营业收入	4,107.02	4,293.90	4,484.75	4,679.73	4,878.99	5,082.69	5,291.02
1	DTMB/数字电视收视费	2,665.27	2,768.15	2,875.00	2,985.98	3,101.24	3,220.94	3,345.27
	注册用户数 (户)	96,919	100,660	104,546	108,581	112,772	117,125	121,646
	收费标准 (元/户/年)	275	275	275	275	275	275	275

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
2	有线电视初装费	233.75	233.75	233.75	233.75	233.75	233.75	233.75
	安装用户数 (户)	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500
	收费标准 (元/户/年)	275	275	275	275	275	275	275
3	手机融合套餐分成费用	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	用户数 (户)	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
	收费标准 (元/户/年)	400	400	400	400	400	400	400
4	专网专线收入	728.00	812.00	896.00	980.00	1,064.00	1,148.00	1,232.00
	专网专线数 (条)	2,600	2,900	3,200	3,500	3,800	4,100	4,400
	收费标准 (元/条/年)	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800
二	成本支出	1,859.81	1,949.63	2,044.02	2,141.03	2,239.72	2,340.15	2,424.11
1	燃料动力费	121.35	123.90	126.50	129.16	131.87	134.64	137.47
2	工资及福利费	740.20	755.74	771.61	787.81	804.35	821.24	838.49
3	维修维护费	623.76	636.86	650.23	663.88	677.82	692.05	706.58
4	其他管理费用	123.21	128.82	134.54	140.39	146.37	152.48	158.73
5	税费	251.29	304.31	361.14	419.79	479.31	539.74	582.84
三	净收益	2,247.21	2,344.27	2,440.73	2,538.70	2,639.27	2,742.54	2,866.91

(六) 现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	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								
经营活动收入	47,114.95		823.76	1,231.35	1,638.94	2,046.54	2,454.13	2,861.67
经营活动支出（含税费）	23,138.61		459.63	652.46	1,025.70	1,428.24	1,469.16	1,510.69
经营活动产生的现金净额	23,976.34		364.13	578.89	613.24	618.30	984.97	1,350.98
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出 （含建设期利息）	16,400.00	16,400.00						
投资活动产生的现金净额	-16,400.00	-16,400.00						
三、融资活动产生的现金	-							
财政资金	3,400.00	3,400.00						
债券资金	13,000.00	13,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	13,000.00				450.00	600.00	650.00	650.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	4,750.00		520.00	520.00	520.00	502.00	478.00	452.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-1,350.00	16,400.00	-520.00	-520.00	-970.00	-1,102.00	-1,128.00	-1,102.00
四、净现金流量	6,226.34	-	-155.87	58.89	-356.76	-483.70	-143.03	248.98

年度	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
五、累计现金流量	6,226.34	-	-155.87	-96.98	-453.74	-937.44	-1,080.47	-831.49

续表

年度	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	3,240.46	4,107.02	4,293.90	4,484.75	4,679.73	4,878.99	5,082.69	5,291.02
经营活动支出(含税费)	1,594.26	1,859.81	1,949.63	2,044.02	2,141.03	2,239.72	2,340.15	2,424.11
经营活动产生的现金净额	1,646.20	2,247.21	2,344.27	2,440.73	2,538.70	2,639.27	2,742.54	2,866.91
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出(含建设期利息)								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	650.00	1,550.00	1,850.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	600.00	150.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	426.00	400.00	338.00	264.00	186.00	108.00	30.00	6.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,076.00	-1,950.00	-2,188.00	-2,214.00	-2,136.00	-2,058.00	-630.00	-156.00

年度	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
四、净现金流量	570.20	297.21	156.27	226.73	402.70	581.27	2,112.54	2,710.91
五、累计现金流量	-261.29	35.92	192.19	418.92	821.62	1,402.89	3,515.43	6,226.34

（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 23,976.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.25 倍。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		360.00	360.00	
第 2 年		440.00	440.00	
第 3 年		520.00	520.00	
第 4 年		520.00	520.00	364.13
第 5 年		520.00	520.00	578.89
第 6 年	450.00	520.00	970.00	613.24
第 7 年	550.00	502.00	1,052.00	618.30
第 8 年	650.00	480.00	1,130.00	984.97
第 9 年	650.00	454.00	1,104.00	1,350.98
第 10 年	650.00	428.00	1,078.00	1,646.20
第 11 年	1,550.00	402.00	1,952.00	2,247.21
第 12 年	1,750.00	340.00	2,090.00	2,344.27
第 13 年	1,950.00	270.00	2,220.00	2,440.73
第 14 年	1,950.00	192.00	2,142.00	2,538.70
第 15 年	1,950.00	114.00	2,064.00	2,639.27
第 16 年	600.00	36.00	636.00	2,742.54
第 17 年	300.00	12.00	312.00	2,866.91
合计	13,000.00	6,110.00	19,110.00	23,976.34
本息覆盖倍数	1.25			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为智慧广电 5G 千兆光纤覆盖+数智新密项目收益
与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年六月二十四日



营业执照

(副本) (1-1)

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业 营业期限

负责人 冯宏志 营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



登记机关

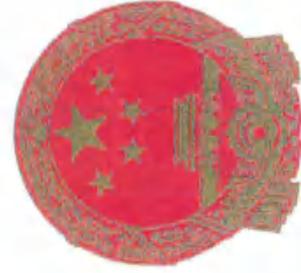
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001659949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013

Date of Issuance

2013年03月01日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

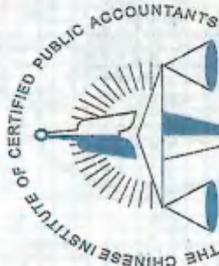
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



日

2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2019

年

07

月

03

日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

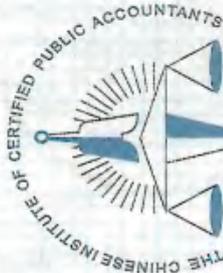
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit

通合伙) 河南分所

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

登封市城市大脑-智慧城市建设项目（二期）
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2025）第 105 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

二〇二五年五月十五日

登封市城市大脑-智慧城市建设项目（二期） 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

豫兴和会咨字（2025）第 105 号

我们接受委托，对登封市城市大脑-智慧城市建设项目（二期）（以下简称“该项目”或“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评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概况

（一）项目名称

登封市城市大脑-智慧城市建设项目（二期）。

（二）项目单位

1、主管部门

登封市政务服务和大数据管理局。

2、项目业主

登封市政务服务和大数据管理局为本项目业主。

统一社会信用代码	11410185MB1679588K
机构名称	登封市政务服务和大数据管理局
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市少林大道东段 136 号
负责人	郭建刚

登封市政务服务和大数据管理局系在中国境内依法成立且合法存续的机关单位，具备以登封市城市大脑-智慧城市建设项目（二期）申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）项目性质

本项目为信息基础设施建设项目，属于有一定收益的公益性项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）要求。

（四）建设地点

项目建设范围覆盖登封市下辖 8 个镇、3 个乡、4 个街道，299 个行政村、44 个城市社区，建设地点位于登封市市民文化中心。

（五）建设规模及内容

登封城市大脑分为两期，项目一期通过租用郑州城市大脑的计算资源平台作为基础底座、新建视频分析平台、数据交换平台、事件感知平台，来搭建城市大脑基于数据标准规范体系和数据安全保障体系来确保数据的规范性和安全性通过4大平台和两大体系，赋予城市服务中七个领域：综治、城管、文旅、森林防火、一网通办、教育、公安的智慧应用能力。从而履行城市治理模式突破、城市服务模式突破、城市产业发展突破的核心使命。项目一期已经于2021年开工建设，计划于2023年投入运营。

项目二期在一期的基础上增加两大能力平台（时空地理信息平台 and AIOT 综合管理平台）及五类应用（智慧教育、卫星应用中心、工业互联网公共服务平台、智慧农业和智慧社区）。具体建设内容如下：

登封城市大脑建设内容

表 1-1

序号	建设内容	功能描述
1	时空地理信息平台	以时空信息融合、共享、分析、服务于一体的时空大数据平台，可以充分融合城市各类信息资源，并为各领域应用提供时空基础信息、时空数据分析及可视化服务，成为智慧城市的基础设施。
2	AIOT 综合管理平台	通过“对城市各类终端物联智能感知、对城市多源数据智能认知”等一系列 AIOT 技术能力支撑，从而实现全面、实时、自动地监测城市运行态势，及时感知出城市管理中存在的突出社会问题。构建“城市数智治理底座”和“城市治理能力支撑”赋能上层一网统管业务应用，实现对城市问题的全景态势智能感知和全流程闭环管控智治，包括城市问题事件的全渠道发现、高效处置、督管督办、考核评价、预判预治等。
3	智慧教育	班班通终端设备、网络安全建设、等级保护测评、校园无线网覆盖、双师互动课堂、录播教室、中小学教育云办公平台及教育资源管理公共服务平台等。
4	卫星应用中心	依托具备卫星遥感应用能力的登封市国土资源局，建设集卫星数据统筹获取、数据管理、产品生产、主业应用和应用服务为一体的市级卫星应用技术中心，建成集卫星遥感数据接收、处理、管理、应用服务为一体的登封市卫星遥感应用综合服务系统平台，贯通部、省、市、县（乡）的自然资源卫星应用技术体系，积极推进卫星遥感技术与登封市自然资源调查、监测、监管、评估、决策等主责主业的深度

序号	建设内容	功能描述
		融合，着力提高国产卫星服务登封自然资源等经济社会发展管理的应用水平与自然资源管理效率和治理能力，向社会公众提供更加优质的卫星遥感应用产品服务。构建“天空地”一体化登封市自然资源监测站网体系。
5	工业互联网公共服务平台	构建可视化产业地图和产业链图谱，为政府科学决策、资源高效配置、政企高效协同打造工业服务一站式窗口。推动行业级平台提质增效扩面，围绕工业互联网平台，定期对发展方向、技术架构、商业模式等进行指导，完善平台运营模式，提升自身生态建设水平，形成以平台为引领的制造业数字化转型推进体系。加快工业互联网平台应用创新推广中心建设，建设应用创新推广中心、企业数字化转型赋能中心，推进全市工业互联网及智能制造应用发展。持续实施企业上云上平台专项行动，推动工业互联网进集群、进企业，带动中小微企业集群化数字化转型。
6	智慧农业	农业时空一张图、智慧生产服务模块、智慧营销服务模块、火情监测和预警及物联网传感器等。
7	智慧社区	通过综合运用现代科学技术，整合区域人、地、物、情、事、组织和房屋等信息，统筹公共管理、公共服务等资源，依托适度领先的基础设施建设，提升社区治理和社区管理现代化，促进公共服务和便民利民服务智能化的一种社区管理和服务的创新模式。

（六）建设期

本项目拟于 2025 年 4 月开工，2026 年 12 月竣工。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为登封市政务服务和大数据管理局。项目主管部门和相关单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和相关单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为登封市政务服务和大数据管理局，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登封市政务服务和大数据管理局，为政府机关。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

本项目拟采用业主自主运营。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内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、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

1、编制依据

- （1）《投资项目可行性研究报告》（计办投资〔2002〕15号）；

(2) 《关于省级政务信息化建设项目支出预算标准的规定（试行）》（豫财预〔2020〕81号）；

(3) 《河南省财政厅关于印发省级信息化运行维护项目支出预算标准的规定（试行）》（豫财预〔2020〕67号）；

(4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

(5) 《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31(02)-2019）；

(6) 《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；

(7) 《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；

(8) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

(9) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

(10) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

(11) 国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件；

(12) 设备工程材料价格以市场价格并参考供应商报价情况估算。

2、编制方法

本项目投资估算依据国家建设项目投资估算的有关规定编制，投资估算遵循“符合规范、结合实际、经济合理、不重不漏”的指导原则。

(1) 建设单位管理费：参照《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）文件要求计取。

(2) 招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299号文，参考《招标代理服务费收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）计取。

(3) 建设工程项目前期工程咨询费：根据计价格〔1999〕1283号、发改价格〔2011〕534号、发改价格〔2015〕299号计取。

(4) 工程勘察、设计费：执行发改价格〔2015〕299号文，参考《工程勘察设计费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10号）计取。

(5) 环境影响咨询服务费：按豫发改收费〔2011〕627号文件费率计算；

(6) 建设工程监理费：执行发改价格〔2015〕299号文，参考《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19号）计取。

（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、预备费用、铺底流动资金和建设期利息等。

（三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为 20,843.20 万元。

其中建设投资 20,033.20 万元，占总投资比例 96.11%；

总投资估算如下表：

总投资估算表

表 2-1

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	20033.20	96.11%
1	工程费用	19254.60	92.38%
2	工程建设其他费用	600.00	2.88%
3	预备费	178.60	0.86%
二	铺底流动资金	0.00	0.00%
三	建设期利息	810.00	3.89%
四	总投资	20843.20	100.00%

建设投资估算表（各子项投资估算明细见可行性研究报告）

表 2-2

序号	费用名称	投资估算金额（万元）	说明
一	工程费用	19254.6	
1	时空地理信息平台	850	软件
2	AIOT 综合管理平台	811.2	软件
3	智慧教育	6459.1	硬件+软件
4	卫星应用中心	1926.7	硬件+软件
5	工业互联网公共服务平台	5486.6	软件
6	智慧农业	1390.9	硬件+软件
7	智慧社区	910	软件
8	云网资源租赁费	350	首年费用，从次年开始按运维费计列
9	系统集成费	1070.1	（硬件+软件）*6%，云网资源租赁费不计入计算基数内。
二	工程建设其他费	600.0	
1	建设单位管理费	96.3	根据财建【2016】504号计取。
2	工程监理费	129.0	根据发改价格（2015）299号计取。
3	设计费	192.5	根据发改价格（2015）299号计取。
4	项目前期咨询费	77.0	根据发改价格（2015）299号计取。
5	全过程造价咨询费	25.2	根据豫发改收费[2008]2510号计取。
6	安全评测费	80	首年费用，从次年开始按运维费计列
三	预备费	178.6	（工程费+工程建设其他费）×1%
四	建设期利息	810.0	
	总计：	20843.2	

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 20,843.20 万元。

(1) 资本金来源

本项目资本金 4,343.20 万元，占比 20.84%。资本金来源于财政预算资金、上级和本级政府专项资金，项目资本金按照项目实际实施进度到位。

(2) 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 16,500.00 万元，占项目资金筹措总额的 79.16%。

根据资金使用计划，2025 年拟申请使用 15 年期专项债券 12,000.00 万元，2026 年拟申请使用 15 年期专项债券 4,500.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

3、资金使用计划

本项目 2025 年计划投资规模为 15,500.00 万元，2026 年计划投资规模为 5,343.20 万元。

本项目资本金 4,343.20 万元，其中 3,553.20 万元用于建设投资，810.00 万元用于偿还建设期利息。本项目建设期债券利息全部由项目资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 2-3

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		占比
			2025 年	2026 年	
一	总投资	20843.20	15500.00	5343.20	100.00%
1	建设投资	20033.20	15260.00	4773.20	96.11%
2	建设期发债利息	810.00	240.00	570.00	3.89%

序号	项目	合计	建设期		占比
			2025年	2026年	
3	铺底流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00%
二	资金筹措	20843.20	15500.00	5343.20	100.00%
1	发行债券	16500.00	12000.00	4500.00	79.16%
2	资本金	4343.20	3500.00	843.20	20.84%
2.1	用于项目建设投资	3533.20	3260.00	273.20	16.95%
2.2	用于建设期利息	810.00	240.00	570.00	3.89%

4、专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于新基建领域，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。

5、项目手续办理情况

(1) 本项目已经完成可行性研究报告编制。

(2) 本项目已取得登封市发展和改革委员会关于本项目可行性研究的批复（登发改审[2022]80号）。

6、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：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目招投标管理和合同管理

项目的招投标应当严格遵守有关法律法规要求，履行招投标程序，项目业主单位应当就本项目制定专门的招投标管理办法，并落实执行。

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

（3）定期对项目资金使用情况进行分析

项目业主应当在每月定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

（4）严格资金管理

业主单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当受到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和业主单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的责任。

三、评估要素

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

（一）预期收入

项目二期在项目一期的基础上增加两大能力平台（时空地理信息平台及AIOT综合管理平台）及五类应用（智慧教育、卫星应用中心、工业互联网公共服务平台、智慧农业和智慧社区）。本项目营业收入为工业互联网公共服务平台收入。所有收入均为专项经营收入。

1、工业互联网公共服务平台需求分析

（1）服务企业的需求

工业互联网作为第四次工业革命的重要基石，以及新型基础设施的关键组成，其基础作用已在本次新冠肺炎疫情后的企业复工复产方面得到了体现。目前，工业互联网在疫情防控保障和支撑企业复工复产中已发挥了重要作用。新冠肺炎疫情是对中国工业的大考，大部分企业复工复产困难，损失较重，工业互联网平台将企业的设备、生产线、工厂、供应商、产品、客户紧密连接在一起的平台，所以部分工业互联网建设或应用情况较好的企业复工复产较为顺利、受影响较小。疫情使工业界深刻认识到了建设工业互联网的重要性和紧迫性。

同时为工业企业提供政策匹配、上云服务、解决方案、场景用例、评估认证、人才培养、共性技术研发等服务，面向特定领域，定期对发展方

向、技术架构、商业模式等进行指导，带动生产组织和制造模式的智能化改革，形成以平台为引领的制造业数字化转型推进体系，实现工业企业精准营销、个性定制、智能服务、协同设计和制造等。

（2）服务政府的需求

企业上云的数据可以给政府提供给企业服务的依据，企业中的用电数据、设备运行数据都是企业生产中的重要标志，利用大数据分析技术结合政府自有统计站内的区域经济运行数据可精准判别企业的生产经营情况，为政府给企业制定个性化政策提供便捷服务。

提供多维度工业数据建模分析，构建可视化产业地图和产业链图谱，为政府决策提供企业上云服务与检测、政府服务接入、工业经济运行检测、工业项目监测管理等功能。“万人助万企”问题直报等政务服务系统对接，完善省市县联动的诊断服务和政策引导，提供健全的项目谋划工作机制，建设面向登封市的特色型工业互联网公共服务平台。

（3）服务产业的需求

产业的发展升级需要政府的正确引导，正确的产业数据是政府引导政策制定的判别依据，通过工业互联网的海量企业数据可分析出区域内主要产业的发展现状，为政府、银行实时了解产业提供了全景化的透视工具。

围绕设计/制造/服务全域一体化、供应/营销/服务全链协同以及工业大数据中心等技术领域，以科学规划为指导，通过打造工业互联网网络、平台、安全三大体系，实现互联网与产业链各环节的紧密协同，促进生产、质量控制和运营管理系统全面互联，推行众包设计研发和网络化制造等新模式，构建企业内部、企业内部与企业外部的数据流动闭环，形成企业与企业之间、企业与政产学研用各产业角色之间的协同有机生态，加快全社

会多元化制造资源的有效协同,提高产业链资源整合能力。推动科技创新、产业生态、配套服务在企业内外的渗透及融合发展,同时通过标准体系、评价体系、前沿技术等保障园区的健康、良性发展,形成园区发展特色和发展优势。

2、服务内容

以“工业互联网+政府公共服务”为抓手,建设登封市工业互联网公共服务平台,推动全市范围内工业企业上云上平台,推动企业政府服务产业数字化,实现工业互联网发展动态感知与分析、产业链上下游企业在线协同,建成登封市工业互联网公共服务平台。



企业服务主要包括数字化应用、诊断评估、智库咨询、政务服务等,以“智能服务、智能办公、智能决策、智能管理”为目标,充分利用互联网+、物联网、云计算、移动互联网、人工智能、大数据、知识管理等技术构建,具有感知透彻、反应快速、服务主动、决策科学及用户体验良好等特征,深度融合了线上服务系统与线下实体大厅服务,塑造了“一流企业服务”,形成高效、敏捷、便民的新型企业服务体系,使企业服务更加聪慧、智能。

(1) 数字化应用。汇集融合登封市本土生态能力，提供工业制造业场景化解决方案，主要包括一体化 ERP、财税管理、智能运输管理、智慧仓储管理、生产设备数采、端到端工业 MES、5G 远程操控、水泥工业物联网、煤炭工业物联网、5G 机器视觉质检等。

(2) 企业上云服务。企业上云是指企业通过网络，IaaS 云主机、互联网宽带/专线等，将企业的基础系统、管理及业务部署到云端，利用网络更便捷地获取云服务商提供的计算、存储、软件、数据等服务，以此提供资源配置的效率、降低信息化建设成本、促进共享经济发展，助力企业加速实现数字化转型升级。

(3) 诊断评估。智能制造时代最大的特征就是创新，新技术、新产品、新业态、新模式不断涌现，这给了创新型制造企业最大的发展空间。制造企业智能制造诊断是衡量企业智能制造发展的刻度，它从宏观上指导企业智能制造整体水平的提高，从微观上引领企业更准确地认识智能制造的内涵，明确智能制造的目的，制定正确的智能制造发展战略，并在具体操作上给予指导。通过智能制造诊断，能够对企业智能车间、企业数字平台和人机互动的建设有一个比较清楚的认识，在摸清基本情况的基础上，发现薄弱环节，找准突出问题，分析问题产生原因，并提出初步解决思路，支持项目实施。

(4) 智库咨询。智库咨询是以政府为主导，整合政企团体、高校院所、科研机构等智库资源，为企业上云入网和持续发展提供线上与线下相结合的知识服务。

(5) 政务服务。按照国务院工作部署，各政务部门会同有关方面扎实推进行政审批制度、资质申请办理、专项申请办理改革。一是认真梳理

审批流程和环节，由于多年来各种法律法规和规定交叉重叠等原因，不同地区、不同工程在审批事项、耗时等方面差异较大，有的地区对审批事项、流程、时间、依据等底数尚不清楚。二是聚焦企业和群众反映突出的办事难、办事慢、多头跑、来回跑等问题，深挖项目审批中的交叉重复、方式不当、分散管理等“堵点”和“痛点”，查找审批时效低下的症结。三是借鉴国内外经验，总结有关地方推进“多规合一”、优化再造审批流程，“最多跑一次”“马上办，网上办，一次办”“不见面审批”等做法，优化和完善政务服务的各项措施。

要求建设统一的信息数据平台，建立完善数字政府政务应用和服务一体化平台。各省辖市要按照“横向到边、纵向到底”的原则，建设覆盖县（市、区）的政务服务系统，满足“统一受理、并联审批、实时流转、跟踪督办、信息共享”等要求，实现数据实时共享。政务办理全流程中涉及的审批事项要全部纳入审批管理系统，实行政务服务电子监察。制定审批管理系统运行管理办法，在线监管审批行为。

参考河南武陟新型智慧城市顶层设计项目及浙江台州智慧城市平台，园区企业购买智慧园区应用平台提供的各类服务并为之付费，平台打包相关功能模块为企业提供服务资源，企业按年付费。结合前期企业调研情况及项目单位与意向企业签订的《企业应用服务使用意向协议》，收费标准按照 8 万元/年计算。

同类项目智慧园区企业应用服务收费情况

序号	项目名称	收费标准
1	河南武陟新型智慧城市顶层设计项目	10 万元/企业/年
2	浙江台州智慧城市平台	15 万元/企业/年

本项目可为企业提供企业上云服务，企业上云是指企业通过网络，IaaS 云主机、互联网宽带/专线等，将企业的基础系统、管理及业务部署

到云端，利用网络更便捷地获取云服务商提供的计算、存储、软件、数据等服务，以此提供资源配置的效率、降低信息化建设成本、促进共享经济发展，助力企业加速实现数字化转型升级。

本项目为企业提供的服务包括云计算和存储及互联网带宽/专线服务，服务资费远低于互联网公司。云计算服务包括云服务器 ECS、云存储及云安全需求，用于市场主体对外服务的上云及网络运营。云计算服务的收费标准参考市场价格，具体如下：

服务层次	服务分类	服务项目	规格 (VCPU+内存)	单位	单价 (元/月)
基础设施服务	云主机	云主机	2VC+2GB	台	173.00
			2VC+4GB	台	295.00
			2VC+8GB	台	455.00
			2VC+16GB	台	698.00
			4VC+4GB	台	387.00
			4VC+8GB	台	590.00
			4VC+16GB	台	910.00
			4VC+32GB	台	1,395.00
			8VC+8GB	台	873.00
			8VC+16GB	台	1,287.00
			8VC+32GB	台	1,737.00
			16VC+16GB	台	1,629.00
			16VC+32GB	台	2,453.00
			16VC+64GB	台	3,730.00
		数据盘	GB	0.36	
	备注： 1) 数据盘免费赠送一定容量，其中 Linux 送 20GB，Windows 送 40GB； 2) 超过以上赠送的数据盘，客户可按需购买。				
	网络接入	互联网带宽	Mbps	30.00	
		公网 IP	个	免费	

考虑到本项目服务企业多为中小企业或培育型企业，为减轻企业压力，同时为了本项目服务台前经济建设考虑，并基于谨慎原则考虑，本次按照

最低收费标准预测云计算收益，即 173.00 元/用户/月，约合 2076.00 元/用户/年。

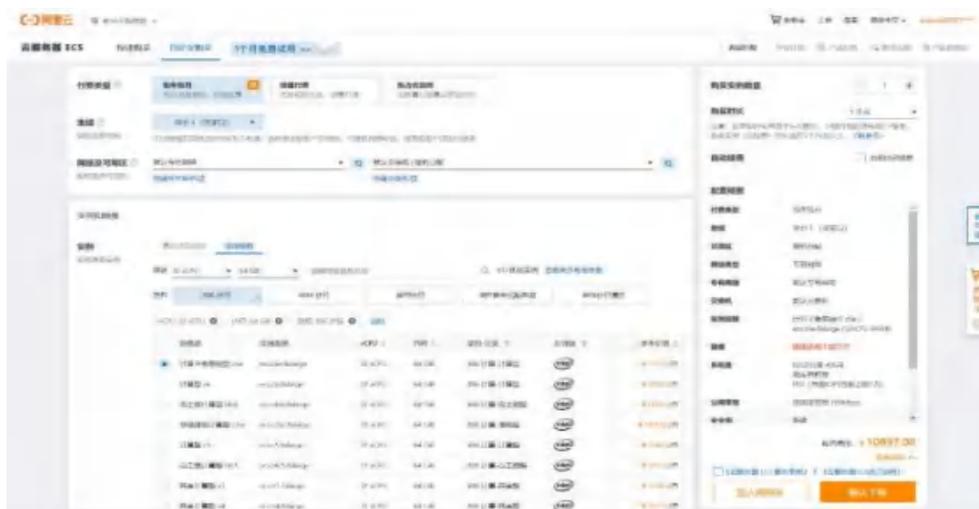
互联网宽带/专线方面，以企业最为常用的 32 核 64G+100M 互联网带宽举例，腾讯云月资费为 10,347.80 元，阿里云月资费为 10,897.00 元，本项目月资费 6,800.00 元，年费用约为 81600 元/年计算，远低于市场水平。整体报价资费对比见下表：

	32 核 64G +100M 互联网带宽月/元
腾讯云	10347.8
阿里云	10897
本项目资费	5800（资源租赁费用 5400 元/月+100M 互联网 400 元/月）

腾讯云 32 核 64G +100M 互联网带宽截图



阿里云 32 核 64G +100M 互联网带宽截图



本项目云计算及互联网宽带/专线，年收费为 83676.00 元/年，谨慎保守起见，企业上云服务按 8 万元/年测算收入，较市场价低 84.45%，可以有效降低企业运营成本，提升企业整体效益。本项目收费模式清晰，收费标准均低于市场平均水平，具备可行性。

3、云计算及互联网宽带/专线收入模式可行性分析

企业上云及互联网宽带收入为成熟的商业模式，已经大范围成功运营。据河南省工信厅，《河南省“企业上云上平台”提升行动计划（2021—2023 年）》公布的数据，截至 2020 年底全省累计上云企业 10.3 万家。企业上云是自身发展的需要。目前企业需要运用服务器处理大量数据，IT 成本居高不下，IT 系统及基础设施的需要更新换代，并且未来的业务量会越来越大，人员和设备投入还会继续增加，硬件设施无法支撑未来扩增的业务量。企业上云可以提高资源利用率，减少软硬件设备的投入（如服务器、存储网络设备、办公系统软件）。同时，企业的办公系统相互独立，数据没有互联互通，未来有打通诸如 OA、HR、ERP、CRM 等系统数据的互通互联，那么上云可以帮企业实现这种需求，打破信息孤岛，保证业务联系性，优化业务服务体验。截至 2022 年年底，云计算产业实现高速发展，市场规模年均增速超 30%，全国累计上云企业数量超 330 万家，云计算加速与制造、政务、金融、医疗、交通、能源等更多实体经济融合渗透。

近年来政府加大了中小企业上云的支持力度，根据《河南省“企业上云上平台”提升行动计划（2021—2023 年）》，2021—2023 年全省新增上云企业 10 万家，累计达到 20 万家，实现研发设计、生产制造、经营管理、运维服务等关键环节广泛上云。但目前也存在一些突出问题，部分企业负责人对上云的数据安全存在顾虑，主动性、积极性不高，利用上云解

决企业痛点和核心问题较少，本地云服务商总体规模偏小，缺少拥有自主知识产权和核心竞争力的产品、企业。

根据项目单位提供的数据，登封市目前登封市工业企业数量为 5000 余家，包括规上工业企业 207 家、高新技术企业 50 家、上市挂牌企业 5 家、科技型中小企业 147 家。目前上云企业数量已经超过企业总数的 10%，随着企业上云用云不断深入，单纯的公有云或私有云已经不能满足现有业务需求，企业需要多种云环境并存来适应新的业务发展，以腾讯云、阿里云为代表的大型互联网企业无法提供本地化的服务，同时高昂的使用费用也阻碍了中小企业的使用推广。

考虑到本项目服务企业多为中小企业或培育型企业，为减轻企业压力，同时为了本项目服务台前经济建设考虑，并基于谨慎原则考虑，本次按照最低收费标准预测云计算收益，即 173.00 元/用户/月，约合 2076.00 元/用户/年。互联网宽带/专线方面，以企业最为常用的 32 核 64G+100M 互联网带宽举例，腾讯云月资费为 10,347.80 元，阿里云月资费为 10,897.00 元，本项目月资费 6,800.00 元，年费用约为 81600.00 元/年计算，远低于市场水平。本项目云计算及互联网宽带/专线，年收费为 83676.00 元/年，谨慎保守起见，企业上云服务按 8 万元/年测算收入，较市场价低 84.45%，可以有效降低企业运营成本，提升企业整体效益，具有极大的竞争力。

经过初期的调研，目前登封市工业企业数量超过 5000 家，其中大型企业约为 1000 家。目前已有多家企业有使用意愿，其中项目单位已经与郑州市水辉耐材有限公司、郑州新昇表面科技有限公司、郑州登电玄武石纤有限公司、郑州新登电热陶瓷有限公司等公司签订意向协议，基于谨慎

性原则，本项目上线后，仅以登封市全部企业的 6%进行测算，预计 300 家企业。运营期每年增加 20 家企业，增至 500 家企业后保持稳定状态。本项目最终测算使用量为 500 家，约占大型企业的 50%，全体工业企业数量的 10%。根据河南省发展改革委发布的《2023 年河南省数字经济发展工作方案》全省工业云平台应用率达到 52%，本项目测算的应用率远低于行业平均水平。

具体估算如下表：

收入计算表

表 3-1

序号	项目	合计	运营期														
			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	2041年
1	工业互联网公共服务平台收入(万元)	51200.00	2400.00	2560.00	2720.00	2880.00	3040.00	3200.00	3360.00	3520.00	3680.00	3840.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	工业企业数量(个)		300.00	320.00	340.00	360.00	380.00	400.00	420.00	440.00	460.00	480.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	收费标准(万元/年)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

(二) 预期成本

1、财务费用

项目二期拟于 2025 年申请年限 15 年债券融资本金 12,000.00 万元，债券期限为 15 年；2026 年申请年限 15 年债券融资本金 4,500.00 万元，债券期限为 15 年。项目二期债券利息按半年支付，自第 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%。项目债券利率按照 4.0% 测算，具体利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 7,755.00 万元，其中计入建设期利息累计 810.00 万元，计入经营期的财务费用累计 6,945.00 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 3-2

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期														
			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	2041年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12000.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	15900.00	15075.00	14250.00	13425.00	12600.00	10575.00	8100.00	5625.00	3150.00	675.00
2	本年新增债券融资	16500.00	12000.00	4500.00															
3	应计债券利息	7755.00	240.00	570.00	660.00	660.00	660.00	660.00	648.00	619.50	586.50	553.50	520.50	463.50	373.50	274.50	175.50	76.50	13.50
3.1	建设期利息	810.00	240.00	570.00															
3.2	财务费用	6945.00			660.00	660.00	660.00	660.00	648.00	619.50	586.50	553.50	520.50	463.50	373.50	274.50	175.50	76.50	13.50
4	本年债券还本付息	24255.00	240.00	570.00	660.00	660.00	660.00	660.00	1248.00	1444.50	1411.50	1378.50	1345.50	2488.50	2848.50	2749.50	2650.50	2551.50	688.50
4.1	债券还本	16500.00						0.00	600.00	825.00	825.00	825.00	825.00	2025.00	2475.00	2475.00	2475.00	2475.00	675.00
4.2	债券付息	7755.00	240.00	570.00	660.00	660.00	660.00	660.00	648.00	619.50	586.50	553.50	520.50	463.50	373.50	274.50	175.50	76.50	13.50
5	年末债券融资本金累计		12000.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	15900.00	15075.00	14250.00	13425.00	12600.00	10575.00	8100.00	5625.00	3150.00	675.00	0.00

2、经营成本

(1) 工资福利费

根据可行性研究报告，本项目按员工 25 人，工资及福利费用按 7.2 万元/人计算。工资福利费涨幅按每年 2%进行测算。

(2) 云资源租赁费

项目二期云网资源租赁费用 350.00 万元/年计算。

（3）设备更换、维修、升级费用

本项目软件更新需在债券存续期内进行更新重置，考虑到硬件设备损耗时间不一致，因此，设备更换、维修、升级费用按折旧费用 2.5%计提。

（4）外购燃料和动力费

本项目主要动力消耗为电力，拟按营业收入的 2.00%进行估算。

（5）其他管理费用

主要是日常办公费用，拟按工资福利费的 10%计算。

3、折旧及摊销

本项目硬件设备原值 7,527.80 万元，残值率按 5%，折旧年限按 5 年，年折旧费用为 1,430.28 万元；软件与信息系统等无形资产原值 10,744.20 万元，按 10 年摊销，年摊销费用为 1,074.42 万元。

经估算，本项目总成本费用为 42,354.95 万元。其中经营成本为 17,514.34 万元，折旧费为 7,151.41 万元，摊销费为 10,744.20 万元，财务费用即利息支出合计为 6,945.00 万元。

项目成本估算表如下：

项目成本估算表

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			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	2041年
1	工资和福利费	3112.86	180.00	183.60	187.27	191.02	194.84	198.74	202.71	206.76	210.90	215.12	219.42	223.81	228.29	232.86	237.52
2	云资源租赁费	5250.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
3	设备更换、维修、升级费用	7816.20	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08	521.08
4	燃料及动力费	1024.00	48.00	51.20	54.40	57.60	60.80	64.00	67.20	70.40	73.60	76.80	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
5	其他管理费用	311.28	18.00	18.36	18.73	19.10	19.48	19.87	20.27	20.68	21.09	21.51	21.94	22.38	22.83	23.29	23.75
6	经营成本	17514.34	1117.08	1124.24	1131.48	1138.80	1146.20	1153.69	1161.26	1168.92	1176.67	1184.51	1192.44	1197.27	1202.20	1207.23	1212.35
7	折旧费	7151.41	1430.28	1430.28	1430.28	1430.28	1430.28										
8	摊销费	10744.20	1074.42	1074.42	1074.42	1074.42	1074.42	1074.42	1074.42	1074.42	1074.42	1074.42					
9	财务费用	6945.00	660.00	660.00	660.00	660.00	648.00	619.50	586.50	553.50	520.50	463.50	373.50	274.50	175.50	76.50	13.50
10	总成本费用合计	42354.95	4281.78	4288.94	4296.18	4303.50	4298.90	2847.61	2822.18	2796.84	2771.59	2722.43	1565.94	1471.77	1377.70	1283.73	1225.85

4、相关税费

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：增值税销项税率 9.00%，增值税进项税率按 13.00%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税：增值税款的 5.00%；

——教育费附加：增值税款的 3.00%；

——地方教育费附加：增值税款的 2.00%；

——所得税：25.00%。

项目税金估算表如下：

项目税金估算表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	运营期															
			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	2041年	
1	税金及附加	328.31	11.30	12.97	14.64	16.32	17.99	19.67	21.34	23.00	24.68	26.35	28.03	28.01	28.01	28.00	28.00	
1.1	城市维护建设税	191.51	6.59	7.57	8.54	9.52	10.49	11.47	12.45	13.42	14.40	15.37	16.35	16.34	16.34	16.33	16.33	
1.2	教育费附加	82.08	2.83	3.24	3.66	4.08	4.50	4.92	5.33	5.75	6.17	6.59	7.01	7.00	7.00	7.00	7.00	
1.3	地方教育附加费	54.72	1.88	2.16	2.44	2.72	3.00	3.28	3.56	3.83	4.11	4.39	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	
2	增值税	2735.81	94.18	108.12	122.05	135.99	149.92	163.86	177.79	191.72	205.65	219.58	233.51	233.45	233.39	233.33	233.27	
2.1	增值税销项税额	4608.00	216.00	230.40	244.80	259.20	273.60	288.00	302.40	316.80	331.20	345.60	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
2.2	增值税进项税额	1872.19	121.82	122.28	122.75	123.21	123.68	124.14	124.61	125.08	125.55	126.02	126.49	126.55	126.61	126.67	126.73	
3	所得税	3233.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	601.51	625.06	648.57	672.07	686.54

5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 5,283.00 万元，具体损益情况详见下表：
项目损益表

表 3-5

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			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	2041年
1	营业收入	51200.00	2400.00	2560.00	2720.00	2880.00	3040.00	3200.00	3360.00	3520.00	3680.00	3840.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
2	税金及附加	328.31	11.30	12.97	14.64	16.32	17.99	19.67	21.34	23.00	24.68	26.35	28.03	28.01	28.01	28.00	28.00
3	总成本费用	42354.95	4281.78	4288.94	4296.18	4303.50	4298.90	2847.61	2822.18	2796.84	2771.59	2722.43	1565.94	1471.77	1377.70	1283.73	1225.85
4	补贴收入	0.00															
5	利润总额	8516.74	-1893.08	-1741.91	-1590.82	-1439.82	-1276.89	332.72	516.48	700.16	883.73	1091.22	2406.03	2500.22	2594.29	2688.27	2746.15
6	弥补以前年度亏损	3524.31						332.72	516.48	700.16	883.73	1091.22					
7	应纳税所得额	12934.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2406.03	2500.22	2594.29	2688.27	2746.15
8	所得税	3233.74								0.00	0.00	0.00	601.51	625.06	648.57	672.07	686.54
9	净利润	5283.00	-1893.08	-1741.91	-1590.82	-1439.82	-1276.89	332.72	516.48	700.16	883.73	1091.22	1804.52	1875.17	1945.72	2016.20	2059.61
10	息税折旧摊销前利润	33357.35	1271.62	1422.79	1573.88	1724.88	1875.81	2026.64	2177.40	2328.08	2478.65	2629.14	2779.53	2774.72	2769.79	2764.77	2759.65

6、项目收益

本项目收入扣除成本、税金和所得税后用于平衡项目融资本息的收益为 30,123.61 万元。本息覆盖倍数为 1.24 倍。

项目收益表

表 3-6

单位：万元

时间	收入（不含税）	成本			收益
		经营成本	税金及附加	合计	
2027 年	2400.00	1117.08	11.3	1128.38	1271.62
2028 年	2560.00	1124.24	12.97	1137.21	1422.79
2029 年	2720.00	1131.48	14.64	1146.12	1573.88
2030 年	2880.00	1138.8	16.32	1155.12	1724.88
2031 年	3040.00	1146.2	17.99	1164.19	1875.81
2032 年	3200.00	1153.69	19.67	1173.36	2026.64
2033 年	3360.00	1161.26	21.34	1182.60	2177.40
2034 年	3520.00	1168.92	23	1191.92	2328.08
2035 年	3680.00	1176.67	24.68	1201.35	2478.65
2036 年	3840.00	1184.51	26.35	1210.86	2629.14
2037 年	4000.00	1192.44	629.5375	1821.98	2178.02
2038 年	4000.00	1197.27	653.065	1850.34	2149.67
2039 年	4000.00	1202.2	676.5825	1878.78	2121.22
2040 年	4000.00	1207.23	700.0675	1907.30	2092.70
2041 年	4000.00	1212.35	714.5375	1926.89	2073.11
合计	51200.00	17514.34	3562.05	21076.39	30123.61
本息合计	24255.00				
本息覆盖倍数	1.24				

7、资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

项目二期 2025 年拟申请使用 15 年期专项债券 12,000.00 万元, 2026 年拟申请使用 15 年期专项债券 4,500.00 万元。本金从发行后第 6 年开始偿还, 第 6-10 年每年偿还本金的 5%, 第 11-15 年每年 15%。项目假设发行时间为发行年度年中进行财务测算, 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财政预算资金, 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:

偿债计划表

表 3-7

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期														
			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	2041 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12000.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	15900.00	15075.00	14250.00	13425.00	12600.00	10575.00	8100.00	5625.00	3150.00	675.00
2	本年新增债券融资	16500.00	12000.00	4500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计债券利息	7755.00	240.00	570.00	660.00	660.00	660.00	660.00	648.00	619.50	586.50	553.50	520.50	463.50	373.50	274.50	175.50	76.50	13.50
3.1	计入建设期债券利息	810.00	240.00	570.00															
3.2	计入经营期债券利息	6945.00			660.00	660.00	660.00	660.00	648.00	619.50	586.50	553.50	520.50	463.50	373.50	274.50	175.50	76.50	13.50
4	年末债券融资本金累计		12000.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	15900.00	15075.00	14250.00	13425.00	12600.00	10575.00	8100.00	5625.00	3150.00	675.00	0.00

(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。

项目收入敏感性分析表

表 3-8

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	27114.29	28620.64	30126.99	31633.33	33139.68
债券还本付息额（万元）	24255.00	24255.00	24255.00	24255.00	24255.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.12	1.18	1.24	1.30	1.37

当项目收益下降 5%时,本息覆盖倍数为 1.18 倍;当项目收益下降 10% 时,本息覆盖倍数为 1.12 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 77,080.75 万元,累计现金流出 70,782.59 万元,现金结余 6,298.16 万元。本项目全部 16,500.00 万元 专项债到期时,在偿还当年到期的债券本息后,期间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

表 3-9

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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	2041 年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	29743.16			1253.79	1403.77	1553.67	1703.48	1853.22	2002.86	2152.43	2301.92	2451.30	2600.60	2148.30	2119.95	2091.50	2062.98	2043.39
1.1	现金流入	55427.55			2598.17	2771.38	2944.59	3117.80	3291.01	3464.22	3637.43	3810.64	3983.85	4157.06	4330.28	4330.28	4330.28	4330.28	4330.28
1.1.1	营业收入	51200.00			2400.00	2560.00	2720.00	2880.00	3040.00	3200.00	3360.00	3520.00	3680.00	3840.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
1.1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	4227.55			198.17	211.38	224.59	237.80	251.01	264.22	277.43	290.64	303.85	317.06	330.28	330.28	330.28	330.28	330.28
1.1.4	其他流入	0.00																	
1.2	现金流出	25684.39			1344.38	1367.61	1390.92	1414.32	1437.79	1461.36	1485.00	1508.72	1532.55	1556.46	2181.98	2210.34	2238.78	2267.30	2286.89
1.2.1	经营成本	17514.34			1117.08	1124.24	1131.48	1138.80	1146.20	1153.69	1161.26	1168.92	1176.67	1184.51	1192.44	1197.27	1202.20	1207.23	1212.35
1.2.2	增值税进项税额	1872.19			121.82	122.28	122.75	123.21	123.68	124.14	124.61	125.08	125.55	126.02	126.49	126.55	126.61	126.67	126.73
1.2.3	税金及附加	328.31			11.30	12.97	14.64	16.32	17.99	19.67	21.34	23.00	24.68	26.35	28.03	28.01	28.01	28.00	28.00
1.2.4	增值税	2735.81			94.18	108.12	122.05	135.99	149.92	163.86	177.79	191.72	205.65	219.58	233.51	233.45	233.39	233.33	233.27
1.2.5	所得税	3233.74			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	601.51	625.06	648.57	672.07	686.54
1.2.6	其他流出	0.00																	
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-20843.20	-15500.00	-5343.20															
2.1	现金流入	0.00																	
2.2	现金流出	20843.20	15500.00	5343.20															
2.2.1	建设投资	20033.20	15260.00	4773.20															
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00															
2.2.4	其他流出	810.00	240.00	570.00															
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-2601.80	15500.00	5343.20	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-1248.00	-1444.50	-1411.50	-1378.50	-1345.50	-2488.50	-2848.50	-2749.50	-2650.50	-2551.50	-688.50
3.1	现金流入	21653.20	15740.00	5913.20															

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			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	2041年
3.1.1	项目资本金投入	4343.20	3500.00	843.20															
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	16500.00	12000.00	4500.00															
3.1.5	短期借款	0.00																	
3.1.6	其他流入	810.00	240.00	570.00															
3.2	现金流出	24255.00	240.00	570.00	660.00	660.00	660.00	660.00	1248.00	1444.50	1411.50	1378.50	1345.50	2488.50	2848.50	2749.50	2650.50	2551.50	688.50
3.2.1	债券利息支付	7755.00	240.00	570.00	660.00	660.00	660.00	660.00	648.00	619.50	586.50	553.50	520.50	463.50	373.50	274.50	175.50	76.50	13.50
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00															
3.2.3	偿还债务本金	16500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	825.00	825.00	825.00	825.00	2025.00	2475.00	2475.00	2475.00	2475.00	675.00
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)	6298.16	0.00	0.00	593.79	743.77	893.67	1043.48	605.22	558.36	740.93	923.42	1105.80	112.10	-700.20	-629.56	-559.00	-488.52	1354.89
5	累计盈余资金		0.00	0.00	593.79	1337.56	2231.23	3274.71	3879.93	4438.29	5179.22	6102.64	7208.44	7320.54	6620.34	5990.79	5431.79	4943.27	6298.16

8、其他事项说明

项目存续期间，项目实施方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、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

（一）本报告是基于“登封市城市大脑-智慧城市建设项目（二期）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）本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年五月十五日



统一社会信用代码
91410100559624535D

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 河南中兴信和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 2010年07月20日

法定代表人 辛润克

住所 郑州市郑东新区商都路8号东6单元
13层1301号

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；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（以上范围，凭有效执业证核定的范围经营）。



登记机关

2025 年 02 月 24 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：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：辛润克

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

说明

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



发证机关：河南省财政厅

二〇一〇年八月十一日

中华人民共和国财政部制

12:18

5G 5G 80



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王全江

会员编号 110001547478

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过



姓名	尉伟
Sex	女
Date of birth	1985-05-10
Working unit	河南中兴信和会计师事务所有限公司
Identity card No.	411523198505106026



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



尉伟 410100840003

2023年7月 日

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2021 年 10 月 27 日

12:18

🔔 🎧 🔋 5G 5G 📶 80



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100840003

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过

**开封智慧双创园基础设施建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0335 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年三月十日

开封智慧双创园基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2022]第 0335 号

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

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 20,000.00 万元。其中：已于 2022 年使用债券资金 14,000.00 万元，2025 年计划使用 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限十五年，每半年支付一次利息，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。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

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		14,000.00		14,000.00	4.50%	630.00	630.00
第 2 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
第 3 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
第 4 年	14,000.00	6,000.00		20,000.00	4.50%	630.00	630.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 6 年	20,000.00		700.00	19,300.00	4.50%	900.00	1,600.00
第 7 年	19,300.00		700.00	18,600.00	4.50%	868.50	1,568.50
第 8 年	18,600.00		700.00	17,900.00	4.50%	837.00	1,537.00
第 9 年	17,900.00		1,000.00	16,900.00	4.50%	805.50	1,805.50
第 10 年	16,900.00		1,000.00	15,900.00	4.50%	760.50	1,760.50
第 11 年	15,900.00		2,400.00	13,500.00	4.50%	715.50	3,115.50

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 12 年	13,500.00		2,400.00	11,100.00	4.50%	607.50	3,007.50
第 13 年	11,100.00		2,400.00	8,700.00	4.50%	499.50	2,899.50
第 14 年	8,700.00		3,000.00	5,700.00	4.50%	391.50	3,391.50
第 15 年	5,700.00		3,000.00	2,700.00	4.50%	256.50	3,256.50
第 16 年	2,700.00		900.00	1,800.00	4.50%	121.50	1,021.50
第 17 年	1,800.00		900.00	900.00	4.50%	81.00	981.00
第 18 年	900.00		900.00	0.00	4.50%	40.50	940.50
合计		20,000.00	20,000.00			10,305.00	30,305.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

开封智慧双创园基础设施建设项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据开封市产城融合示范区管理委员会提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为租赁收入、物业费收入、车位经营收入及广告收入；在十五年期债券存续期运营收入合计为 51,475.42 万元、运营成本合计为 11,921.94 万元，偿债净收益合计为 39,553.48 万元。

2、净现金流入

以开封智慧双创园基础设施建设项目建成后以租赁收入、物业费收入、车位经营收入、广告收入为基础，考虑外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、税费及其他费用等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目净收益	2,252.11	2,428.08	2,606.18	2,724.80	2,733.44

(续上表)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
项目净收益	2,742.27	2,866.95	2,876.14	2,885.55	3,016.56

(续上表)

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
项目净收益	3,026.37	3,036.40	3,174.10	3,184.53	39,553.48

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为开封智慧双创园基础设施建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，开封智慧双创园基础设施建设项目本息覆盖倍数为 1.31。

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
39,553.48	30,305.00	9,416.48	1.31

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，本次评价的开封智慧双创园基础设施建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供开封智慧双创园基础设施建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南口岸联合会计师事务所

(普通合伙)

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年三月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

数据是国家基础性战略资源，是 21 世纪的“钻石矿”。党中央、国务院高度重视大数据在经济社会发展中的作用，党的十八届五中全会提出“实施国家大数据战略”，国务院印发《促进大数据发展行动纲要》，全面推进大数据发展，加快建设数据强国。当今阶段是我国全面建成小康社会的决胜阶段，是新旧动能接续转换的关键时期，全球新一代信息产业处于加速变革期，大数据技术和应用处于创新突破期，国内市场需求正处于爆发期，我国大数据产业面临重要的发展机遇。

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，坚持创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，围绕实施国家大数据战略，以强化大数据产业创新发展能力为核心，以推动数据开放与共享、加强技术产品研发、深化应用创新为重点，以完善发展环境和提升安全保障能力为支撑，打造数据、技术、应用与安全协同发展的自主产业生态体系，全面提升我国大数据的资源掌控能力、技术支撑能力和价值挖掘能力，加快建设数据强国。

国务院 2018 年 9 月 26 日发布的《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》（国务院【2018】32 号文）中指出：创新是引领发展的第一动力，是建设现代化经济体系的战略支撑。近年来，大众创业万众创新持续向更大范围、更高层次和更深程度推进，创新创业与经济社会发展深度融合，对推动新旧动能转换和经济结构升级、扩大就业和改善民生、实现机会公平和社会纵向流动发挥了重要作用，为促进经济增长提供了有力支撑。

《意见》中明确指出：（1）着力促进创新创业环境升级；（2）加快推动创新创业发展动力升级；（3）持续推进创业带动就业能力升级；（4）深入推动科技创新支撑能力升级；（5）大力促进创新创业平台服务升级；（6）进一步完善创新创业金融服务；（7）加快构筑创新创业发展高地。进一步增强创业带动就业能力和科技创新能力，加快培育发展新动能，充分激发市场活力和社会创造力，推动我国经济高质量发展。

二、项目概况

（一）项目参与单位

开封市产城融合示范区管理委员会为本项目主管部门，开封市产城融合示范区管理委员会为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

（二）项目建设地点

本项目拟建于开封市产城融合示范区朱仙镇组团中原科教城启动区内，该区域地理位置重要，用地条件优越，适宜本项目建设。

（三）建设规模及内容

根据河南豫询工程咨询有限公司出具的《开封智慧双创园基础设施建设项目可行性研究报告》以及开封市祥符区发展和改革委员会《关于开封智慧双创园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汴祥发改审批〔2022〕8号）：开封智慧双创园基础设施建设项目规划用地面积 55,546.94 m²（约合 83.32 亩），总建筑面积约为 89,035.74 m²，其中地上建筑建筑面积为 66,816.96 m²（包含智慧孵化基地中心建筑面积为 28,800.00 m²，大数据研发中心建筑面积为 23,040.00 m²，智慧应用及控制中心建筑面积为 14,376.96 m²，其他配套用房建筑面积为 600.00 m²），地下建筑建筑面积为 22,218.78 m²，及其他配套广场、绿化、室外管网、停车场等。

（四）项目建设期

本项目建设期 2 年。

（五）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 46,584.52 万元，其中，工程费用为 36,323.11 万元，工程建设其他费用 6,044.34 万元，预备费 2,417.07 万元，建设期利息 1,800.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	26,584.52	57.07%
专项债券资金	20,000.00	42.93%

资金来源	金额	占比
合计	46,584.52	100.00%

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

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 57.07%，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	2022年	2023年	2025年	合计
财政预算	10,000.00	6,584.52	10,000.00	26,584.52
专项债券	14,000.00		6000	20,000.00
合计	24,000.00	6,584.52	16,000.00	46,584.52
占比	51.52%	14.13%	34.35%	100.00%

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

开封智慧双创园基础设施建设项目预期收益主要为租赁收入、物业费收入、车位经营收入及广告收入组成。

（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，收入来源于租赁收入、物业费收入、车位经营收入及广告收入组成。

(1) 租赁收入

A. 出租面积

本项目建设地点位于开封市产城融合示范区朱仙镇组团中原科教城内，项目建设完成后可用于出租为 66,216.96 平方米。根据开封市产城融合示范区管理委员会与北京适维科技有限公司签订的房屋租赁意向协议，计划出租面积为 66,000.00 平方米。基于谨慎性原则，本次测算出租率从运营期第 1 年开始按 80.00%计算，以后每年增长 5.00%，达到 90.00%后不再增长。

B. 租金价格

根据开封市产城融合示范区管理委员会与北京适维科技有限公司签订的房屋租赁意向协议，本项目租赁价格按 35.00 元/平方米/月测算，每年按 12 个月计算，之后每 3 年按 5.00%增长。

(2) 物业费收入

A. 出租面积

本项目建成后，可用于收取物业费的面积与出租面积相同，即 66,216.96 平方米。基于谨慎性原则，出租率从运营期第 1 年开始按 80.00%计算，以后每年增长 5.00%，达到 90.00%后不再增长。

B. 物业费价格

本项目建成后，拟对出租部分收取物业费，物业费价格参考周边同类型项目收费情况，物业费价格在 3.50-5.00 元/平方米·月，基于谨慎性原则，物业费价格在运营期第 1 年按照 2.50 元/平方米·月进行测算。考虑民消费价格上涨因素，项目运营后租金单价按照每年上涨 2.10%进行预测。周边同类型物业收费情况如下：

序号	项目	位置	单价（元/平方米·月）
1	大宏城市广场	郑开大道与第一大街交汇处	3.50
2	开封CBD总商会	五大街开封CBD总商会大厦	5.00
3	开封万达广场写字楼	大宏城市广场2号商业楼	3.50
	平均		4.00

（3）停车位收入

A. 停车位数量

本项目建设完成后，可用于停车车位 747 个。基于谨慎性原则，运营期第 1 年停车位负荷率按 80.00%测算，以后每年增长 5.00%，达到 90.00%后不再增长。

B. 收费单价

根据 2019 年 10 月 10 日开封市发展与改革委员会《开封市机动车停放服务收费管理办法》（汴发改收费〔2019〕417 号）的通知，开封市执行范围停车区域划分车辆分类计费单位按时段收费（24 小时计时制）标准，三类：开封老城区外（以城墙为界）小型汽车每车车辆停放 4 小时内不分时段按 5.00 元收费，超出 4 小时按时段收费。8 时至 14 时、14 时至 20 时为白天 2 个时段，每时段按 5.00 元收费，跨越 2 个时段按 10.00 元收费；20 时至次日 8 时为夜间时段，按每车 10.00 元收取；白天横跨夜间按时段合计收费。停放 30 分钟内免费，超过 30 分钟按时段收费。每车平时对应三类停车区域收费标准执行，遇元旦、春节、清明、端午、“五一”、中秋、“十一”等法定节假日和菊花文化节期间，白天时段收费可上浮 2 倍执行，夜间时段不变。白天横跨夜间按时段合计收费。停放 30 分钟内免费，超过 30 分钟按时段收费。依据上述文件，同时结合河南省其他地市的停车收费情况，考虑本项目的区位和功能性，停车收费按照 5.00 元/次，每天周转 2 次计算。考虑民消费价格上涨因素，项目运营后收费单价按照每年上涨 2.10%进行预测。

（4）充电桩收入

A. 充电桩数量

本项目计划建设充电桩停车位 187 个。基于谨慎性原则，运营期第 1 年负荷率按照 80.00%测算，以后每年增长 5.00%，达到 90.00%后不再增长，运营天数按 350 天计算，日利用小时数按 8.00 小时/天计算。

B. 收费单价

充电桩停车位主要包含充电服务，经调查目前汽车充电桩是按是以电量度为单位收取充电服务费的，不同地区有不同的价格，开封市服务管理费在 0.60 元/度到 0.80 元/度，400.00 公里的新能源汽车电池容量大概为 60.00 千瓦时，充满一次电大概需要 36.00 元到 48.00 元。一辆电动汽车的充电时间按 3 小时计算，

本项目测算充电桩收入时折算为按小时收费，基于谨慎性原则，假定按 8.00 元/个·小时计算，以后每年增长 2.10%。

(5) 广告位租赁收入

A. 广告位数量

本项目计划在电梯（每栋楼电梯内）及室外灯杆（室外灯杆规划广告位）规划有广告位，本次项目规划有电梯广告牌 44 处（面积为 0.50 m²），50 个灯杆广告位（面积为 0.50 m²），运营期第 1 年出租率按 70.00%测算，以后每年增长 10.00%，达到 90.00%后不再增长。

B. 出租价格

本项目计划在电梯、室外灯杆规划建设有广告位，项目建成后计划将所有广告位用于出租，根据河南省领先传媒广告有限公司提供的广告报价显示电梯广告以每块屏幕为单位，7 天为一周。平面海报价格大致为 200.00 元/块·周；液晶电视为 250.00 元/块·周。

通过以上广告费用市场行情分析，同时结合本项目优势，综合考虑得出本项目电梯广告收费标准为 1,000.00 元/月；灯杆广告牌收费标准为 800.00 元/月，考虑民消费价格上涨因素，项目运营后收费单价按照每年上涨 2.10%进行预测。

主营业务收入预测

单位：万元

序号	项目	单位	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	租赁收入		2,224.89	2,363.95	2,503.00	2,628.15	2,628.15	2,628.15	2,759.56
	出租面积	平方米	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96
	出租单价	元/平方米·月	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	物业费收入		158.92	172.40	186.37	190.29	194.28	198.36	202.53
	出租面积	平方米	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96
	收费单价	元/平方米·月	2.50	2.55	2.61	2.66	2.72	2.77	2.83
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位收入		218.12	236.62	255.80	261.18	266.66	272.26	277.98
	车位数量	个	747	747	747	747	747	747	747
	收费单价	元/次	5.00	5.11	5.21	5.32	5.43	5.55	5.66
	日周转次数	次	2	2	2	2	2	2	2
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	充电桩收入		293.22	318.08	343.87	351.09	358.46	365.99	373.68
	充电桩数量	个	187	187	187	187	187	187	187
	运营天数	天	350	350	350	350	350	350	350
	日利用小时数	小时/天	7	7	7	7	7	7	7
	收费单价	元/个·小时	8.00	8.17	8.34	8.51	8.69	8.88	9.06
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	广告租赁收入		80.64	87.48	94.57	96.56	98.58	100.65	102.77
5.1	楼顶广告收入		42.24	45.82	49.54	50.58	51.64	52.72	53.83

序号	项目	单位	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
	广告牌数量	个	44	44	44	44	44	44	44
	租赁单价	元/月	1,000.00	1,021.00	1,042.44	1,064.33	1,086.68	1,109.50	1,132.80
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5.2	墙体广告收入		38.40	41.66	45.03	45.98	46.94	47.93	48.94
	广告位数量	个	50	50	50	50	50	50	50
	租赁单价	元/月	800.00	816.80	833.95	851.46	869.34	887.60	906.24
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	合计		2,975.79	3,178.53	3,383.61	3,527.27	3,546.13	3,565.41	3,716.52

(续)

序号	项目	单位	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	合计
1	租赁收入		2,759.56	2,759.56	2,897.54	2,897.54	2,897.54	3,042.41	3,042.41	38,032.41
	出租面积	平方米	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	
	出租单价	元/平方米·月	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.54	42.54	
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	物业费收入		206.78	211.12	215.56	220.08	224.71	229.43	234.24	2,845.07
	出租面积	平方米	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	66,216.96	
	收费单价	元/平方米·月	2.89	2.95	3.01	3.08	3.14	3.21	3.28	
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3	停车位收入		283.82	289.78	295.86	302.07	308.42	314.89	321.51	3,904.97
	车位数量	个	747	747	747	747	747	747	747	
	收费单价	元/次	5.78	5.90	6.03	6.15	6.28	6.42	6.55	
	日周转次数	次	2	2	2	2	2	2	2	
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
4	充电桩收入		381.52	389.53	397.71	406.07	414.59	423.30	432.19	5,249.30

序号	项目	单位	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
	充电桩数量	个	187	187	187	187	187	187	187	
	运营天数	天	350	351	352	353	354	355	356	357.00
	日利用小时数	小时/天	7	7	7	7	7	7	7	
	收费单价	元/个·小时	9.25	9.45	9.65	9.85	10.05	10.27	10.48	
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
5	广告租赁收入		104.92	107.13	109.38	111.68	114.03	116.42	118.86	1,443.67
5.1	楼顶广告收入		54.96	56.12	57.29	58.50	59.73	60.98	62.26	
	广告牌数量	个	44	44	44	44	44	44	44	
	租赁单价	元/月	1,156.59	1,180.88	1,205.68	1,231.00	1,256.85	1,283.24	1,310.19	
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
5.2	墙体广告收入		49.96	51.01	52.09	53.18	54.30	55.44	56.60	
	广告位数量	个	50	50	50	50	50	50	50	
	租赁单价	元/月	925.27	944.70	964.54	984.80	1,005.48	1,026.60	1,048.16	
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	合计		3,736.60	3,757.12	3,916.05	3,937.44	3,959.29	4,126.45	4,149.21	51,475.42

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、税费及其他费用等，具体测算如下所示：

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为电费与水费。根据项目可行性研究报告，本项目年用电量为 185.23 万度，单价按 0.61 元/度测算，年用水量为 7.60 万吨，单价按 3.00 元/吨测算，运营期第一年燃料及动力费为 179.83 万元。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。

（2）工资及福利费

本项目预计新增员工约为 50 人，其中管理人员 5 人，技术人员 10 人，普通员工 35 人。运营期第 1 年管理员工资按照每人每年 5.00 万元计取，技术人员工资按照每人每年 4.60 万元计取，普通员工工资按照每人每年 4.00 万元计取，福利费按照工资的 14.00%进行计取。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。

（3）修理费

运营期第 1 年的修理费按照建安费用原值的 0.20%进行测算，即第一年修理费为 72.65 万元。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.10%，项目运营后按照每年 2.10%的增长率进行测算。

（4）税费

本项目房屋租赁收入、停车位收入、广告位租赁收入的增值税按照 9.00%进行测算，充电服务、物业服务增值税按照 6.00%进行测算，同时考虑项目建设期与运营成本中的进项税抵扣。城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加以增值税为基数计算，税率分别为 7.00%、3.00%、2.00%。

房产税按照当年房租收入的 12.00%进行测算。

企业所得税按照现金流入减现金流出扣除债券利息、资产折旧与摊销后的 25.00%进行预测。

运营成本预测

单位：万元

项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1、燃料及动力费	135.79	138.64	141.55	144.52	147.55	150.65	153.81
2、职工及福利费	240.54	245.59	250.74	256.01	261.39	266.89	272.49
3、修理费	72.65	74.18	75.74	77.33	78.95	80.61	82.30
4、税费	244.94	260.25	275.56	289.34	289.34	289.34	303.80
5、其他费用	25.39	29.63	34.03	34.75	35.48	36.22	36.98
合计	723.68	750.45	777.43	802.47	812.69	823.14	849.57

(续上表)

项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	合计
1、燃料及动力费	157.04	160.34	163.71	167.15	170.66	174.24	177.90	2,183.55
2、职工及福利费	278.22	284.07	290.03	296.12	302.33	308.68	315.16	3,868.26
3、修理费	84.03	85.79	87.59	89.43	91.31	93.23	95.19	1,168.33
4、税费	303.80	303.80	319.00	319.00	319.00	334.94	334.94	4,187.05
5、其他费用	37.76	38.55	39.36	40.19	41.03	41.90	42.78	514.05
合计	860.46	871.57	899.49	911.07	922.89	952.35	964.68	11,921.94

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39,553.48万元。

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第三年	2,975.79	723.68	2,252.11
第四年	3,178.53	750.45	2,428.08
第五年	3,383.61	777.43	2,606.18
第六年	3,527.27	802.47	2,724.80
第七年	3,546.13	812.69	2,733.44
第八年	3,565.41	823.14	2,742.27
第九年	3,716.52	849.57	2,866.95
第十年	3,736.60	860.46	2,876.14
第十一年	3,757.12	871.57	2,885.55
第十二年	3,916.05	899.49	3,016.56
第十三年	3,937.44	911.07	3,026.37
第十四年	3,959.29	922.89	3,036.40
第十五年	4,126.45	952.35	3,174.10
第十六年	4,149.21	964.68	3,184.53
合计	51,475.42	11,921.94	39,553.48

4、现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	51,475.42			2,975.79	3,178.53	3,383.61	3,527.27	3,546.13	3,565.41
经营活动现金流出	11,921.94			723.68	750.45	777.43	802.47	812.69	823.14
经营活动产生的现金净额	39,553.48			2,252.11	2,428.08	2,606.18	2,724.80	2,733.44	2,742.27
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	142,900.60	24,000.00	6,584.52	16,000.00					
投资活动产生的现金净额	-142,900.60	-24,000.00	-6,584.52	-16,000.00					
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	26,584.52	10,000.00	6,584.52	10,000.00					
债券资金	20,000.00	14,000.00		6000					
银行借款									
偿还债券本金	20,000.00						700	700.00	700.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	9,045.00			630	630	900	900	868.5	837
支付银行借款利息									

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
融资活动产生的现金净额	19,461.02	24,000.00	6,584.52	15,370.00	-630.00	-900.00	-1,600.00	-1,568.50	-1,537.00
四、净现金流量	10,508.48	-	-	1,622.11	1,798.08	1,706.18	1,124.80	1,164.94	1,205.27
五、累计现金流量	10,508.48	-	-	1,622.11	3,420.19	5,126.37	6,251.17	7,416.11	8,621.38

(续上表)

年度	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	3,716.52	3,736.60	3,757.12	3,916.05	3,937.44	3,959.29	4,126.45	4,149.21		
经营活动现金流出	849.57	860.46	871.57	899.49	911.07	922.89	952.35	964.68		
经营活动产生的现金净额	2,866.95	2,876.14	2,885.55	3,016.56	3,026.37	3,036.40	3,174.10	3,184.53		
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	1,000.00	1,000.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	3,000.00	3,000.00	900.00	900.00	900.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	805.50	760.50	715.50	607.50	499.50	391.50	256.50	121.50	81.00	40.50

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-1,805.50	-1,760.50	-3,115.50	-3,007.50	-2,899.50	-3,391.50	-3,256.50	-1,021.50	-981.00	-940.50
四、净现金流量	1,061.45	1,115.64	-229.95	9.06	126.87	-355.10	-82.40	2,163.03	-981.00	-940.50
五、累计现金流量	9,682.83	10,798.47	10,568.52	10,577.58	10,704.45	10,349.35	10,266.95	12,429.98	11,448.98	10,508.48

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 20,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限十五年，每半年支付一次利息，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，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：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		630.00	630.00	
第 2 年		630.00	630.00	
第 3 年		630.00	630.00	2,252.11
第 4 年		630.00	630.00	2,428.08
第 5 年		900.00	900.00	2,606.18
第 6 年	700.00	900.00	1,600.00	2,724.80
第 7 年	700.00	868.50	1,568.50	2,733.44
第 8 年	700.00	837.00	1,537.00	2,742.27
第 9 年	1,000.00	805.50	1,805.50	2,866.95
第 10 年	1,000.00	760.50	1,760.50	2,876.14
第 11 年	2,400.00	715.50	3,115.50	2,885.55
第 12 年	2,400.00	607.50	3,007.50	3,016.56
第 13 年	2,400.00	499.50	2,899.50	3,026.37
第 14 年	3,000.00	391.50	3,391.50	3,036.40
第 15 年	3,000.00	256.50	3,256.50	3,174.10
第 16 年	900.00	121.50	1,021.50	3,184.53
第 17 年	900.00	81.00	981.00	
第 18 年	900.00	40.50	940.50	
合计	20,000.00	10,305.00	30,305.00	39,553.48
本息覆盖倍数	1.31			

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 1.31，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
914101006921924283

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)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

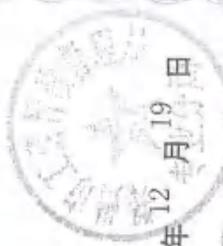
合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

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；法律、法规规定的其他业务（凭许
理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨
询；法律、法规规定的其它业务（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）



登记机关

2019年12月19日



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：李彦

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

禁止再复制

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

二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

河南省注册会计师协会
Henan Provincial Institute of CPAs

410001140008

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA

2008

发证日期:
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日

年 月 日

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 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

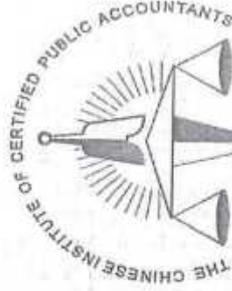
王博东

男

1973-01-27

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)

410321197301274555



中国注册会计师
Certified Public Accountants



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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.

禁止再次复印

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 (out)



同意调入
Agree the holder to be transferred in



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 (out)

转出协会盖章
Stamp of the transferor association of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred in

转入协会盖章
Stamp of the transferee association of CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

执业注册会计师协会:
Institution of CPAs

发证日期:
Date of issuance

2017年 05月 01日

李 明 男



姓名
Full name 李 明

性别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1985-01-02

工作单位
Working unit 亚太(集团)会计师事务所(普通合伙)河南分所

身份证号码
Identity card No. 410185198501026510



**双创产业园中试基地项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 1147 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年十一月十七日

双创产业园中试基地项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1147 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对双创产业园中试基地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双创产业园中试基地项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目拟申请政府专项债券资金 6,800.00 万元。其中，2025 年申请使用 3,400.00 万元，2026 年申请使用 3,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%。已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第1年		3,400.00		3,400.00	4.00%	136.00	136.00
第2年	3,400.00	3,400.00		6,800.00	4.00%	272.00	272.00
第3年	6,800.00			6,800.00	4.00%	272.00	272.00
第4年	6,800.00			6,800.00	4.00%	272.00	272.00
第5年	6,800.00			6,800.00	4.00%	272.00	272.00
第6年	6,800.00		170.00	6,630.00	4.00%	272.00	442.00
第7年	6,630.00		340.00	6,290.00	4.00%	265.20	605.20
第8年	6,290.00		340.00	5,950.00	4.00%	251.60	591.60
第9年	5,950.00		340.00	5,610.00	4.00%	238.00	578.00
第10年	5,610.00		340.00	5,270.00	4.00%	224.40	564.40

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	利率	应付利息	应付本息合计
第11年	5,270.00		680.00	4,590.00	4.00%	210.80	890.80
第12年	4,590.00		1,020.00	3,570.00	4.00%	183.60	1,203.60
第13年	3,570.00		1,020.00	2,550.00	4.00%	142.80	1,162.80
第14年	2,550.00		1,020.00	1,530.00	4.00%	102.00	1,122.00
第15年	1,530.00		1,020.00	510.00	4.00%	61.20	1,081.20
第16年	510.00		510.00		4.00%	20.40	530.40
合计		6,800.00	6,800.00			3,196.00	9,996.00

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

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

双创产业园中试基地项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。根据安阳市国兴工业园建设管理有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为中试车间租赁收入、办公用房租赁收入、物业费收入、停车位租赁收入、充电桩收入。

2、净现金流入

以双创产业园中试基地项目建成后中试车间租赁收入、办公用房租赁收入、物业费收入、停车位租赁收入、充电桩收入，考虑燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理及其他费用各项计提及税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年
项目净收益	12,157.69	539.59	655.27	774.62	854.32

(续上表)

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
项目净收益	724.04	911.86	945.72	965.16	984.21

(续上表)

项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
项目净收益	993.07	995.27	996.55	908.31	909.70

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为双创产业园中试基地项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区自有资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，双创产业园中试基地项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
12,157.69	9,996.00	2,161.69	1.22

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的双创产业园中试基地项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供双创产业园中试基地项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为双创产业园中试基地项目收益与融资自求平衡专项评价
报告签字盖章页)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十一月十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

二十大报告中继续明确指出，要坚持创新是第一动力，深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略。开辟发展新领域新赛道，不断塑造发展新动能新优势。持续完善科技创新体系。坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位。完善党中央对科技工作统一领导的体制，健全新型举国体制，强化国家战略科技力量，优化配置创新资源，优化国家科研机构、高水平研究型大学、科技领军企业定位和布局，形成国家实验室体系，统筹推进国际科技创新中心、区域科技创新中心建设，加强科技基础能力建设，强化科技战略咨询，提升国家创新体系整体效能。加强基础研究，突出原创，鼓励自由探索。提升科技投入效能，深化财政科技经费分配使用机制改革，激发创新活力。加强企业主导的产学研深度融合，强化目标导向，提高科技成果转化和产业化水平。强化企业科技创新主体地位，发挥科技型骨干企业引领支撑作用，营造有利于科技型中小微企业成长的良好环境，推动创新链产业链资金链人才链深度融合。

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，我国将进入新发展阶段，国内外环境的深刻变化带来一系列新机遇新挑战。随着我国“一带一路”、“双创”行动计划、供给侧结构性改革、“互联网+”行动计划、“中国制造 2025”、大数据等重要战略部署的深入推进，迫切需要充分发挥科技创新在全面创新中的引领作用，为经济社会发展培育新动力、拓展新空间。《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》指出，进一步发展壮大新一代信息技术、高端装备、新材料、生物、新能源汽车、新能源、节能环保、数字创意等战略性新兴产业，推动更广领域新技术、新产品、新业态、新模式蓬勃发展，建设制造强国，发展现代服务业，为实现“两个一百年”奋斗目标提供有力支撑。

建设创新型国家，促进科技成果转化非常关键。科技成果转化是一个打通

“创新链”的过程，历经基础研究、应用研究到技术开发、工程化、产业化不同阶段，每个阶段和接续环节都存在不同的运行规律、制约协同创新的瓶颈和要素配置的障碍。中试是科技成果转移转化的重要阶段和过程，科技成果能否产业化的关键主要取决于中试的结果。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于安阳市滨河南路与平原路交叉口西南角，高新区装备制造园内 DN9-1-3-12 块。

（二）建设规模及内容

1、本项目规划净用地面积为 18,068.12 m²（约合 27.10 亩），总建筑面积共计 31,922.42 m²，由于 2#中试车间已经建成，故不计入在本次可研范围内。扣除 2#中试车间后，总建筑面积为 28,503.27 m²。地上建筑面积 28,161.64 m²，包括 1#中试车间 6,830.19 m²、2#中试车间 3,419.15 m²、3#办公研发 9,527.10 m²、4#中试车间 1,515.85 m²、5#中试车间 6,851.71 m²、6#收发室 17.64 m²；地下建筑面积 3,760.78 m²。项目区内道路及硬化、绿化、室外给排水、电力、消防、弱电、暖通等工程的建设。

2、在对车间进行合理工程设计的同时，对环境保护、劳动安全卫生、消防、节能设施等方面进行同步设计。

（三）项目建设期

本项目建设周期为 24 个月。预计开工日期 2025 年 1 月，预计完工时间 2026 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 15,461.72 万元，其中：工程费用为 12,050.96 万元，工程建设其他费用 2,161.23 万元，预备费 790.53 万元，建设期利息 459.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					建筑工程技术经济指标		
		建筑工程	设备工程	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用								
1	1#中试车间	1,912.45		560.08		2,472.53	m ²	6,830.19	3,620.00
1.1	土建工程	1,912.45				1,912.45	m ²	6,830.19	2,800.00
1.2	给排水工程			40.98		40.98	m ²	6,830.19	60.00
1.3	消防工程			122.94		122.94	m ²	6,830.19	180.00
1.4	火灾自动报警系统			40.98		40.98	m ²	6,830.19	60.00
1.5	电气照明			112.70		112.70	m ²	6,830.19	165.00
1.6	弱电及智能化			150.26		150.26	m ²	6,830.19	220.00
1.7	抗震支吊架			10.25		10.25	m ²	6,830.19	15.00
1.8	暖通工程			81.96		81.96	m ²	6,830.19	120.00
2	3#办公研发楼	3,048.67		752.64		3,801.31	m ²	9,527.10	3,990.00
2.1	土建工程	3,048.67				3,048.67	m ²	9,527.10	3,200.00
2.2	给排水工程			85.74		85.74	m ²	9,527.10	90.00
2.3	消防工程			128.62		128.62	m ²	9,527.10	135.00
2.4	火灾自动报警系统			57.16		57.16	m ²	9,527.10	60.00
2.5	电气照明			171.49		171.49	m ²	9,527.10	180.00
2.6	弱电工程			152.43		152.43	m ²	9,527.10	160.00
2.7	抗震支吊架			14.29		14.29	m ²	9,527.10	15.00
2.8	暖通工程			142.91		142.91	m ²	9,527.10	150.00

3	4#中试车间	424.44		124.30		548.74	m ²	1,515.85	3,620.00
3.1	土建工程	424.44				424.44	m ²	1,515.85	2,800.00
3.2	给排水工程			9.10		9.10	m ²	1,515.85	60.00
3.3	消防工程			27.29		27.29	m ²	1,515.85	180.00
3.4	火灾自动报警系统			9.10		9.10	m ²	1,515.85	60.00
3.5	电气照明			25.01		25.01	m ²	1,515.85	165.00
3.6	弱电及智能化			33.35		33.35	m ²	1,515.85	220.00
3.7	抗震支吊架			2.27		2.27	m ²	1,515.85	15.00
3.8	暖通工程			18.19		18.19	m ²	1,515.85	120.00
4	5#中试车间	1,918.48		561.84		2,480.32	m ²	6,851.71	3,620.00
4.1	土建工程	1,918.48				1,918.48	m ²	6,851.71	2,800.00
4.2	给排水工程			41.11		41.11	m ²	6,851.71	60.00
4.3	消防工程			123.33		123.33	m ²	6,851.71	180.00
4.4	火灾自动报警系统			41.11		41.11	m ²	6,851.71	60.00
4.5	电气照明			113.05		113.05	m ²	6,851.71	165.00
4.6	弱电及智能化			150.74		150.74	m ²	6,851.71	220.00
4.7	抗震支吊架			10.28		10.28	m ²	6,851.71	15.00
4.8	暖通工程			82.22		82.22	m ²	6,851.71	120.00
5	6#收发室	12.70		1.84		14.54	m ²	17.64	8,245.00
5.1	土建工程	12.70				12.70	m ²	17.64	7,200.00
5.2	给排水工程			0.42		0.42	m ²	17.64	240.00
5.3	电气照明			0.46		0.46	m ²	17.64	260.00
5.4	抗震支吊架			0.03		0.03	m ²	17.64	15.00

5.5	弱电工程			0.37		0.37	m ²	17.64	210.00
5.6	暖通工程			0.56		0.56	m ²	17.64	320.00
6	地下建筑	1,203.45		268.90		1,472.35	m ²	3,760.78	3,915.00
6.1	土建工程	1,203.45				1,203.45	m ²	3,760.78	3,200.00
6.2	给排水工程			30.09		30.09	m ²	3,760.78	80.00
6.3	电气照明			90.26		90.26	m ²	3,760.78	240.00
6.4	消防工程			56.41		56.41	m ²	3,760.78	150.00
6.5	抗震支吊架			5.64		5.64	m ²	3,760.78	15.00
6.6	弱电及智能化			30.09		30.09	m ²	3,760.78	80.00
6.7	通风机防排烟			56.41		56.41	m ²	3,760.78	150.00
7	厂区工程	433.09	144.00	684.08		1,261.17			
7.1	景观绿化	67.33				67.33	m ²	3,366.52	200.00
7.2	道路铺装	324.55				324.55	m ²	7,636.49	425.00
7.3	地上停车位铺装	41.21				41.21	m ²	1,129.10	365.00
7.4	充电桩60kw双枪		144.00			144.00	套	40	36,000.00
7.5	厂区配套管网			684.08		684.08	m ²	28,503.27	240.00
	合计	8,953.29	144.00	2,953.67		12,050.96	m ²	28,503.27	4,227.92
二	工程建设其他费用								
1	征地费				1,036.77	1,036.77	亩	36.06	287,500.00
2	项目建设管理费				144.61	144.61			
3	工程监理费				180.76	180.76			
4	工程勘察费				24.05	24.05	m ²	24,053.12	10.00
5	工程设计费				241.02	241.02			

6	项目前期工作咨询费				20.00	20.00			
7	环境影响咨询服务费				13.86	13.86			
8	工程造价咨询服务费				54.23	54.23			
9	施工图审查费				12.05	12.05			
10	招标代理服务				31.58	31.58			
11	场地准备及临时设施费				60.25	60.25			
12	城市基础设施配套费				342.04	342.04	m ²	28,503.27	120.00
	小计				2,161.23	2,161.23			
三	预备费				790.53	790.53			
	建设投资	8,953.29	144.00	2,953.67	2,951.76	15,002.72			
四	建设期债券利息				459.00	459.00			
五	合计	8,953.29	144.00	2953.67	3,410.76	15,461.72			

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：

资金筹措	资金来源	2025年	2026年	合计	占比
资本金	自有资金	4,254.72	4,407.00	8,661.72	56.02%
债务资金	专项债券资金	3,400.00	3,400.00	6,800.00	43.98%
合计		7,654.72	7,807.00	15,461.72	100.00%
占比		49.51%	50.49%	100.00%	

除专项债券资金外，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 56.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2025年	2026年	合计
自有资金	4,254.72	4,407.00	8,661.72
专项债券资金	3,400.00	3,400.00	6,800.00
合计	7,654.72	7,807.00	15,461.72

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，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

安阳市科学技术局本项目主管部门，安阳市国兴工业园建设管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	安阳市国兴工业园建设管理有限公司		
法定代表人	刘宁	成立日期	2011-10-28
注册资本	1,000.00 万元	营业期限	2011-10-28 至无固定期限
统一社会信用代码	91410500584392705H		
注册地址	河南省安阳市高新区平原路南段 500 号		
经营范围	园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务等；		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	安阳市财政局持股 51.00%； 安阳市人民政府国有资产监督管理委员会持股 49.00%		

安阳市国兴工业园建设管理有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

安阳市国兴工业园建设管理有限公司预期收益主要为中试车间租赁收入、办公用房租赁收入、物业费收入、停车位租赁收入、充电桩收入。

（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

项目债券申请单位为安阳市国兴工业园建设管理有限公司，主管部门为安阳市科学技术局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为安阳市国兴工业园建设管理有限公司，项目建设及运营单位均为安阳市国兴工业园建

设管理有限公司。

关于项目债券资金使用，由安阳市国兴工业园建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由安阳市国兴工业园建设管理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，由安阳市国兴工业园建设管理有限公司根据运营情况及时向安阳市财政局上缴项目运营收益，由安阳市国兴工业园建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于中试车间租赁收入、办公用房租赁收入、物业费收入、停车位租赁收入、充电桩收入。

（1）中试车间租赁收入

① 数量：

本项目建成后可用于出租的中试车间面积约为 15,197.75 m²。

② 价格：

通过安阳市及安阳市其他县区出租市场行情分析并调查得出以下数据租赁单价情况如下：

项目	位置	出租面积(m ²)	租赁价格	单位
万达广场	文峰	500.00	30.00	元/m ² /月
安阳县	安阳	10,000.00	30.00	元/m ² /月
河南省安阳市龙安区铁西路南段	龙安	1,200.00	30.00	元/m ² /月
河南省安阳市	林州	2,500.00	30.00	元/m ² /月



根据上表可知，安阳市周边中式车间租赁价格平均值为 33.75 元/m²/月，考虑本项目定位及区域位置，本项目运营期第1年中试车间租赁价格暂定为30.00 元/m²/月，考虑居民消费价格近三年平均涨幅为2.10%，基于谨慎性原则，运营期内租赁价格按每年上涨 2.10% 测算。

③ 出租率：

综合以上数据，本项目中试车间运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年及以后出租率按 90.00% 进行测算。

(2) 办公用房租赁收入

① 数量：

本项目可用于办公用房租赁收入面积为 9,527.10 m²。

② 价格：

经 58 同城查询可知，项目周边办公用房租赁价格为 1.17-1.20 元/m²/天，如下表所示：

序号	名称	位置	参考价 (元/m ² /天)
1	华富世家	文峰	1.20
2	凯德广场	北关	1.19

3	碧桂园天汇	安阳	1.17
	平均值		1.19



由上表可见，查询资料显示办公用房租赁价格的平均值为 1.19 元/m²/天，即 35.70 元/m²/月，因此，本项目运营期第 1 年办公用房租赁价格暂定为 33.00 元/m²/月，考虑居民消费价格近三年平均涨幅为 2.10%，基于谨慎性原则，运营期内租赁价格按每年上涨 2.10% 计算。

③ 出租率：

运营期第 1 年出租率按 70.00% 进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00% 进行测算，运营期第 3 年及以后出租率按 90.00% 进行测算。

(3) 物业费收入

① 数量：

本项目可用于物业费收入面积为 24,742.00 m²。

② 单价：

通过市场调查，周边小区物业费价格如下所示：

序号	名称	位置	物业费价格（元/m ² /天）
1	华强东湖城	安阳县	1.00-3.00
2	嘉洲花悦	安阳北关	1.00-3.00
3	恒基六一广场	安阳林州	1.00-3.00

根据本项目定位及区域位置，保守估算，本项目运营期第 1 年物业费价格暂定为 1.50元/m²/月，考虑居民消费价格近三年平均涨幅为 2.10%，基于谨慎性原则，运营期内物业费价格按每 5 年上涨 5.00% 计算。

③ 负荷率：

运营期第 1 年负荷率按 70.00%进行测算，运营期第 2 年负荷率按 80.00%进行测算，运营期第 3 年及以后出租率按 90.00%进行测算。

(4) 停车位租赁收入

① 数量：

本项目地块共规划机动车停车位 133 个。

② 单价：

参考安发改收费〔2017〕477 号文件规定，对停放时间不超过 40 分钟的机动车不收停车服务费，停放时间 40 分钟至 2 小时的机动车每辆收 3.00 元；停放时间超过 2 小时加收 1.00 元，不足 2 小时的按 2 小时计费。实行按天计费的停车场，同一车辆在同一天内需多次进出存放，只能按一天收一次费，综上所述，基于谨慎性原则，本项目机动车停车位租赁价格每月按 300.00 元/辆进行测算，期内不再增长。

③ 出租率：

运营期第 1 年使用率按 70.00%进行测算，运营期第 2 年使用率按 80.00%进行测算，运营期第 3 年使用率按 90.00%进行测算，运营期第 4 年及以后出租率按 95.00%进行测算。

(5) 充电桩收入

① 数量：

本项目共设置 60kw 充电桩 40 个，双枪设置，最多可满足 16 辆车同时充电。

② 单价：

经中原智充 app 查询资料可知，安阳市周边充电桩收费价格为 0.60-0.80 元/度，如下表所示：

充电站名称	地址	收费方式	充电方式
连霍高速安阳服务区快充站	连霍高速安阳服务区	服务费：0.80元/度	快充
安阳亿龙奇瑞充电站	安阳市北关区人民路与光明路交叉口	服务费：0.60元/度	慢充
安阳市电力调度大楼公共充电站	安阳市殷都区中州路电力调度大楼	服务费：0.80元/度	慢充
安阳胜祥长明苑充电站	河南省安阳市文峰区平原路383号	服务费：0.60元/度	慢充

考虑本项目区位及充电桩配置因素，暂定充电服务费为 0.60 元/度。

根据建设区现状，充电桩充电时长每天按 6 小时计算计算，每年按照 330 天有效运营天数计算。

③ 使用率：

运营期第 1 年使用率按 10.00% 进行测算，以后每年按 5.00% 递增，直至达到 50.00% 稳定状态。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一	收入合计	16,489.16	740.27	871.72	1,007.39	1,098.09	1,132.00	1,166.18
1	中试车间出租收入 (①*②*③*④)	8,108.20	382.98	446.89	513.25	553.20	564.81	576.59
①	月		12	12	12	12	12	12
②	单价 (元/m ² /月)		30.00	30.63	31.27	31.93	32.60	33.28
③	出租面积 (m ²)		15,197.75	15,197.75	15,197.75	15,197.75	15,197.75	15,197.75
④	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	办公楼租赁收入 (①*②*③*④)	5,591.25	264.09	308.13	353.95	381.43	389.47	397.62
①	月		12	12	12	12	12	12
②	单价 (元/m ² /月)		33.00	33.69	34.40	35.12	35.86	36.61
③	出租面积 (m ²)		9,527.10	9,527.10	9,527.10	9,527.10	9,527.10	9,527.10
④	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	物业费收入 (万元) (①*②*③*④)	629.89	31.17	35.63	40.08	44.42	44.42	44.42
①	月		12	12	12	12	12	12
②	单价 (元/m ² /月)		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58
③	物业费面积 (m ²)		24,742.00	24,742.00	24,742.00	24,742.00	24,742.00	24,742.00
④	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车位租赁收入 (万元) (①*②*③*④)	677.20	33.52	38.30	43.09	47.76	47.76	47.76
①	月		12	12	12	12	12	12
②	单价 (元/月)		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00
③	数量 (个)		133	133	133	133	133	133
④	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
5	充电桩收入（万元）（①*②*③*④*⑤*⑥）	1,482.62	28.51	42.77	57.02	71.28	85.54	99.79
①	数量		40	40	40	40	40	40
②	单价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
③	充电规格（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
④	单个充电桩每天充电时长（小时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
⑤	年可充电天数（天）		330	330	330	330	330	330
⑥	使用率		10.00%	15.00%	20.00%	25.00%	30.00%	35.00%

（续上表）

序号	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
一	收入合计	1,205.55	1,240.57	1,276.17	1,302.74	1,325.03	1,347.77	1,375.99	1,399.69
1	中试车间出租收入（①*②*③*④）	588.72	601.02	613.67	626.49	639.66	653.17	666.86	680.89
①	月	12	12	12	12	12	12	12	12
②	单价（元/m ² /月）	33.98	34.69	35.42	36.16	36.92	37.70	38.49	39.30
③	出租面积（m ² ）	15,197.75	15,197.75	15,197.75	15,197.75	15,197.75	15,197.75	15,197.75	15,197.75
④	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	办公楼租赁收入（①*②*③*④）	405.98	414.45	423.14	432.05	441.17	450.40	459.85	469.52
①	月	12	12	12	12	12	12	12	12
②	单价（元/m ² /月）	37.38	38.16	38.96	39.78	40.62	41.47	42.34	43.23
③	出租面积（m ² ）	9,527.10	9,527.10	9,527.10	9,527.10	9,527.10	9,527.10	9,527.10	9,527.10
④	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	物业费收入（万元）（①*②*③*④）	46.65	46.65	46.65	48.98	48.98	48.98	51.43	51.43
①	月/年	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
②	单价 (元/m ² /月)	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74	1.82	1.82
③	物业费面积 (m ²)	24,742.00	24,742.00	24,742.00	24,742.00	24,742.00	24,742.00	24,742.00	24,742.00
④	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车位租赁收入 (万元) (①*②*③*④)	50.15	50.15	50.15	52.66	52.66	52.66	55.29	55.29
①	月	12	12	12	12	12	12	12	12
②	单价 (元/月)	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65
③	数量 (个)	133	133	133	133	133	133	133	133
④	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	充电桩服务收入 (万元) (①*②*③*④*⑤*⑥)	114.05	128.30	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56
①	数量	40	40	40	40	40	40	40	40
②	单价 (元/度)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
③	充电规格 (kwh)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
④	单个充电桩每天充电时长 (小时)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
⑤	年可充电天数 (天)	330	330	330	330	330	330	330	330
⑥	使用率	40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水和电的支出，本项目正常运行年耗电量为 26.20 万 Kwh，根据河南省发改委《关于 2019 年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》，工商业用电最低价为 0.58 元/度，最高价为 0.61 元/度，基于谨慎性考虑，本项目电价为 0.61 元/度。年耗自来水量为 2.41 万吨，水费依据河南省发展和改革委员会文件-安发改价格（2017）22 号文件，每吨4.00元，考虑居民消费价格近三年平均涨幅为2.10%，运营期内水电价格每年增加2.10%。

(2) 工资及福利费

本项目预计需求人员共计 14 人。其中管理人员6人（包括总经理 1 人，办公室人员 3 人，财务部人员 1人，招商部人员 1人），后勤人员 4 人，安全保卫人员 4 人。管理人员工资按照 6.00 万元/年，后勤及安保人员工资按照 4.00 万元 / 年，工资费每年按照 3.00% 上涨。

(3) 管理及其他费用

1. 本项目管理费用为运营期内办公费用以及其他不可预知的费用，按当年收入的 1.00% 进行估算。

2. 考虑设备使用年限，在运营期第 7 年考虑设备重置费用。根据可研报告投资估算表，本项目设备购置费用为 144.00 万元。考虑居民消费价格增长因素，设备重置费用在项目运营后按照每年 2.50% 的增长率进行测算。即运营期第 7 年备重置费用为 158.95 万元。

(4) 修理费

运营期第一年的修理费按照工程费用和工程建设其他费用的 0.20% 进行估算。考虑到近三年居民消费价格，修理费用在项目运营后按照每年 2.10% 的增长率进行测算。

(5) 税费

增值税及附加：项目运营期内建筑租赁服务、机动车停车位属于不动产经按照 9.00% 进行测算，充电桩服务费按照 13.00% 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：按照中试车间租赁收入和办公用房租赁收入的 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。

基于以上假设条件及依据，债券存续期内项目支出预测如下所示：

金额单位：人民币万元

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
1、燃料及动力费	412.03	25.62	26.16	26.71	27.27	27.84	28.43	29.02
2、职工及福利费	1,093.52	68.00	69.43	70.89	72.37	73.89	75.45	77.03
3、管理及其他费用	323.85	7.40	8.72	10.07	10.98	170.27	11.66	12.06
4、修理费	457.09	28.42	29.02	29.63	30.25	30.89	31.54	32.20
5、税费	1,973.74	71.24	83.12	95.47	102.90	105.06	107.25	109.51
(1) 增值税	231.59							
销项税额	1,409.64	62.05	73.37	85.03	92.98	96.25	99.53	103.24
建设期进项	1,117.37	1,117.37						
运营期进项	60.68	3.05	3.18	3.32	3.43	12.50	3.58	3.67
待抵扣进项税		1,058.37	988.18	906.47	816.92	733.17	637.22	537.65
(2) 城市维护建设税	16.10							
(3) 教育费附加	6.90							
(4) 地方教育费附加	4.60							
(5) 房产税	1,508.19	71.24	83.12	95.47	102.90	105.06	107.25	109.51
折旧	9,948.54	710.61	710.61	710.61	710.61	710.61	710.61	710.61
利息	2,788.00	272.00	272.00	272.00	272.00	265.20	251.60	238.00
利润总额	-301.26	-443.02	-327.34	-207.99	-128.29	-251.77	-50.35	-2.89
(6) 所得税								
支出合计	4,331.48	200.68	216.45	232.77	243.77	407.96	254.32	259.83

(续上表)

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
1、燃料及动力费	29.63	30.26	30.89	31.54	32.20	32.88	33.57
2、职工及福利费	78.65	80.30	81.99	83.71	85.47	87.26	89.09
3、管理及其他费用	12.41	12.76	13.03	13.25	13.48	13.76	14.00
4、修理费	32.88	33.57	34.27	34.99	35.72	36.47	37.24
5、税费合计	121.84	135.07	149.49	166.28	184.35	297.31	316.09
(1) 增值税					1.55	114.08	115.96
销项税额	106.60	110.00	112.20	114.04	115.91	118.24	120.20
建设期进项							
运营期进项	3.75	3.83	3.91	3.99	4.07	4.16	4.24
待抵扣进项税	434.80	328.63	220.34	110.29			
(2) 城市维护建设税						7.99	8.12
(3) 教育费附加						3.42	3.48
(4) 地方教育费附加						2.28	2.32
(5) 房产税	111.79	114.14	116.54	118.99	121.49	124.04	126.65
折旧	710.61	710.61	710.61	710.61	710.61	710.61	710.61
利息	224.40	210.80	183.60	142.80	102.00	61.20	20.40
利润总额	40.20	83.73	131.81	189.14	245.25	182.00	238.25
(6) 所得税	10.05	20.93	32.95	47.29	61.31	45.50	59.56
支出合计	275.41	291.96	309.67	329.76	351.22	467.68	489.99

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、补贴收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 12,157.69 万元。

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 3 年	740.27	200.68	539.59
第 4 年	871.72	216.45	655.27
第 5 年	1,007.39	232.77	774.62
第 6 年	1,098.09	243.77	854.32
第 7 年	1,132.00	407.96	724.04
第 8 年	1,166.18	254.32	911.86
第 9 年	1,205.55	259.83	945.72
第 10 年	1,240.57	275.41	965.16
第 11 年	1,276.17	291.96	984.21
第 12 年	1,302.74	309.67	993.07
第 13 年	1,325.03	329.76	995.27
第 14 年	1,347.77	351.22	996.55
第 15 年	1,375.99	467.68	908.31
第 16 年	1,399.69	489.99	909.70
合计	16,489.16	4,331.48	12,157.69

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
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	16,489.16			740.27	871.72	1,007.39	1,098.09	1,132.00	1,166.18
经营活动支出（含税费）	4,331.48			200.68	216.45	232.77	243.77	407.96	254.32
经营活动产生的现金净额	12,157.69			539.59	655.27	774.62	854.32	724.04	911.86
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	15,461.72	7,654.72	7,807.00						
投资活动产生的现金净额	-15,461.72	-7,654.72	-7,807.00						
三、筹资活动产生的现金									
自筹资金	8,661.72	4,254.72	4,407.00						
债券资金	6,800.00	3,400.00	3,400.00						
银行借款									
偿还债券本金	6,800.00						170.00	340.00	340.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	2,788.00			272.00	272.00	272.00	272.00	265.20	251.60
支付银行借款利息									
筹资活动产生的现金净额	5,873.72	7,654.72	7,807.00	-272.00	-272.00	-272.00	-442.00	-605.20	-591.60
四、净现金流量	2,569.68			267.59	383.27	502.62	412.32	118.84	320.26
五、累计现金流量	2,569.68			267.59	650.86	1,153.48	1,565.80	1,684.64	2,004.90

(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	第 16 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	1,205.55	1,240.57	1,276.17	1,302.74	1,325.03	1,347.77	1,375.99	1,399.69
经营活动支出 (含税费)	259.83	275.41	291.96	309.67	329.76	351.22	467.68	489.99
经营活动产生的现金净额	945.72	965.16	984.21	993.07	995.27	996.55	908.31	909.70
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
自筹资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	340.00	340.00	680.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	510.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	238.00	224.40	210.80	183.60	142.80	102.00	61.20	20.40
支付银行借款利息								
筹资活动产生的现金净额	-578.00	-564.40	-890.80	-1,203.60	-1,162.80	-1,122.00	-1,081.20	-530.40
四、净现金流量	367.72	400.76	93.41	-210.53	-167.53	-125.45	-172.89	379.30
五、累计现金流量	2,372.62	2,773.38	2,866.79	2,656.26	2,488.73	2,363.27	2,190.39	2,569.68

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券资金 6,800.00 万元。其中，2025 年度申请使用 3,400.00 万元，2026年度申请使用 3,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%。已兑付本金不再计息。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	借贷本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		136.00	136.00	
第2年		272.00	272.00	
第3年		272.00	272.00	539.59
第4年		272.00	272.00	655.27
第5年		272.00	272.00	774.62
第6年	170.00	272.00	442.00	854.32
第7年	340.00	265.20	605.20	724.04
第8年	340.00	251.60	591.60	911.86
第9年	340.00	238.00	578.00	945.72
第10年	340.00	224.40	564.40	965.16
第11年	680.00	210.80	890.80	984.21
第12年	1,020.00	183.60	1,203.60	993.07
第13年	1,020.00	142.80	1,162.80	995.27
第14年	1,020.00	102.00	1,122.00	996.55
第15年	1,020.00	61.20	1,081.20	908.31
第16年	510.00	20.40	530.40	909.70
合计	6,800.00	3,196.00	9,996.00	12,157.69
本息覆盖倍数	1.22			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码
914101006921924283

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、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)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙企业登记机关
2009年07月28日至2025年07月28日

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

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
审计报告; 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)



郑州市金水区农业路87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

国家市场监督管理总局监制

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
 二〇〇九年一月七日
 中华人民共和国财政部制



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1903-1004
 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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate 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12月01日



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



姓名 王伟东
Full name 王伟东

性别 男
Sex 男

出生日期 1973-01-27
Date of birth 1973-01-27

工作单位 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码 410321197301274555
Identity card No. 410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110100755603
Authorized Institute of CPA: 河南省注册会计师协会

发证日期: 2017年 05月 11日
Date of Issuance: 2017年 05月 11日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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 to take to be transferred from

转出注册会计师
Name of the transferor and Institute of CPAs

年月日
Year/Month/Day

同意调入
Agree to take to be transferred to

转入注册会计师
Name of the transferee and Institute of CPAs

年月日
Year/Month/Day

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 to take to be transferred from

转出注册会计师
Name of the transferor and Institute of CPAs

年月日
Year/Month/Day

同意调入
Agree to take to be transferred to

转入注册会计师
Name of the transferee and Institute of CPAs

年月日
Year/Month/Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2018年3月30日

证书编号: 110100755603
Authorized Institute of CPA: 河南省注册会计师协会

发证日期: 2017年 05月 11日
Date of Issuance: 2017年 05月 11日

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



姓名: 魏源博
Sex: 男
出生日期: 1985-01-02
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit: 410185198501026519
身份证号码: 410185198501026519

鹤壁农垦桃源里黄河文化农场项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2024）第 058 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

二〇二四年八月一日

鹤壁农垦桃源里黄河文化农场项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2024)第 058 号

我们接受委托，对鹤壁农垦桃源里黄河文化农场项目（以下简称“该项目”或“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评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.08 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

鹤壁农垦桃源里黄河文化农场项目。

（二）项目单位

1、主管部门

主管部门为鹤壁市国有资产监督管理局。

2、项目业主

项目业主为鹤壁农垦集团有限公司。

名称	鹤壁农垦集团有限公司
统一社会信用代码	91410600005717449K
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	鹤壁市淇滨区淇滨大道 230 号
法定代表人	许文平
登记机关	鹤壁市市场监督管理局
成立日期	2007 年 10 月 15 日

鹤壁农垦集团有限公司系在中国境内依法成立且合法存续的国有独资公司，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

（三）项目性质

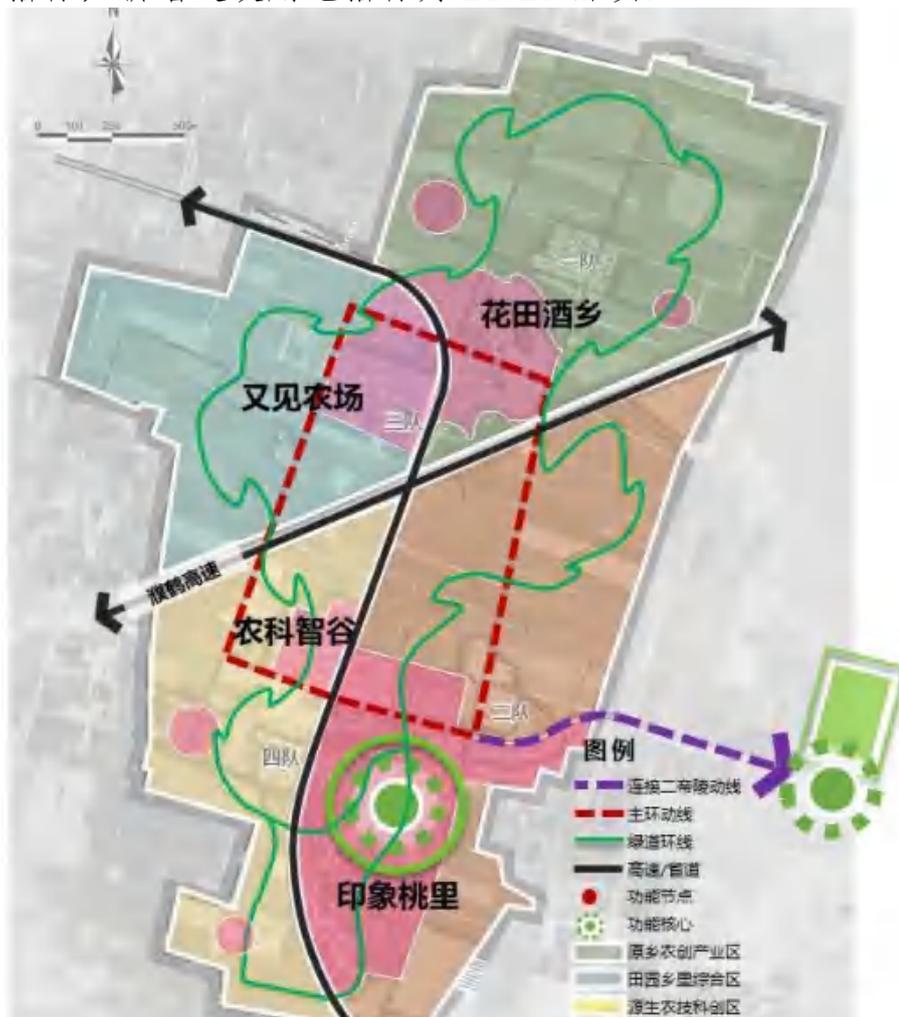
项目所属领域：本项目为农林水利项目。符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。具备发行专项债券的条件。

（四）建设地点

项目建设地点位于鹤壁市浚县善堂镇东 5 公里处。

(五) 建设规模及内容

该项目建设用地 34.82 公顷，其中 10.62 公顷为现状建设用地梳理出来的指标，新增建设用地指标为 24.20 公顷。



又见农场：田园乡里综合区		花田酒乡：原乡农创产业区	
农场街铺	满足体验农场情调需求	果酒部落	满足果酒文化体验需求
原乡院子	满足参与乡村生活需求	花卉天地	满足花卉培育购买需求
非遗工坊	满足传承传统文化需求	田蜜农场	满足参与式场景的需求
农科智谷：原生农质科创区		印象桃里：桃源文旅集合区	
仓储物流	满足分拣配送需求	桃主题区	满足旅游休闲娱乐需求
培育基地	满足农技科研需求	自然研学	满足自然教育团建需求
农创办公	满足人才聚集需求	康养度假	满足高端度假体验需求

主要建设内容包括：田园乡里综合区、原乡农创产业区、桃源文旅集合区、源生农技科创区、道路、停车场、配套设施等。田园乡里综合区、原乡农创产业区、桃源文旅集合区、源生农技科创区四个板块的功能相辅相成，统一规划、整体推进。

1、田园乡里综合区（又见农场）

其中配套住宿用房面积 3000 m²（89 间客房），区域物业管理用房面积 300 m²，木栈道面积 398 m²，绿化面积 5272 m²，硬质铺装面积 7869 m²，车位 376 辆，停车场面积 14835 m²，板块总建筑面积 3300 m²，板块现状建设用地面积 94552 m²，板块新选址建设用地面积（不含道路）10690 m²。

2、原乡农创产业区（花田酒乡）

其中商业用房面积 11742 m²，区域物业管理用房面积 300 m²，温室花园（智慧大棚面积）6631 m²，适当增加花生、油菜等作物种植，木栈道面积 2384 m²，水域面积 6753 m²，绿化面积 10795 m²，硬质铺装面积 13972 m²，板块总建筑面积 12042 m²，板块现状建设用地面积 74140 m²，板块新选址建设用地面积（不含道路）20776 m²。

3、桃源文旅集合区（农科智谷）

其中配套住宿建筑面积 14691 m²，文化用房建筑面积 23530 m²，商业建筑面积 3389 m²，区域物业管理用房面积 300 m²，木栈道面积 7786 m²，水域面积 15430 m²，绿化面积 105868 m²，硬质铺装面积 42621 m²，板块总建筑面积 41910 m²，板块现状建设用地面积 110193 m²，板块新选址建设用地面积（不含道路）338011 m²。

4、源生农技科创区（印象桃里）

其中商业用房面积 18800 m²，仓库用房面积 8268 m²，智慧大棚面积 10637 m²，区域物业管理用房面积 300 m²，水域面积 38582 m²，绿化面积 17230 m²，硬质铺装面积 21534 m²，板块总建筑面积 27068 m²，板块现状建设用地面积 35142 m²，板块新选址建设用地面积（不含道路）53949 m²。

主要建设内容和规模如下所示：

主要技术指标表

表 1-1

序号	项目	单位	建筑面积	备注
(一)	建筑工程			
1	商业用房	m ²	33931	
2	物业管理用房	m ²	1200	
3	文化用房	m ²	23530	
4	配套住宿	m ²	17691	
5	仓库	m ²	8268	
6	智慧大棚	m ²	17268	
(二)	公用工程			
1	给排水	m ²	84620	
2	电气	m ²	84620	
3	暖通	m ²	84620	
4	消防	m ²	84620	
(三)	配套工程			
1	道路工程	m ²	68959	
2	绿色步道	m ²	20442	
3	绿化	m ²	139165	
4	木栈道	m ²	10568	
5	硬质铺装	m ²	85996	
6	水域	m ²	60765	
7	停车场	m ²	14835	
8	垃圾转运站	m ²	500	
9	公共卫生间	m ²	500	
(四)	室外工程			
1	室外排水工程	项	1	
2	室外电气工程	项	1	
3	灯光亮化工程	项	1	
(五)	其他附属设施			
1	其他附属设施	项	1	

(六) 建设期

本项目计划 2022 年 4 月开工，2025 年 12 月竣工，具体建设计划如

下：

2022年4月之前完成前期准备工作，2022年4月开工，2025年12月项目完成竣工验收。

（七）主管部门责任

本项目主管部门为鹤壁市国有资产监督管理局。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。

（八）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为鹤壁市国有资产监督管理局。

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

本项目资产登记单位为鹤壁农垦集团有限公司，为本级国有企业，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。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。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、河南省、鹤壁市相关规定进行，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。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

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

本项目建成后，鹤壁农垦集团有限公司委托鹤壁农垦桃苑文旅有限公司负责项目具体运营（详见附件《委托运营管理协议书》），运营方式为通过对配套住宿用房、商业用房、桃源文旅集合区文化用房、源生农业科技科创区仓库用房进行出租收取租金，通过对停车场运营收取停车费。

项目业主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内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、项目投资估算及资金筹措方案

(一)投资估算编制依据及原则

- 1、项目前期策划方案及概念性规划方案。
- 2、建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）。
- 3、中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2007）。
- 4、建筑工程及装饰工程按照《河南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》并参照类似工程的造价指标进行估算。
- 5、安装工程按照《河南省通用安装工程消耗量定额》并参照类似工程的造价指标进行估算。
- 6、市政、园林绿化工程按照《河南省市政工程、园林绿化工程消耗量定额》并参照类似工程的造价指标进行估算。
- 7、材料及设备价格根据河南省建设厅、河南省统计局主办的《河南省工程建设材料设备价格信息》及市场询价综合计算。
- 8、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）。
- 9、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号）。
- 10、国家计委、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）。
- 11、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）。
- 12、国家发展改革委、中国地震局关于印发《地震安全性评价收费管

理办法》的通知（发改价格[2010]2320号）。

13、预备费按一、二部两部分费用之和，取8%计算。

14、根据国家计委有关规定，价差预备费及投资方向调节税，不再计算。

（二）估算范围

1、工程费用：建筑工程、装饰装修工程、给排水及消防工程、电气照明工程、综合布线、通风空调、室外场地及绿化工程、室外给排水管网、电力管网及照明工程等。

2、工程建设其他费用：土地费用、建设单位管理费、工程前期工作费、勘察费、设计费、工程监理费、工程保险、施工图纸审查费、招标代理费、市政配套设施费等。

3、预备费（基本预备费）。

（三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为50,000.00万元，其中，工程费用31,282.29万元，占62.56%；工程建设其他费用14,088.08万元，占28.18%；预备费4,109.63万元，占8.22%；建设期利息500.00万元，占1.00%；铺底流动资金20.00万元，占0.04%。

总投资估算如下表：

投资构成表

表 2-1

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	49480.00	98.96%
1	工程费用	31282.29	62.56%
2	工程建设其他费用	14088.08	28.18%
3	预备费	4109.63	8.22%

序号	项目	投资额	占比
二	专项费用	500.00	1.00%
1	建设期利息	500.00	1.00%
三	铺底流动资金	20.00	0.04%
四	总投资	50000.00	100.00%

总投资估算表

表 2-2

序号	项目名称	价值 (人民币单位: 万元)				合计	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		单位	数量	综合单价 (元)	备注
一	工程费	28333.69	0.00	2948.60	0.00	31282.29				
(一)	建筑工程	18332.23				18332.23				
1	商业用房	7464.82				7464.82	m ²	33931	2200	
2	物业管理用房	264.00				264.00	m ²	1200	2200	
3	文化用房	5176.60				5176.60	m ²	23530	2200	
4	配套住宿	3892.02				3892.02	m ²	17691	2200	
5	仓库	826.80				826.80	m ²	8268	1000	
6	智慧大棚	707.99				707.99	m ²	17268	410	
(二)	公用工程			2538.60		2538.60				
1	给排水			846.20		846.20	m ²	84620	100	
2	电气			676.96		676.96	m ²	84620	80	
3	暖通			592.34		592.34	m ²	84620	70	
4	消防			423.10		423.10	m ²	84620	50	
(三)	配套工程	9806.47				9806.47				
1	道路工程	1379.18				1379.18	m ²	68959	200	
2	绿色步道	408.84				408.84	m ²	20442	200	
3	绿化	1391.65				1391.65	m ²	139165	100	
4	木栈道	845.44				845.44	m ²	10568	800	
5	硬质铺装	2579.88				2579.88	m ²	85996	300	
6	水域	2430.60				2430.60	m ²	60765	400	
7	停车场	370.88				370.88	m ²	14835	250	
8	垃圾转运站	200.00				200.00	m ²	500	4000	
9	公共卫生间	200.00				200.00	m ²	500	4000	
(四)	室外工程	150.00		410.00		560.00				
1	室外排水工程			190.00		190.00	项	1	1900000	
2	室外电气工程			220.00		220.00	项	1	2200000	
3	灯光亮化工程	150.00				150.00	项	1	1500000	
(五)	其他附属设施	45.00				45.00				
1	其他附属设施	45.00				45.00	项	1	450000	
二	工程建设其他费用					14088.08				
1	土地使用费				10898.75	10898.75				
2	建设单位管理费				463.77	463.77				财建[2016]504号

序号	项目名称	价值 (人民币单位: 万元)				合计	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		单位	数量	综合单价 (元)	备注
3	前期工作咨询费				33.69	33.69	(计价字【1999】1283号)			
4	环境影响咨询服务费				36.00	36.00	(计价格【2002】125号)			
5	工程保险费				93.85	93.85	(按工程费的0.3%)			
6	劳动安全卫生评审费				156.41	156.41	(按工程费的0.5%)			
7	工程监理费				625.65	625.65	(发改价格[2007]670号)			
8	工程勘察费				312.82	312.82	(按工程费的1%计取)			
9	工程设计费				938.47	938.47	(计价格【2002】10号)			
10	施工图预算费				93.85	93.85	(按所列设计费的10%计算)			
11	竣工图编制费				75.08	75.08	(按所列设计费的8%计算)			
12	工程招标代理费				109.49	109.49	(计价格[2002]1980号)			
13	场地准备及临时设施费				156.41	156.41				
14	造价咨询服务费				93.85	93.85				
三	预备费					4109.63				
四	建设期利息					500.00				
五	铺底流动资金					20.00				
六	建设项目总投资					50000.00				

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 50,000.00 万元。

(1) 资本金来源

本项目资本金 40,000.00 万元，占总投资的 80.00%。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

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 10,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 20.00%。

根据资金使用计划，本项目计划 2023 年申请使用专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 15 年；计划 2024 年申请使用专项债券 1,500.00 万元，债券期限为 15 年；计划 2025 年申请使用专项债券 5,500.00 万元，债券期限为 15 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

3、资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 10,000.00 万元，2023 年计划投资 21,560.00 万元，2024 年计划投资 8,130.00 万元，2025 年计划投资 10310.00 万元。

本项目资本金 40,000.00 万元，其中 500.00 万元用于支付建设期债券利息，39,500.00 万元用于项目投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 2-3

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	50000.00	10000.00	21560.00	8130.00	10310.00
1	建设投资	49480.00	10000.00	21500.00	7980.00	10000.00
2	建设期债券利息	500.00	0.00	60.00	150.00	290.00
3	铺底流动资金	20.00	0.00	0.00	0.00	20.00
二	资金筹措	50000.00	10000.00	21560.00	8130.00	10310.00
1	发行债券	10000.00	0.00	3000.00	1500.00	5500.00
2	资本金	40000.00	10000.00	18560.00	6630.00	4810.00
2.1	用于项目建设投资	39500.00	10000.00	18500.00	6480.00	4520.00
2.2	用于建设期债券利息	500.00	0.00	60.00	150.00	290.00

4、专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于农业领域，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

5、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得鹤壁市发展和改革委员会《关于鹤壁农垦桃源里黄河文化农场项目建议书的批复》（鹤发改农经[2021]278 号）。

本项目已取得鹤壁市发展和改革委员会《关于鹤壁农垦桃源里黄河文化农场项目可行性研究报告的批复》（鹤发改农经[2021]326 号）。

根据鹤壁市生态环境局浚县分局出具的《关于鹤壁农垦桃源里黄河文化农场项目环境保护的意见》，本项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

根据《浚县自然资源局关于鹤壁农垦桃源里黄河文化农场项目选址的意见》，浚县自然资源局同意本项目选址。

三、评估要素

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

（一）预期收入

1、收入可行性分析

本项目建设内容包括配套住宿用房 17691.00 m²，其中田园乡里综合区配套住宿用房面积 3000 m²，桃源文旅集合区配套住宿用房面积 14691 m²；商业用房 33931.00 m²，其中原乡农创产业区商业用房面积 11742 m²，桃源文旅集合区商业用房面积 3389 m²，源生农技科创区商业用房面积 18800 m²；桃源文旅集合区文化用房面积 23530.00 m²；源生农技科创区仓库用房面积 8268 m²。田园乡里综合区车位 376 辆，停车场面积 14835 m²。

本项目收入来源基于项目本身建设内容，具体收入来源包括出租收入、停车费收入。

预计总收入 39,696.80 万元，全部为专项收入。

2、收入分析

本项目 2025 年 12 月竣工，2026 年 1 月开始运营。

（1）游客数量预测

1) 游客容量

游客日容量是指在特定条件下，游客一天最佳游览时间内景区所能容

纳旅游者的能力。它一般等于或小于景区的日环境容量，是景区规划设计的重要依据。

2) 测算方法

其计算公式为： $G=t/T\times C$

式中：

G—日游客容量，单位为人；

t—游完某景区或游道所需的时间；

T—游客每天游览最舒适合理的时间；

C—某景区或游道的日环境容量，单位为人次。

3) 环境容量的测算一般有面积法、线路法、卡口法三种。鉴于旅游区是山、水、林、相结合的多元化度假、休闲区域，结合景区景点设置及游览方式安排，确定旅游区环境容量以采用线路法和面积法测算为主；对住宿设施、餐饮设施环境容量里则采用卡口容量法则算：

具体计算公式分别是：

①面积容量法： $C=A\times D/a$

式中：C—日环境容量，单位：人次；

a—每位游客应占有的合理游览面积，单位：平方米/人；

A—可游览面积，单位：平方米/人；

D—周转率（D=景点开放时间8小时/游览景点所需时间）。

②完全游道法： $C=M\times D/m$

式中：M—游道全长，单位：米；

m—每位游客占用合理游道长度，单位：米/人；

D—周转率（D=景点开放时间8小时/游完景点所需时间）。

③不完全游道法： $C=M \times D / (m+m \cdot E / F)$

式中：M—游道全长，单位：米；

F—游完全游道所需时间；

E—沿游道返回所需时间；

D—周转率（D=景点开放时间 8 小时/游完景点所需时间）。

根据本项目特点，游客容量按面积容量法计算，可游览面积 A 暂按 2 万平方米计算，每位游客合理游览面积 a 暂按 10 平方米计算，周转率 D 按 2 计算，故本项目日环境容量 $C=4000$ 人次。

4) 测算结果

旅游区全年可游览天数按 240 天计，年游客容量 $G=t/T \times C=4/7 \times 4000 \times 240 \approx 55$ 万人。为确保旅游区良好的生态环境容量质量不下降，年游人数控制在不超过 55 万人为宜。

与本项目建设内容相似的河南丰乐农庄是集农业生产、特种蔬菜种植、畜牧养殖、观光旅游、餐饮娱乐为一体的农业旅游项目，2019 年五一小长假等节假日三天游客接待量超即 10 万人，年游客接待量超过 100 万人次。

综合考虑本项目游客容量、地理位置、同类型项目游客数量等因素，本项目运营后，游客数量按每年 30 万人次考虑。

(2) 出租收入预测说明

本项目位于鹤壁市浚县，经过对浚县泰山路、黄河路、科技路、发展路等多个区域调研统计，商业用房出租率约为 94%-98%，办公用房出租率约为 93%-95%，仓库出租率约为 93%-96%。

本项目建成后，预计每年游客数量不低于 30 万人次，人气带来商机，

本项目各项建设内容的出租率预计远高于一般浚县平均水平。截止目前，已有部分配套住宿用房、商业用房、文化用房、仓库用房等签订了租赁意向协议（详见附件）。

本项目保守测算，配套住宿用房、商业用房、文化用房、仓库用房运营期第1年出租率按60%进行测算，第2年出租率按70%进行测算，第3年出租率按80%进行测算，第4年及以后出租率按90%进行测算。

本项目配套住宿用房可供出租面积为17691.00 m²；商业用房可供出租面积为33931.00 m²；文化用房可供出租面积23530.00 m²；仓库用房可供出租面积8268 m²。

参考项目全国房价行情网鹤壁办公租金价格，本项目保守测算，运营期第一年配套住宿用房、文化用房每月租金按22元/m²进行测算。



参考中国房价行情网鹤壁商业租金价格，本项目保守测算，运营期第一年商业用房每月租金按30元/m²进行测算。



参考项目周边仓库租金，本项目保守测算，运营期第一年仓库用房每月租金按 19 元/m²进行测算。

鹤壁市仓库出租调查表

表 3-1

序号	位置	名称	每月租金 (元/m ²)	备注
1	鹤壁-淇滨区	仓库	29	与本项目同等或相似条件
2	鹤壁-浚县	仓库	25	
3	鹤壁-淇县	仓库	24	

租金每 4 年增长 12%，债券存续期内，租金价格年均复合增长率 2.46%。

2020 年河南省居民消费价格 (CPI) 比上年上涨 2.8%，本项目租金价格涨幅低于 2020 年河南省 CPI 涨幅。

(3) 停车费收入预测说明

本项目停车位 376 个。根据《鹤壁市停车管理暂行办法》以及项目周边停车场收费标准，本项目保守测算，按每个停车位每次收入 5 元，每天周转 1 次进行测算。

浚县近几年汽车数量快速增长，汽车通勤、短途旅行已经成为越来越

多人的选择，与此同时，停车位资源紧张，停车难问题突出。经过对浚县泰山路、黄河路、科技路、发展路等多个区域调研统计，停车位使用率约为 95%-100%。

本项目建成后，预计每年游客数量不低于 30 万人次，停车位使用率与客流量密切相关。本项目停车位收入测算按每年 240 天考虑，运营期第 1 年，停车位使用率按 50%测算；第 2 年，使用率按 60%测算；第 3 年及以后，使用率按 70%测算。保守测算，债券存续期内不考虑停车费涨幅。

（4）收入估算

本项目预计收入合计 39,696.80 万元。具体估算如下表：

项目营业收入估算表

表 3-2

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	总收入(万元)	39696.80	1521.53	1775.85	2030.18	2549.83	2549.83	2549.83	2549.83	2852.01
2	租金收入(万元)	39236.63	1498.97	1748.78	1998.60	2518.25	2518.25	2518.25	2518.25	2820.43
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租金涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%
2.1	配套住宿用房租金收入(万元)	7335.15	280.23	326.93	373.63	470.78	470.78	470.78	470.78	527.27
	面积(m ²)		17691.00	17691.00	17691.00	17691.00	17691.00	17691.00	17691.00	17691.00
	每月租金(元/m ²)		22.00	22.00	22.00	24.64	24.64	24.64	24.64	27.60
2.2	商业用房租金收入(万元)	19184.62	732.91	855.06	977.21	1231.29	1231.29	1231.29	1231.29	1379.04
	面积(m ²)		33931.00	33931.00	33931.00	33931.00	33931.00	33931.00	33931.00	33931.00
	每月租金(元/m ²)		30.00	30.00	30.00	33.60	33.60	33.60	33.60	37.63
2.3	文化用房租金收入(万元)	9756.18	372.72	434.83	496.95	626.16	626.16	626.16	626.16	701.30
	面积(m ²)		23530.00	23530.00	23530.00	23530.00	23530.00	23530.00	23530.00	23530.00
	每月租金(元/m ²)		22.00	22.00	22.00	24.64	24.64	24.64	24.64	27.60
2.4	仓库用房租金收入(万元)	2960.68	113.11	131.96	150.81	190.02	190.02	190.02	190.02	212.82
	面积(m ²)		8268.00	8268.00	8268.00	8268.00	8268.00	8268.00	8268.00	8268.00
	每月租金(元/m ²)		19.00	19.00	19.00	21.28	21.28	21.28	21.28	23.83
3	停车费收入(万元)	460.17	22.56	27.07	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58
	停车位数量(个)		376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
	每次收费(元/次)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	每天周转次数(次/天)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	车位使用率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	每年天数(天/年)		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00

项目营业收入估算表（续表）

序号	项目	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	总收入（万元）	39696.80	2852.01	2852.01	2852.01	3190.47	3190.47	3190.47	3190.47
2	租金收入（万元）	39236.63	2820.43	2820.43	2820.43	3158.89	3158.89	3158.89	3158.89
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租金涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2.1	配套住宿用房租收入（万元）	7335.15	527.27	527.27	527.27	590.54	590.54	590.54	590.54
	面积（m ² ）		17691.00	17691.00	17691.00	17691.00	17691.00	17691.00	17691.00
	每月租金（元/m ² ）		27.60	27.60	27.60	30.91	30.91	30.91	30.91
2.2	商业用房租收入（万元）	19184.62	1379.04	1379.04	1379.04	1544.53	1544.53	1544.53	1544.53
	面积（m ² ）		33931.00	33931.00	33931.00	33931.00	33931.00	33931.00	33931.00
	每月租金（元/m ² ）		37.63	37.63	37.63	42.15	42.15	42.15	42.15
2.3	文化用房租收入（万元）	9756.18	701.30	701.30	701.30	785.46	785.46	785.46	785.46
	面积（m ² ）		23530.00	23530.00	23530.00	23530.00	23530.00	23530.00	23530.00
	每月租金（元/m ² ）		27.60	27.60	27.60	30.91	30.91	30.91	30.91
2.4	仓库用房租收入（万元）	2960.68	212.82	212.82	212.82	238.36	238.36	238.36	238.36
	面积（m ² ）		8268.00	8268.00	8268.00	8268.00	8268.00	8268.00	8268.00
	每月租金（元/m ² ）		23.83	23.83	23.83	26.69	26.69	26.69	26.69
3	停车费收入（万元）	460.17	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58	31.58
	停车位数量（个）		376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
	每次收费（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	每天周转次数（次/天）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	车位使用率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	每年天数（天/年）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00

（二）预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金 10,000.00 万元，其中 2023 年拟申请使用债券 3,000 万元，债券期限为 15 年；2024 年拟申请使用债券 1,500 万元，债券期限为 15 年；2025 年拟申请使用债券 5,500 万元，债券期限为 15 年。15 年期债券利息按半年支付；本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。债券利率按照 4.00% 测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 4,700.00 万元，其中，计入建设期利息 500.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 4,200.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	3000.00	4500.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	9850.00	9625.00
2	本年新增债券融资	10000.00	0.00	3000.00	1500.00	5500.00						
3	应计债券利息	4700.00	0.00	60.00	150.00	290.00	400.00	400.00	400.00	397.00	389.50	375.00
3.1	建设期利息	500.00	0.00	60.00	150.00	290.00						
3.2	财务费用	4200.00					400.00	400.00	400.00	397.00	389.50	375.00
4	本年债券还本付息	14700.00	0.00	60.00	150.00	290.00	400.00	400.00	400.00	547.00	614.50	875.00
4.1	债券还本	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150.00	225.00	500.00
4.2	债券付息	4700.00	0.00	60.00	150.00	290.00	400.00	400.00	400.00	397.00	389.50	375.00
5	年末债券融资本金累计		0.00	3000.00	4500.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	9850.00	9625.00	9125.00

项目财务费用估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	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		9125.00	8625.00	8125.00	7325.00	6375.00	4875.00	3375.00	1875.00	825.00
2	本年新增债券融资										
3	应计债券利息	10000.00	355.00	335.00	309.00	274.00	225.00	165.00	105.00	54.00	16.50
3.1	建设期利息	4700.00									
3.2	财务费用	500.00	355.00	335.00	309.00	274.00	225.00	165.00	105.00	54.00	16.50
4	本年债券还本付息	4200.00	855.00	835.00	1109.00	1224.00	1725.00	1665.00	1605.00	1104.00	841.50
4.1	债券还本	14700.00	500.00	500.00	800.00	950.00	1500.00	1500.00	1500.00	1050.00	825.00
4.2	债券付息	10000.00	355.00	335.00	309.00	274.00	225.00	165.00	105.00	54.00	16.50
5	年末债券融资本金累计		8625.00	8125.00	7325.00	6375.00	4875.00	3375.00	1875.00	825.00	0.00

2、经营成本

(1) 工资福利费

本项目按员工 10 人,平均工资福利费按每人每年 6.00 万元进行测算。工资福利费涨幅按每年 5.0% (高于租金、停车费涨幅) 进行测算。

(2) 修理费

运营期第 1 年修理费按折旧摊销费用的 3.0% 计算, 修理费涨幅按每年 3.0% (高于租金、停车费涨幅) 进行测算。

(3) 其他销售费用

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等。其他销售费用按收入的 1.00% 计算。

(4) 其他管理费用

其他管理费用包括办公用品支出、差旅费、印花税等。本项目其他管理费用按收入的 2.00% 计算。

(2) 外购燃料动力费

出租部分燃料动力费由承租方负责,员工办公用的水电费及公共部分用水量为生活用水 1.22 万吨/年,水费价格为 3 元/吨;年用电量 16.11 万度/年,电费价格为 0.6 元/度。外购燃料动力费涨幅按每年 3.0% (高于租金、停车费涨幅) 进行测算。

3、折旧及摊销

本项目简易、保守估算,折旧摊销残值率统一按 0.00% 计,折旧摊销年限取 20 年。

经估算,项目经营期内,总成本费用为 45,828.54 万元,其中总经营成本为 4,128.54 万元,折旧摊销费合计为 37,500.00 万元,财务费用即

利息支出合计为 4,200.00 万元。项目成本估算表如下：

项目成本估算表

表 3-5

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
1	燃料动力费	247.87	13.33	13.73	14.14	14.56	15.00	15.45	15.91	16.39
2	工资和福利费	1294.73	60.00	63.00	66.15	69.46	72.93	76.58	80.41	84.43
3	修理费	1395.03	75.00	77.25	79.57	81.96	84.42	86.95	89.56	92.25
4	其他管理费用	793.95	30.43	35.52	40.60	51.00	51.00	51.00	51.00	57.04
5	其他销售费用	396.96	15.22	17.76	20.30	25.50	25.50	25.50	25.50	28.52
6	经营成本	4128.54	193.98	207.26	220.76	242.48	248.85	255.48	262.38	278.63
7	折旧摊销费	37500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
8	财务费用	4200.00	400.00	400.00	400.00	397.00	389.50	375.00	355.00	335.00
9	总成本费用	45828.54	3093.98	3107.26	3120.76	3139.48	3138.35	3130.48	3117.38	3113.63

项目成本估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	燃料动力费	247.87	16.88	17.39	17.91	18.45	19.00	19.57	20.16
2	工资和福利费	1294.73	88.65	93.08	97.73	102.62	107.75	113.14	118.80
3	修理费	1395.03	95.02	97.87	100.81	103.83	106.94	110.15	113.45
4	其他管理费用	793.95	57.04	57.04	57.04	63.81	63.81	63.81	63.81
5	其他销售费用	396.96	28.52	28.52	28.52	31.90	31.90	31.90	31.90
6	经营成本	4128.54	286.11	293.90	302.01	320.61	329.40	338.57	348.12
7	折旧摊销费	37500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
8	财务费用	4200.00	309.00	274.00	225.00	165.00	105.00	54.00	16.50
9	总成本费用	45828.54	3095.11	3067.90	3027.01	2985.61	2934.40	2892.57	2864.62

4、相关税费

本项目适用税种及税率如下：

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

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税按租金收入的 12%；

——所得税：应纳税所得额的 25%。

项目税金估算表如下：

项目相关税费估算表

表 3-6

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
1	税金及附加	5028.83	191.84	223.95	256.09	322.89	322.85	322.81	322.77	361.59
1.1	城市维护建设税	160.22	5.98	7.05	8.13	10.35	10.33	10.31	10.29	11.57
1.2	教育费附加	96.12	3.59	4.23	4.88	6.21	6.2	6.19	6.17	6.94
1.3	地方教育附加费	64.09	2.39	2.82	3.25	4.14	4.13	4.12	4.12	4.63
1.4	房产税	4708.4	179.88	209.85	239.83	302.19	302.19	302.19	302.19	338.45
2	增值税	3204.28	119.52	141.08	162.62	206.99	206.61	206.22	205.82	231.43
2.1	增值税销项税	3572.69	136.94	159.83	182.72	229.48	229.48	229.48	229.48	256.68
2.2	增值税进项税	368.41	17.42	18.75	20.1	22.49	22.87	23.26	23.66	25.25
3	所得税	0	0	0	0	0	0	0	0	0

项目相关税费估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税金及附加	5028.83	361.55	361.51	361.46	404.95	404.91	404.85	404.81
1.1	城市维护建设税	160.22	11.55	11.53	11.51	12.94	12.92	12.89	12.87
1.2	教育费附加	96.12	6.93	6.92	6.9	7.76	7.75	7.73	7.72
1.3	地方教育附加费	64.09	4.62	4.61	4.6	5.18	5.17	5.16	5.15
1.4	房产税	4708.4	338.45	338.45	338.45	379.07	379.07	379.07	379.07
2	增值税	3204.28	231.01	230.57	230.12	258.8	258.33	257.83	257.33
2.1	增值税销项税	3572.69	256.68	256.68	256.68	287.14	287.14	287.14	287.14
2.2	增值税进项税	368.41	25.67	26.11	26.56	28.34	28.81	29.31	29.81
3	所得税	0	0	0	0	0	0	0	0

5、项目损益

本项目预计可实现息税折旧摊销前利润 30,539.43 万元。具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

表 3-7

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
1	营业收入	39696.80	1521.53	1775.85	2030.18	2549.83	2549.83	2549.83	2549.83	2852.01
2	税金及附加	5028.83	191.84	223.95	256.09	322.89	322.85	322.81	322.77	361.59
3	总成本费用	45828.54	3093.98	3107.26	3120.76	3139.48	3138.35	3130.48	3117.38	3113.63
4	补贴收入	0.00								
5	利润总额	-11160.57	-1764.29	-1555.36	-1346.67	-912.54	-911.37	-903.46	-890.32	-623.21
6	弥补以前年度亏损	0.00								
7	应纳税所得额	-11160.57	-1764.29	-1555.36	-1346.67	-912.54	-911.37	-903.46	-890.32	-623.21
8	所得税	0.00								
9	净利润	-11160.57	-1764.29	-1555.36	-1346.67	-912.54	-911.37	-903.46	-890.32	-623.21
10	息税折旧摊销前利润	30539.43	1135.71	1344.64	1553.33	1984.46	1978.13	1971.54	1964.68	2211.79

项目损益情况预测（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	39696.80	2852.01	2852.01	2852.01	3190.47	3190.47	3190.47	3190.47
2	税金及附加	5028.83	361.55	361.51	361.46	404.95	404.91	404.85	404.81
3	总成本费用	45828.54	3095.11	3067.90	3027.01	2985.61	2934.40	2892.57	2864.62
4	补贴收入	0.00							
5	利润总额	-11160.57	-604.65	-577.40	-536.46	-200.09	-148.84	-106.95	-78.96
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额	-11160.57	-604.65	-577.40	-536.46	-200.09	-148.84	-106.95	-78.96
8	所得税	0.00							
9	净利润	-11160.57	-604.65	-577.40	-536.46	-200.09	-148.84	-106.95	-78.96
10	息税折旧摊销前利润	30539.43	2204.35	2196.60	2188.54	2464.91	2456.16	2447.05	2437.54

6、项目收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 30,539.43 万元。本息覆盖倍数为 2.08 倍。

项目收益表

表 3-8

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	1521.53	385.82	1135.71
2027 年	1775.85	431.21	1344.64
2028 年	2030.18	476.85	1553.33
2029 年	2549.83	565.37	1984.46
2030 年	2549.83	571.7	1978.13
2031 年	2549.83	578.29	1971.54
2032 年	2549.83	585.15	1964.68
2033 年	2852.01	640.22	2211.79
2034 年	2852.01	647.66	2204.35
2035 年	2852.01	655.41	2196.6
2036 年	2852.01	663.47	2188.54
2037 年	3190.47	725.56	2464.91
2038 年	3190.47	734.31	2456.16
2039 年	3190.47	743.42	2447.05
2040 年	3190.47	752.93	2437.54
合计	39696.8	9157.37	30539.43
本息合计	14700.00		
本息覆盖倍数	2.08		

7、资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

2023年拟申请使用债券3,000.00万元，债券期限为15年；2024年拟申请使用债券1,500.00万元，债券期限为15年；2025年拟申请使用债券5,500.00万元，债券期限为15年。15年期债券利息按半年支付；本金从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还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：

偿债计划表

表 3-9

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	3000.00	4500.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	9850.00	9625.00
2	本年新增债券融资	10000.00	0.00	3000.00	1500.00	5500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还本付息	14700.00	0.00	60.00	150.00	290.00	400.00	400.00	400.00	547.00	614.50	875.00
3.1	债券还本	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150.00	225.00	500.00
3.2	债券付息	4700.00	0.00	60.00	150.00	290.00	400.00	400.00	400.00	397.00	389.50	375.00
4	年末债券融资本金累计		0.00	3000.00	4500.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	9850.00	9625.00	9125.00

偿债计划表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	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		9125.00	8625.00	8125.00	7325.00	6375.00	4875.00	3375.00	1875.00	825.00
2	本年新增债券融资	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还本付息	14700.00	855.00	835.00	1109.00	1224.00	1725.00	1665.00	1605.00	1104.00	841.50
3.1	债券还本	10000.00	500.00	500.00	800.00	950.00	1500.00	1500.00	1500.00	1050.00	825.00
3.2	债券付息	4700.00	355.00	335.00	309.00	274.00	225.00	165.00	105.00	54.00	16.50
4	年末债券融资本金累计		8625.00	8125.00	7325.00	6375.00	4875.00	3375.00	1875.00	825.00	0.00

（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。

敏感性分析表

表 3-10

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（即项目收益）（万元）	27485.49	29012.46	30539.43	32066.4	33593.37
债券还本付息额（万元）	14700	14700	14700	14700	14700
债券本息覆盖倍数（倍）	1.87	1.97	2.08	2.18	2.29

当经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.97 倍；当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.87 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

计算期内累计资金流入 93,269.49 万元，累计资金流出 76,930.06 万元，累计现金结余 16,339.43

万元。本项目全部 10,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 16,339.43 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 2.08 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表 3-11

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	30539.43					1135.71	1344.64	1553.33	1984.46	1978.13	1971.54
1.1	现金流入	43269.49					1658.47	1935.68	2212.90	2779.31	2779.31	2779.31
1.1.1	营业收入	39696.80					1521.53	1775.85	2030.18	2549.83	2549.83	2549.83
1.1.2	补贴收入	0.00										
1.1.3	增值税销项税额	3572.69					136.94	159.83	182.72	229.48	229.48	229.48
1.1.4	其他流入	0.00										
1.2	现金流出	12730.06					522.76	591.04	659.57	794.85	801.18	807.77
1.2.1	经营成本	4128.54					193.98	207.26	220.76	242.48	248.85	255.48
1.2.2	增值税进项税额	368.41					17.42	18.75	20.10	22.49	22.87	23.26
1.2.3	税金及附加	5028.83					191.84	223.95	256.09	322.89	322.85	322.81
1.2.4	增值税	3204.28					119.52	141.08	162.62	206.99	206.61	206.22
1.2.5	所得税	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)	-49500.00	-10000.00	-21500.00	-7980.00	-10020.00						
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	49500.00	10000.00	21500.00	7980.00	10020.00						
2.2.1	建设投资	49480.00	10000.00	21500.00	7980.00	10000.00						
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	20.00	0.00	0.00	0.00	20.00						
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量	35300.00	10000.00	21500.00	7980.00	10020.00	-400.00	-400.00	-400.00	-547.00	-614.50	-875.00

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	(3.1-3.2)											
3.1	现金流入	50000.00	10000.00	21560.00	8130.00	10310.00						
3.1.1	项目资本金投入	40000.00	10000.00	18560.00	6630.00	4810.00						
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	10000.00	0.00	3000.00	1500.00	5500.00						
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	0.00										
3.2	现金流出	14700.00	0.00	60.00	150.00	290.00	400.00	400.00	400.00	547.00	614.50	875.00
3.2.1	债券利息支付	4700.00	0.00	60.00	150.00	290.00	400.00	400.00	400.00	397.00	389.50	375.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
3.2.3	偿还债务本金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150.00	225.00	500.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00									
3.2.5	其他流出	0.00										
4	净现金流量(1+2+3)	16339.43	0.00	0.00	0.00	0.00	735.71	944.64	1153.33	1437.46	1363.63	1096.54
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	735.71	1680.35	2833.68	4271.14	5634.77	6731.31

资金测算平衡表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	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(1.1-1.2)	30539.43	1964.68	2211.79	2204.35	2196.60	2188.54	2464.91	2456.16	2447.05	2437.54
1.1	现金流入	43269.49	2779.31	3108.69	3108.69	3108.69	3108.69	3477.61	3477.61	3477.61	3477.61
1.1.1	营业收入	39696.80	2549.83	2852.01	2852.01	2852.01	2852.01	3190.47	3190.47	3190.47	3190.47
1.1.2	补贴收入	0.00									
1.1.3	增值税销项税额	3572.69	229.48	256.68	256.68	256.68	256.68	287.14	287.14	287.14	287.14
1.1.4	其他流入	0.00									
1.2	现金流出	12730.06	814.63	896.90	904.34	912.09	920.15	1012.70	1021.45	1030.56	1040.07
1.2.1	经营成本	4128.54	262.38	278.63	286.11	293.90	302.01	320.61	329.40	338.57	348.12
1.2.2	增值税进项税额	368.41	23.66	25.25	25.67	26.11	26.56	28.34	28.81	29.31	29.81
1.2.3	税金及附加	5028.83	322.77	361.59	361.55	361.51	361.46	404.95	404.91	404.85	404.81
1.2.4	增值税	3204.28	205.82	231.43	231.01	230.57	230.12	258.80	258.33	257.83	257.33
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1.2.6	其他流出	0.00									
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-49500.00									
2.1	现金流入	0.00									
2.2	现金流出	49500.00									
2.2.1	建设投资	49480.00									
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	20.00									
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	35300.00	-855.00	-835.00	-1109.00	-1224.00	-1725.00	-1665.00	-1605.00	-1104.00	-841.50
3.1	现金流入	50000.00									
3.1.1	项目资本金投入	40000.00									
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	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	14700.00	855.00	835.00	1109.00	1224.00	1725.00	1665.00	1605.00	1104.00	841.50
3.2.1	债券利息支付	4700.00	355.00	335.00	309.00	274.00	225.00	165.00	105.00	54.00	16.50
3.2.2	债券发行费用	0.00									
3.2.3	偿还债务本金	10000.00	500.00	500.00	800.00	950.00	1500.00	1500.00	1500.00	1050.00	825.00
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)	16339.43	1109.68	1376.79	1095.35	972.60	463.54	799.91	851.16	1343.05	1596.04
5	累计盈余资金		7840.99	9217.78	10313.13	11285.73	11749.27	12549.18	13400.34	14743.39	16339.43

8、其他事项说明

项目存续期间，项目实施方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、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

(一)本报告是基于“鹤壁农垦桃源里黄河文化农场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)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年八月一日



请于每年1月1日至6月30日登陆
河南省企业信用信息公示系统
依法参加企业年度报告

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100559624535D

(1-1)

名称 河南中兴信和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)
 住所 郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号
 法定代表人 辛润克
 注册资本 壹佰万圆整
 成立日期 2010年07月20日
 营业期限 长期
 经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 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(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。

(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)



登记机关

2018 06 25

年 月 日

0588110



会计师事务所 执业证书

名称：河南中兴信和会计师事务所有限公司
首席合伙人：辛润克
主任会计师：辛润克
经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号
组织形式：有限责任
执业证书编号：41010084
批准执业文号：豫财会〔2010〕45号
批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

说明

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



发证机关：河南省财政厅
二〇一〇年八月十一日

中华人民共和国财政部制

12:18

🔔 🎧 🔋 6G 5G 5G 📶 80



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王全江

会员编号 110001547478

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过



姓名	尉伟
Sex	女
出生日期	1985-05-10
工作单位	河南中兴信和会计师事务所有限公司
身份证号	411523198505106026



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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: 410100840003
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 10 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d



尉伟 410100840003
2023 年 7 月 日
/y /m /d

12:18

🔔 🎧 🔋 5G 5G 📶 80



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100840003

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过

**鹤壁市宝山循环经济产业集聚区智慧化工物流
园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090805 号

 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十九日

**鹤壁市宝山循环经济产业集聚区智慧化工物流园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090805 号

我们接受鹤壁市宝山经济建设发展服务中心委托，对鹤壁市宝山循环经济产业集聚区智慧化工物流园区基础设施建设项目（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——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。

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

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

本专项评价报告仅供本项目本次申请专项债券使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为：在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债券本金和利息，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

（一）项目情况

鹤壁市宝山循环经济产业集聚区内，西至宝山大道，北至石化路，南至宝园路，东至商业设施用地边界。根据鹤宝山发改〔2020〕13号《关于鹤壁市智慧化工物流园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》本项目建设内容如下：

本项目主要建设食宿中心、商务中心、业务大厅、园区多功能办公区、数据中心、安检区、辅助配套设施用房、货运站，总建筑面积约 130,000.00 m²，停车场建筑面积约 70,000.00 m²。石化路道路全长 2,607.00 米。铁路支线长度 800.00 米。

（二）项目建设周期

本项目2020年开工建设，预计2025年完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

本项目总投资 19,641.56 万元。其中：财政资金安排 5,641.56 万元，拟申请专项债券资金 14,000.00 万元。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 14,000.00 万元。其中：计划 2020 年申请专项债券资金 10,000.00 万元，在债券存续期每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。2024 年申请专项债券资金 1,000.00 万元，2025 年申请专项债券资金 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。各年度应还本付息金额如：

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	应付本 息
2020年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
2021年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2022年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2023年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2024年	10,000.00	1,000.00		11,000.00	4.50%	495.00
2025年	11,000.00	3,000.00		14,000.00	4.50%	630.00
2026年	14,000.00		-	14,000.00	4.50%	630.00
2027年	14,000.00		-	14,000.00	4.50%	630.00
2028年	14,000.00		-	14,000.00	4.50%	630.00
2029年	14,000.00		50.00	13,950.00	4.50%	680.00
2030年	13,950.00		200.00	13,750.00	4.50%	827.75
2031年	13,750.00		200.00	13,550.00	4.50%	818.75
2032年	13,550.00		200.00	13,350.00	4.50%	809.75
2033年	13,350.00		200.00	13,150.00	4.50%	800.75
2034年	13,150.00		10,300.00	2,850.00	4.50%	10,891.75
2035年	2,850.00		600.00	2,250.00	4.50%	728.25
2036年	2,250.00		600.00	1,650.00	4.50%	701.25
2037年	1,650.00		600.00	1,050.00	4.50%	674.25
2038年	1,050.00		600.00	450.00	4.50%	647.25
2039年	450.00		450.00			470.25
合计		14,000.00	14,000.00			22,865.00

三、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、项目相关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项目运营造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年。

（二）现金流入

项目建成后，项目收入主要来源于租赁收入、停车场收入、物业费收入等。具体收入测算如下：

1、货运站租赁收入

项目建成后，货运站可租赁面积为 10,000.00 m²，根据鹤壁市及其周边类似项目租赁价格调研，本项目货运站初始租赁单价拟按 1 元/m²/天，全年 365 天；经营期第一年出租率按 60%，第二年出租率按 80%，第三年出租率按 90% 计，第四年及以后年份出租率均按 95% 计算。

2、停车场收费

本项目建成后可设置 1,000 个停车位，5 元/车/日，全年 365 天；经营期第一年出租率按 60%，第二年出租率按 80%，第三年出租率按 90% 计，第四年及以后年份出租率均按 95% 计算。

3、营业用房租赁收入

项目建成后，食宿中心可租赁面积为 16,000.00 m²，商务中心可租赁面积为 10,000.00 m²，业务大厅可租赁面积为 30,000.00 m²，根据鹤壁市及其周边类似项目租赁价格调研，本项目初始租赁单价拟按 1.2 元/m²/天，经营期第一年出租率按 60%，第二年出租率按 80%，第三年出租率按 90% 计，第四年及以后年份出租率均按 95% 计算。

4、辅助及配套设施用房租赁收入

项目建成后，辅助及配套设施用房可租赁面积为 26,000.00 m²，根据鹤壁市及其周边类似项目租赁价格调研，本项目初始租赁单价拟按 1.0 元/m²/天；经营期第一年出租率按 60%，第二年出租率按 80%，第

三年出租率按90%计，第四年及以后年份出租率均按 95%计算。

5、其他租赁收入

项目建成后，其他可租赁面积为 38,000.00 m²，根据鹤壁市及其周边类似项目租赁价格调研，本项目初始租赁单价拟按 0.6 元/m²/天；经营期第一年出租率按 60%，第二年出租率按 80%，第三年出租率按 90%计，第四年及以后年份出租率均按 95%计算。

6、园区物业费收入

本项目完成后，园区可租赁面积共计 130,000.00 m²，参照类似园区的物业管理费收费标准，本项目按照 1 元/月/m²标准收取物业管理费。经营期第一年出租率按 60%，第二年出租率按 80%，第三年出租率按 90%计，第四年及以后年份出租率均按95%计算。

第一年按 150 天计算。

（三）现金流出

该项目成本主要支出有水电费、原料及主要材料费、职工薪酬、维修费、税费等。

1、水电费

主要为水、电等动力费的消耗，约 90 万/年。

2、原料及主要材料费

主要为低值易耗品、备品备件等，按照收入总额的5%测算。

3、职工薪酬

设置管理人员 10 人，平均 7 万/人/年；技术人员及中层管理人员 30 人，平均 5 万/人/年；普通员工 80 名，平均 3 万/人/年。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后每年水电费、职工薪酬按照上年 3.00%的增长

率进行预测。

4、维修费

大修理基金按固定资产原值的2%提取，日常维护检修费按固定资产原值的 0.5%计取，合计年费用 500.00 万元。

5、税金

根据税法规定：增值税的销项税税率是 9%，进项税税率为 9%；城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育附加税税率为 2%；房产税为 12%；所得税税率 25%，考虑建设期进项抵扣和折旧摊销后，本项目按综合税率6%和房产税 12%测算税费。

(四) 净收益预测

本项目运营收入扣除经营成本后的项目收益 30,253.91 万元，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、项目收入合计	1,218.00	3,950.00	4,443.75	4,690.63	4,690.63	4,690.63	4,690.63
1. 货运站租赁收入	90.00	292.00	328.50	346.75	346.75	346.75	346.75
①单价：天	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
②面积：m ²	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
③负荷率	0.60	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95
2. 营业用房	604.80	1,962.24	2,207.52	2,330.16	2,330.16	2,330.16	2,330.16
①单价：天	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
②面积：m ²	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00
③负荷率	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
3. 辅助及配套设施用房	234.00	759.20	854.10	901.55	901.55	901.55	901.55
①单价：天	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
②面积：m ²	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
③负荷率	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
4. 其他租赁	205.20	665.76	748.98	790.59	790.59	790.59	790.59
①单价：天	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
②面积：m ²	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
③负荷率	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
5. 物业费	39.00	124.80	140.40	148.20	148.20	148.20	148.20
①单价：月	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
②面积：m ²	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
③ 负荷率	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
6. 停车场收费	45.00	146.00	164.25	173.38	173.38	173.38	173.38
① 数量	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
② 价格	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
③ 负荷率	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
二、项目支出合计	760.06	1,957.50	2,099.45	2,187.60	2,222.02	2,257.47	2,293.99
1. 职工薪酬	191.67	473.80	488.01	502.65	517.73	533.26	549.26
2. 原材料	60.90	197.50	222.19	234.53	234.53	234.53	234.53
3. 燃料及动力费	90.00	92.70	95.48	98.34	101.29	104.33	107.46
4. 维修费	208.33	515.00	530.45	546.36	562.75	579.63	597.02
5. 税费	209.16	678.50	763.32	805.72	805.72	805.72	805.72
三、项目收益	457.94	1,992.50	2,344.30	2,503.03	2,468.61	2,433.16	2,396.64

续表

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
一、项目收入合计	4,690.63	61,208.68						
1. 货运站租赁收入	346.75	4,524.75						
① 单价：天	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
② 面积：m ²	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
③ 负荷率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
2. 营业用房	2,330.16	30,406.32						
① 单价：天	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
② 面积：m ²	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	
③ 负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	合计
3. 辅助及配套设施用房	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	11,764.35
①单价：天	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
②面积：m ²	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	
③负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
4. 其他租赁	790.59	790.59	790.59	790.59	790.59	790.59	790.59	10,316.43
①单价：天	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
②面积：m ²	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	
③负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
5. 物业费	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	148.20	1,934.40
①单价：月	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
②面积：m ²	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	
③负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
6. 停车场收费	173.38	173.38	173.38	173.38	173.38	173.38	173.38	2,262.43
①数量	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
②价格	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
③负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
二、项目支出合计	2,331.60	2,370.34	2,410.24	2,451.34	2,493.68	2,537.28	2,582.20	30,954.77
1. 职工薪酬	565.74	582.71	600.19	618.20	636.75	655.85	675.53	7,591.35
2. 原材料	234.53	234.53	234.53	234.53	234.53	234.53	234.53	3,060.42
3. 燃料及动力费	110.68	114.00	117.42	120.94	124.57	128.31	132.16	1,537.68
4. 维修费	614.93	633.38	652.38	671.95	692.11	712.87	734.26	8,251.42
5. 税费	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	805.72	10,513.90
三、项目收益	2,359.03	2,320.29	2,280.39	2,239.29	2,196.95	2,153.35	2,108.43	30,253.91

(五) 本息覆盖倍数

经上述测算，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 30,253.91 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.32 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020年		450.00	450.00	
2021年		450.00	450.00	
2022年		450.00	450.00	
2023年		450.00	450.00	
2024年		495.00	495.00	
2025年		630.00	630.00	
2026年		630.00	630.00	457.94
2027年		630.00	630.00	1,992.50
2028年		630.00	630.00	2,344.30
2029年	50.00	630.00	680.00	2,503.03
2030年	200.00	627.75	827.75	2,468.61
2031年	200.00	618.75	818.75	2,433.16
2032年	200.00	609.75	809.75	2,396.64
2033年	200.00	600.75	800.75	2,359.03
2034年	10,300.00	591.75	10,891.75	2,320.29
2035年	600.00	128.25	728.25	2,280.39
2036年	600.00	101.25	701.25	2,239.29
2037年	600.00	74.25	674.25	2,196.95
2038年	600.00	47.25	647.25	2,153.35
2039年	450.00	20.25	470.25	2,108.43
合计	14,000.00	8,865.00	22,865.00	30,253.91
本息覆盖倍数				1.32

四、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 30,253.91 万元，应付债券本金及利息合计 22,865.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍，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要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文，为鹤壁市宝山循环经济产业集聚区智慧化工物流园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年五月二十九日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、监
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

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

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）



河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号3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日通过商
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



姓名: 刘芳薇
 Full name: Liu Fangwei
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1985-11-23
 Date of birth: 1985-11-23
 工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
 Working unit: Zhongqin Wanxin CPAs Co., Ltd.
 身份证号: 410329198511234002
 Identity card No.: 410329198511234002

此件与原件一致
 再次复印无效

证书编号: 110001629049
 No. of Certificate: 110001629049
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Henan Province Institute of CPAs
 发证日期: 2013 年 12 月 03 日
 Date of Issuance: 2013 Year Dec 03 Day

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

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

2010年3月30日

2018年3月30日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



20150330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.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日

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

同意函
Agree the holder to transfer his/her
工作单位
Work Unit
中勤万信河南分
2016年9月20日

同意函
Agree the holder to transfer his/her
工作单位
Work Unit
山东和信河南分
2016年9月20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

同意函
Agree the holder to transfer his/her
工作单位
Work Unit
中勤万信河南分
2014年5月

同意函
Agree the holder to transfer his/her
工作单位
Work Unit
中勤万信(特殊普通合伙)河南分公司
2016年9月7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

同意函
Agree the holder to transfer his/her
工作单位
Work Unit
中勤万信河南分
2016年9月7日

同意函
Agree the holder to transfer his/her
工作单位
Work Unit
山东和信河南分
2016年9月7日





此件与原件一致
再次复印无效

李春阳

姓 Full name 李 春 阳
Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-06
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 412821198703061017



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号 370100010171
No. of Certificate

批准注册协会 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期 2019 年 07 月 07 日
Date of issuance

年 月 日
y m d

**新建 5 万平方米固体化学品
仓储工程建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091320 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月十四日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	7
五、经营现金流分析	8
(一) 基本假设条件及依据	8
(二) 项目运营模式	8
(三) 项目运营收入分析	9
(四) 项目运营成本分析	13
(五) 净收益分析	16
(六) 现金流量分析	17
(七) 本息覆盖倍数	23
六、总体评价结果	23
七、使用限制	24

新建 5 万平方米固体化学品仓储工程建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091320 号

我们接受委托，对新建 5 万平方米固体化学品仓储工程建设项目（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，了解本项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。台前县豫台产业投资集团有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据台前县豫台产业投资集团有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对本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台前县豫台产业投资集团有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料
“本次发债项目”或“本项目”	指新建5万平方米固体化学品仓储工程建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1. 查阅相关文件、资料与信息；
2. 与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；
6. 除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
7. 我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

河南省濮阳市台前县产业集聚区台前西站。

2.项目参与主体

台前县豫台产业投资集团有限公司为债券资金申请单位和建设单位，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	台前县豫台产业投资集团有限公司
成立日期	2022-06-22
注册资本	10000 万元
统一社会信用代码	91410927MA9LFWC75W
注册地址	河南省濮阳市台前县产业集聚区电商产业园二楼
法定代表人	张庆军
登记机关	濮阳市台前县市场监督管理局
经营范围	许可项目：餐饮服务；房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；商业综合体管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；城乡市容管理；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；项目策划与公关服务；创业空间服务；商务代理代办服务；税务服务；法律咨询（不包括律师事务所业务）；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；餐饮管理；污水处理及其再生利用；非金属废料和碎屑加工处理；生产性废旧金属回收；再生资源加工；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

台前县豫台产业投资集团有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格

3.建设规模及内容

根据台前县先进制造业开发区管理委员会出具的《关于新建5万平方米固体化学品仓储工程建设项目可行性研究报告的批复》（台开审〔2022〕2号）和《新建5万平方米固体化学品仓储工程建设项目可行性研究报告》，项目建设内容主要为：

新建5万平方米固体化学品仓储工程规模主体建筑及其配套设施，其中：新建7栋甲类仓库；基础配套设施500个停车位以及配套的消防、安全、进出工艺设备、仓储信息化系统等。

项目规划总占地面积130,957.00平方米，总建筑面积：49,902.50平方米，其中仓库46,390.00平方米，运销中心2,700.00平方米，公共厕所300.00平方米，门卫180.00平方米，AEI探测站20.00平方米，水井泵房12.50平方米，消防水池300.00平方米，集装箱堆场2,797.00平方米。

（二）项目建设周期

本项目工程拟定建设期为1年，项目预计开工日期2025年8月，预计完工日期2026年7月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资11,780.06万元，其中工程费用10,204.38万元，工程建设其他费用103.08万元，预备费872.60万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值			合计
		建筑工程	设备购置及安装工程	其它费用	
一	工程费用	8,664.38	1,540.00		10,204.38
1	仓库	6,262.65			6,262.65
2	运销中心	675.00			675.00

序号	工程或费用名称	估算价值			合计
		建筑工程	设备购置及安装工程	其它费用	
3	公共厕所	24.00			24.00
4	门卫	27.00			27.00
5	集装箱堆场	41.96			41.96
6	AEI 探测站	2.40	350.00		352.40
7	水井泵房	1.50	30.00		31.50
8	消防水池	36.00			36.00
9	停车场	408.83			408.83
10	道路	554.27			554.27
11	绿化	100.77			100.77
12	给排水工程	260.00			260.00
13	消防及安全工程	120.00			120.00
14	供电工程	150.00			150.00
15	照明工程		1,160.00		1,160.00
二	工程建设其它费用			703.08	703.08
1	前期咨询费			50.00	50.00
2	工程保险费			51.02	51.02
3	勘察设计费			224.50	224.50
4	建设监理费			255.11	255.11
5	项目建设管理费			122.45	122.45
三	预备费			872.60	872.60
1	基本预备费			872.60	872.60
四	建设投资合计	8,664.38	1,540.00	1,575.68	11,780.06

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不等，均为四舍五入所导致。

2. 资金筹措计划

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金投入	3,780.06	32.09%
	财政预算资金		
	专项债券资金		
	小计	3,780.06	32.09%

资金筹措	资金来源	金额	占比
2.债务资金	专项债券资金	8,000.00	67.91%
	银行贷款		
	小计	8,000.00	67.91%
合计		11,780.06	100.00%

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

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 32.09%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第1年	金额
1.资本金	自有资金投入	3,780.06	3,780.06
	财政预算资金		
	专项债券资金		
	小计	4,160.56	4,160.56
2.债务资金	专项债券资金	8,000.00	8,000.00
	银行贷款		
	小计	8,000.00	8,000.00
合计		11,780.06	11,780.06
占比		100.00%	100.00%

注：建设期利息由自有资金支付。

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情形。

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 年计划申请使用 8,000.00 万元；本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

债券期限及使用计划具体如下：

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	融资利 率	应付利 息	应付本 息
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 3 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 4 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 5 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 6 年	8,000.00		400.00	7,600.00	4.50%	360.00	760.00
第 7 年	7,600.00		400.00	7,200.00	4.50%	342.00	742.00
第 8 年	7,200.00		400.00	6,800.00	4.50%	324.00	724.00
第 9 年	6,800.00		400.00	6,400.00	4.50%	306.00	706.00
第 10 年	6,400.00		400.00	6,000.00	4.50%	288.00	688.00
第 11 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	4.50%	270.00	1,470.00
第 12 年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	4.50%	216.00	1,416.00
第 13 年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	4.50%	162.00	1,362.00

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利 息	应付本 息
第 14 年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	4.50%	108.00	1,308.00
第 15 年	1,200.00		1,200.00		4.50%	54.00	1,254.00
合计		8,000.00	8,000.00			4,230.00	12,230.00

注：假设第 1 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%。基于谨慎性原则，本项目部分成本按照每年上涨 2.50%的增长率进行增长；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，债券分 1 年申请，收益期 14 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为台前县豫台产业投资集团有限公司，项目资产登记单位为台前县豫台产业投资集团有限公司。台前县豫台

产业投资集团有限公司是依法成立的国有企业，负责项目的建设和运营。

项目债券资金到位后台前县豫台产业投资集团有限公司根据项目施工进度向台前县财政局申请资金使用，审批通过后，由台前县财政局将资金拨付给台前县豫台产业投资集团有限公司，再由台前县豫台产业投资集团有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收入由台前县豫台产业投资集团有限公司收取后归入专用账户。台前县先进制造业开发区管理委员会负责督促台前县豫台产业投资集团有限公司将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。

（三）项目运营收入分析

项目收入主要为停车位收入、装卸服务收入、仓库出租收入。

项目是台前国际陆港石化能源仓储物流基地“一港一站二中心三区两基地”的“11232”规划布局中的三区中的固体化工仓储区。项目规划建设5万平方米标准化仓库，升级改造一条普货铁路专用线，形成168.00万吨/年固体化工产品吞吐能力，主要仓储中转聚乙烯、聚丙烯产品，引进国内大型煤化工和乙烯企业，设立区域销售中心，“两聚”产品辐射周边200.00公里市场。向大连期货交易所申报聚乙烯、聚丙烯期货交割仓库，为期货交易企业提供仓储交割便利服务。2022年1月30日，台前投资集团与浙江网塑签订60.00万吨的聚苯乙烯项目合作框架协议。该项目位于台前县产业集聚区恒润路以南，恒润筑邦公司以东，项目占地约225.00亩，概算总投资10.60亿元。项目建设期3年，分为两期建设，一期20.00万吨，二期40.00万吨，项目配套需要：建设5万平方米固体塑化仓储库及配套设施；改造500.00米铁路专用线及配套设施；建设500.00平方米营销用房及配套。因此，结

合台前县具体情况，拟建设 7 栋仓库 46,390.00 平方米、运销中心 2,700.00 平方米，集装箱堆场 2,797.00 平方米，同时配置停车场 500 个等基础设施。

台前国际陆港石化能源仓储物流基地于 2021 年 7 月份启动试运营，十四五期间，预计将逐步形成石化能源产品每年现货中转交割量 1,000.00 万吨，交易额 500.00 亿元，进出口量 400.00 万吨，进出口额 300.00 亿元，带动工业企业实现产值 1,000.00 亿元。本项目建设是台前国际陆港石化能源仓储物流基地的重要组成部分，本项目建设必将给台前国际陆港石化能源仓储物流基地带来新的增长点，台前县地处豫鲁两省交界处，东接环渤海经济圈，是河南省距离黄骅港、青岛港、日照港最近的一个县，也是山东石化产品进入河南的重要门户；西连中原经济区，是中原城市群豫东北区域开放的前沿。台前西有距离 50.00 公里的濮阳新型化工基地，北有距离 70.00 公里的鲁西化工基地，南有距离 80.00 公里的东明石化基地，处于三大化工基地的中间地带，周边化工企业近千家，市场潜力巨大，因此，项目的建设具有良好的产业基础和丰富的周边资源，项目建成后负荷率有保障，基于谨慎性原则，本项目建成后停车位收入、装卸服务收入、仓库出租收入第一年负荷率按照 60.00% 计算，以后年度每年上涨 5.00%，上涨至 80.00% 不再上涨。

1. 停车位收入

① 数量

根据台前县目前的发展现状和发展规划，结合项目具体情况，本项目拟建设停车位 400 个。

② 价格

本项目为危化品停车位，经互联网查询，同类型项目停车位收费

标准如下：

停车场名称	时间	时间	收费价格
杭州湾上虞经济技术开发区 危化品运输综合服务中心（停 车场）	空载	0-60 分钟	免费
		1 小时-2 小时	10.00 元
		大于 2 小时	按照 10.00 元/小时加收，同时一个计 费周期（24 小时）最高收费 80.00 元
	重载	0-60 分钟	免费
		1 小时-2 小时	15.00 元
		大于 1 小时	按照 15.00 元/小时加收，同时一个计 费周期（24 小时）最高收费 160.00 元
张家港众益物流危化品停车 场	/	10 吨以下	30.00 元/天
		10-20 吨	40.00 元/天
		20 吨以上	50.00 元/天
黄岩江口芦村港危化品停车 场	/	0-30 分钟	免费
		30 分钟-1 小时	10.00 元
		大于 1 小时	按照 4.00 元/小时加收，同时一个计费 周期（24 小时）最高收费 50.00 元

参考上述调查案例，结合本项目的功能定位，暂定本项目停车场收费价格为 10.00 元/次，运营期内不考虑价格的增长。综合考虑项目区位条件及市场需求情况，假设周转率为 1 天 2 次。

2.装卸服务收入

①数量

根据项目实际情况，本项目为入驻商户提供装卸服务，根据可行性研究报告，项目规划建设 5 万平方米标准化仓库，升级改造一条普货铁路专用线，项目总仓储规模为 20.00 万吨，形成 168.00 万吨/年固体化工产品吞吐能力，基于谨慎性原则，本项目按照每年 150.00 万吨的吞吐量计算。

②价格：经过互联网查询，物流仓储服务收费标准大致如下：

序号	项目名称	规格	单价	备注	
1	展 样 品 市 场	零担、 小件	每公斤	1.00 元	单件展品体积超过 1 立方，重量轻于 100.00 公斤的，按每立方米 100.00 元计收， 每票货物的运费不够 100.00 元的按 100.00 元收取。

序号	项目名称		规格	单价	备注
	内运费				
2	展样品仓储费用	展样品仓存费	立方米	2.00 元/件/天	体积达到 0.50 立方米的展样品，按 0.50 立方米每天 15.00 元计收，若超过 0.50 立方米的展品按每 0.10 立方米加收 3.00 元。
		展样品出仓手续费	每件	10.00 元	指展品进仓、出仓时发生的搬运、码堆、挑选、整理等费用，一次性收取。
3	展样品搬运费（展馆至参展馆展位）		小件	5.00 元/件	重量不超过 15.00 公斤，但体积不超过 0.20 立方米。
			大件	1.00 元/公斤	单件展样品重量超过 15.00 公斤
4	包装材料存放		每立方米	150.00 元	一个展期
5	叉车装卸		1.00 吨以下	80.00 元	
			1.00-2.00 吨 (不含 2.00 吨)	120.00 元	
			2.00-3.00 吨 (不含 3.00 吨)	200.00 元	
			3.00-5.00 吨	400.00 元	
6	吊车装卸		16.00 吨车	800.00 元	
			25.00 吨车	1,000.00 元	
			30.00 吨车	1,200.00 元	
			50.00 吨车	1,600.00 元	
			75.00 吨车	2,500.00 元	
7	代办手续费		10 件货以内/单	100.00 元	
			10-20 件/单	200.00 元	
			21-50 件/单	300.00 元	

参考以上数据情况，本项目为人工装卸，为保守估计，暂定本项目收费标准为 25.00 元/吨，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，装卸服务收入按照每三年上涨 5.00% 计算。

3. 仓库出租收入

①数量：根据项目实际情况，拟建设7栋仓库46,390.00平方米。

②价格：本项目为危化品仓储，根据《易燃易爆性商品储藏养护技术条件》（GB17914-2013）、《建筑设计防火规范》GB50016-2014中相关要求，易燃固体应储存于火灾危险性为甲类、耐火等级为一级的仓库内，因此，本项目仓库标准高于一般仓库，经过互联网查询，仓库收费标准大致如下：

序号	地址	类型	价格（元/平方米/天）	价格（元/平方米/月）
1	濮阳市台前县李文彩村	仓库	1.00	30.00
2	濮阳市华龙-濮阳站石化路于华路交叉口向东50米	仓库	1.00	30.00
3	濮阳市华龙区岳村镇翟庄002乡道东200米	厂房	1.00	30.00
4	濮阳市华龙区	仓库	0.89	26.70
	平均值		0.97	29.18

参考以上调查数据情况，台前县周边仓库出租价格平均值为29.18元/平方米/月，结合本项目的地理位置和实际情况，为保守估计，暂定本项目危化品仓库出租价格为22.00元/平方米/月，根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。基于谨慎性原则，价格按每三年上涨5.00%测算。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为燃料及动力费、工资及福利费、其他费用、维修费、税费：

1.燃料及动力费

本项目外购燃料动力主要为水和电。

①电费：根据项目可行性研究报告，本项目公共区域的年耗电量为214.38万kWh，用电收费标准按照0.80元/度测算。

②水费：根据项目可行性研究报告，本项目公共区域的年耗水量

为 15.32 万吨，用水收费标准按照 4.00 元/吨测算。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%，考虑到物价上涨因素，该项成本按照每年上涨 2.50%的增长率进行计算。

2.工资及福利费

根据园区实际情况，本项目拟定人员情况如下：

职位	数量	工资 (万元/人/月)	工资合计 (万元/年)	福利费 (万元/年)	工资加福利费 (万元/年)
管理人员	10	0.50	60.00	8.40	68.40
装卸人员	260	0.50	1,560.00	218.40	1,778.40
后勤人员	30	0.30	108.00	15.12	123.12
合计	300		1,728.00	241.92	1,969.92

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%，考虑到物价上涨因素，该项成本按照每年上涨 2.50%的增长率进行计算。

3.其他费用

其他费用为项目运营过程中经营费用、管理费用以及其他不可预测费用，按照收入的 5.00%进行计算，随收入的增加而增加。

4.维修费

维修费运营期第一年按照折旧的 7.00%进行计算，考虑到物价上涨因素，以后年度按照每年上涨 2.50%的增长率进行计算。

5.税费

本项目停车位收入、仓库出租收入销项增值税税率按照 9.00%，装卸服务收入销项增值税税率按照 6.00%，建设期进项增值税税率按照 9.00%，运营期进项增值税税率水费按照 9.00%，电费按照 13.00%，修理费按照 13.00%，其他费用按照 6.00%，房产税按照 12.00%，城市建设维护税 5.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%，考虑建

设期投资增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣，企业所得税税率 25.00%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00%进行预测。

税费明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
销项税	3,576.95	183.42	198.70	213.99	239.83	255.82	255.82
建设期进项	-1,060.21	-1,060.21					
运营期进项	-665.19	-36.90	-38.27	-39.65	-41.57	-43.02	-43.70
增值税	1,851.55						44.26
附加税	185.16						4.43
房产税	1,732.29	88.18	95.53	102.87	115.73	123.45	123.45
折旧及摊销	5,497.36	392.67	392.67	392.67	392.67	392.67	392.67
债券利息	3,870.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	342.00
利润总额	6,144.27	-293.07	-125.71	40.32	361.77	535.40	488.87
企业所得税	1,640.78			10.08	90.44	133.85	122.22
税费合计	5,409.78	88.18	95.53	112.95	206.17	257.30	294.36

(续表)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
销项税	267.64	267.64	267.64	280.07	280.07	280.07	293.12	293.12
建设期进项								
运营期进项	-45.00	-45.71	-46.45	-47.83	-48.61	-49.40	-50.85	-88.23

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
增值税	222.64	221.93	221.19	232.24	231.46	230.67	242.27	204.89
附加税	22.26	22.19	22.12	23.22	23.15	23.07	24.23	20.49
房产税	129.65	129.65	129.65	136.11	136.11	136.11	142.90	142.90
折旧及摊销	392.67	392.67	392.67	392.67	392.67	392.67	392.67	392.67
债券利息	324.00	306.00	288.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
利润总额	603.01	557.94	511.28	646.40	632.47	616.86	792.11	776.62
企业所得税	150.75	139.49	127.82	161.60	158.12	154.22	198.03	194.16
税费合计	525.30	513.26	500.78	553.17	548.84	544.07	607.43	562.44

(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	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	营业收入	61,759.49	3,160.02	3,423.35	3,686.69	4,136.58	4,412.34	4,412.34
1	停车位收入	3,124.40	175.20	189.80	204.40	219.00	233.60	233.60
	数量（个）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	价格（元/次）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	天数 (天)		365	365	365	365	365	365
2	装卸服务收入	44,199.23	2,250.00	2,437.50	2,625.00	2,953.13	3,150.00	3,150.00
	收费标准 (元/吨)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%
	仓储量 (万吨/年)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3	仓库出租收入	14,435.86	734.82	796.05	857.29	964.45	1,028.74	1,028.74
	租金 (元/平方米/月)		22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%
	时间 (年)		12	12	12	12	12	12
	面积		46,390.00	46,390.00	46,390.00	46,390.00	46,390.00	46,390.00
二	成本支出	45,269.42	2,476.40	2,551.99	2,639.02	2,812.60	2,936.82	3,034.66
1	燃料及动力费	3,845.89	232.81	238.63	244.60	250.72	256.99	263.41
①	水费	1,012.24	61.28	62.81	64.38	65.99	67.64	69.33
②	电费	2,833.65	171.53	175.82	180.22	184.73	189.35	194.08
2	工资及福利费	32,540.93	1,969.92	2,019.17	2,069.65	2,121.39	2,174.42	2,228.78
3	其他费用	3,087.96	158.00	171.17	184.33	206.83	220.62	220.62
4	修理费	384.86	27.49	27.49	27.49	27.49	27.49	27.49
5	税费	5,409.78	88.18	95.53	112.95	206.17	257.30	294.36
三	净收益	16,490.07	683.62	871.36	1,047.67	1,323.98	1,475.52	1,377.68

(续表)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	4,621.20	4,621.20	4,621.20	4,840.69	4,840.69	4,840.69	5,071.25	5,071.25
1	停车位收入	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60
	数量 (个)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	价格 (元/次)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	天数 (天)	365	365	365	365	365	365	365	365
2	装卸服务收入	3,307.20	3,307.20	3,307.20	3,472.80	3,472.80	3,472.80	3,646.80	3,646.80
	收费标准 (元/吨)	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	仓储量 (万吨/年)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3	仓库出租收入	1,080.40	1,080.40	1,080.40	1,134.29	1,134.29	1,134.29	1,190.85	1,190.85
	租金 (元/平方米/月)	24.26	24.26	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	时间 (年)	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积	46,390.00	46,390.00	46,390.00	46,390.00	46,390.00	46,390.00	46,390.00	46,390.00
二	成本支出	3,338.34	3,390.16	3,443.14	3,573.60	3,638.04	3,703.76	3,850.91	3,879.98
1	燃料及动力费	269.99	276.74	283.66	290.76	298.03	305.48	313.12	320.95
①	水费	71.06	72.84	74.66	76.53	78.44	80.40	82.41	84.47
②	电费	198.93	203.90	209.00	214.23	219.59	225.08	230.71	236.48

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
2	工资及福利费	2,284.50	2,341.61	2,400.15	2,460.15	2,521.65	2,584.69	2,649.31	2,715.54
3	其他费用	231.06	231.06	231.06	242.03	242.03	242.03	253.56	253.56
4	修理费	27.49	27.49	27.49	27.49	27.49	27.49	27.49	27.49
5	税费	525.30	513.26	500.78	553.17	548.84	544.07	607.43	562.44
三	净收益	1,282.86	1,231.04	1,178.06	1,267.09	1,202.65	1,136.93	1,220.34	1,191.27

(六) 现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	61,759.49		3,160.02	3,423.35	3,686.69	4,136.58	4,412.34	4,412.34	4,621.20
经营活动支出（含税费）	45,269.42		2,476.40	2,551.99	2,639.02	2,812.60	2,936.82	3,034.66	3,338.34
经营活动产生的现金净额	16,490.07		683.62	871.36	1,047.67	1,323.98	1,475.52	1,377.68	1,282.86
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	11,780.06	11,780.06							
投资活动产生的现金净额	-11,780.06	-11,780.06							
三、融资活动产生的现金									
自有资金	3,780.06	3,780.06							

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
债券资金	8,000.00	8,000.00							
银行借款									
偿还债券本金	8,000.00						400.00	400.00	400.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	3,870.00		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	342.00	324.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-89.94	11,780.06	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-760.00	-742.00	-724.00
四、净现金流量	4,620.07		323.62	511.36	687.67	963.98	715.52	635.68	558.86
五、累计现金流量	4,620.07		323.62	834.98	1,522.65	2,486.63	3,202.15	3,837.83	4,396.69

(续表)

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	4,621.20	4,621.20	4,840.69	4,840.69	4,840.69	5,071.25	5,071.25
经营活动支出(含税费)	3,390.16	3,443.14	3,573.60	3,638.04	3,703.76	3,850.91	3,879.98
经营活动产生的现金净额	1,231.04	1,178.06	1,267.09	1,202.65	1,136.93	1,220.34	1,191.27
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							

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
自有资金							
债券资金							
银行借款							
偿还债券本金	400.00	400.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	306.00	288.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-706.00	-688.00	-1,470.00	-1,416.00	-1,362.00	-1,308.00	-1,254.00
四、净现金流量	525.04	490.06	-202.91	-213.35	-225.07	-87.66	-62.73
五、累计现金流量	4,921.73	5,411.79	5,208.88	4,995.53	4,770.46	4,682.80	4,620.07

（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 16,490.07 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.35 倍。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		360.00	360.00	
第 2 年		360.00	360.00	683.62
第 3 年		360.00	360.00	871.36
第 4 年		360.00	360.00	1,047.67
第 5 年		360.00	360.00	1,323.98
第 6 年	400.00	360.00	760.00	1,475.52
第 7 年	400.00	342.00	742.00	1,377.68
第 8 年	400.00	324.00	724.00	1,282.86
第 9 年	400.00	306.00	706.00	1,231.04
第 10 年	400.00	288.00	688.00	1,178.06
第 11 年	1,200.00	270.00	1,470.00	1,267.09
第 12 年	1,200.00	216.00	1,416.00	1,202.65
第 13 年	1,200.00	162.00	1,362.00	1,136.93
第 14 年	1,200.00	108.00	1,308.00	1,220.34
第 15 年	1,200.00	54.00	1,254.00	1,191.27
合计	8,000.00	4,230.00	12,230.00	16,490.07
本息覆盖倍数	1.35			

注：本项目建设期利息由自有资金支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部

对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为新建5万平方米固体化学品仓储工程建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



和信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二二年十月十三日



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾



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

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

<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

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》。

名 称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日



发证机关：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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001629949
No. of Certificate

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

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



370100010171

证书编号:
No. of Certificate

授权注册会计师协会: 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

2020年3月30日
Year / Month / Day



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
Year / Month / Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
Year / Month / Day



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

姓名 李春阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



相关分类

没有任何子栏目

公文传递

业务报备

专业法规库

业务咨询台

投诉举报

贯彻落实国办发30号文件

疫情防控政策汇编

搜索引擎

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

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。



**许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设
和利用示范工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090587 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月十八日

许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090587 号

我们接受许昌魏都产业集聚区管理委员会的委托，对许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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

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

本专项评价报告仅供许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目申请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。

经测算，我们认为：在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债券本金和利息，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

(一) 项目情况

本项目包含两个地块，北侧地块红线面积 370025 m²，南侧地块红线面积 201242.6 m²。建设内容主要包括生产车间、办公门卫等办公服务设施。各地块建设规模及内容如下：

1、北侧地块：规划红线面积 370025 m²，建/构筑物规划占地面积 193,506.98 平方米，总建筑面积 253,370.63 平方米（计容面积 392,029.96 平方米），其中：生产车间建筑面积 176849.93 平方米（计容面积 315,509.26 平方米），办公建筑面积 75937.5 平方米，门卫建筑面积 583.2 平方米；配套建设园区给排水、电气、消防、绿化等工程。项目建成后，建筑密度为 52.30%，绿地率 12.94%，容积率为 1.06，机动车位 263 个。

2、南侧地块：规划红线面积 201,242.6 平方米，建/构筑物规划占地面积 105,114.90 平方米，总建筑面积 137,633.43 平方米（计容面积 212,954.54 平方米），其中：生产车间建筑面积 96,066.63 平方米（计容面积 171,387.74 平方米），办公建筑面积 41,250.00 平方米，门卫建筑面积 316.8 平方米；配套建设园区给排水、电气、消防、绿化等工程。项目建成后，建筑密度为 52.23%，绿地率 12.93%，容积率为 1.06，机动车位 143 个。

(二) 项目建设周期

本项目为新建项目，计划建设工期 2 年。

(三) 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资约 137,252.61 万元。其中工程费用约 117,450.33 万元，工程建设其他费用约 9,584.65 万元，基本预备费约 10,162.80 万元，铺底流动资金约 54.83 万元。

(2) 资金筹措方式

本项目所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排 57,252.61 万元，申请债券资金 80,000.00 万元。本项目申请使用专债券 80000 万元，已于 2022 年 1 月份发行 32200 万元，2022 年 5 月份发行 13000 万元，2025 年 2 月份发行 2900 万元，本次申请 3900 万。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 80,000.00 万元，计划 2022 年申请 80,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
1	-	80000.00	0	80000	4.5%	3600.00	3600.00
2	80000.00		0	80000	4.5%	3600.00	3600.00
3	80000.00		0	80000	4.5%	3600.00	3600.00
4	80000.00		0	80000	4.5%	3600.00	3600.00
5	80000.00		0	80000	4.5%	3600.00	3600.00
6	80000.00		4000	76000	4.5%	3600.00	7600.00
7	76000.00		4000	72000	4.5%	3420.00	7420.00
8	72000.00		4000	68000	4.5%	3240.00	7240.00
9	68000.00		4000	64000	4.5%	3060.00	7060.00
10	64000.00		4000	60000	4.5%	2880.00	6880.00
11	60000.00		12000	48000	4.5%	2700.00	14700.00
12	48000.00		12000	36000	4.5%	2160.00	14160.00
13	36000.00		12000	24000	4.5%	1620.00	13620.00
14	24000.00		12000	12000	4.5%	1080.00	13080.00
15	12000.00		12000	0	4.5%	540.00	12540.00
合计		80000.00	80000.00			42300.00	122300.00

三、现金净流

(一) 项目收入的基本假设

- 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) 项目收入预测

1、运营收入组成

本项目收入来源主要为厂房租金收入、办公用房租金收入、停车位收入和物业管理及服务收入。

A. 厂房租金收入

①厂房租赁单价

根据市场调查，部分地区的标准化厂房租赁信息如下所示：

序号	厂址	面积（平方米）	租金
1	许昌市魏都区魏武大道中段	7,000.00	1 元/平方米/天
2	许昌市魏都区北环西路	2,200.00	1 元/平方米/天
3	魏都区西环外附近	500.00	1.5 元/平方米/天
4	长葛市解放路与金英路交叉口	5,000.00	0.8 元/平方米/天
5	长葛市长社路西段赵庄北边	600.00	0.89 元/平方米/天
6	长葛市董村镇	4,000.00	1 元/平方米/天

经过市场调查，不同地市的标准化厂房市场调查价格大约在 24.00 元/平方米/月至 45.00 元/平方米/月之间，考虑不同地市经济发展的差异，根据谨慎性和合理性原则，我们假设许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工

程项目的厂房的出租价格运营期的前三年为 30.00 元/平方米/月，以后每三年增加 2.00 元/平方米/月，增加至 40.00 元/平方米/月后不再增加。

②厂房出租面积

本项目可供出租的厂房建筑面积为 272,916.56 平方米，根据谨慎性原则，我们假设未来经营期前 6 年内的出租率分别达到可用于出租面积的 70.00%、75.00%、80.00%、85.00%、90.00%、95.00%，经营期第 7 年及以后年度的出租率按照 100.00% 测算。

B.办公用房租金收入

①办公用房租赁单价

根据市场调查，部分办公用房的租赁信息如下：

序号	租赁信息来源	地址	租金价格
1	赶集网	许昌市魏都区孔场街亨源通新田 360 广场	50.10 元/平方米/月
2	赶集网	许昌市魏都区亨源通·世纪广场 3 号楼	50.10 元/平方米/月
3	赶集网	许昌市魏都区智慧大道与孔场街交汇处	44.70 元/平方米/月
4	赶集网	许昌市魏都区竹林路与龙兴路交叉口东 200 米	47.10 元/平方米/月
5	赶集网	许昌市建安区天宝东路南 50 米	45.00 元/平方米/月

上述办公用房的租赁价格在 44.70 元/平方米/月至 50.10 元/平方米/月不等，根据谨慎性原则，假设许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目的办公用房的出租价格运营期的前三年为 40.00 元/平方米/月，以后每三年增加 3.00 元/平方米/月，增加至 55.00 元/平方米/月后不再增加。

②办公用房出租面积

本项目可供出租的办公用房建筑面积为 117,187.50 平方米，根据谨慎性原则，我们假设未来经营期前 6 年内的出租率分别达到可用于出租面积的 70.00%、75.00%、80.00%、85.00%、90.00%、95.00%，经营期第 7 年及以后年度的出租率按照 100.00% 测算。

C.停车位收入

①停车位租赁单价

经调查，许昌市万达广场的停车费收费标准如下所示：

序号	区间	停车时间	收费标准
1	白天 (7: 00-24: 00)	半小时	免费
2	白天 (7: 00-24: 00)	30分钟-2小时收费	3元/次
3	白天 (7: 00-24: 00)	超过两小时	每两小时加收2元
4	夜间 (24: 00-7: 00)	半小时	免费
5	夜间 (24: 00-7: 00)		10元/次
6	全天		封顶25元

许昌市人民医院的停车位收费标准如下所示：

序号	停车时间	收费标准
1	1小时	免费
2	1-5小时	3元
3	5-10小时	5元
4	10-15小时	10元
5	10-15小时	15元
6	20-24小时	20元

根据目前上述信息显示，根据停车时间收费金额为3.00元至25.00元不等。根据谨慎性原则，债券存续期内，每停车位平均每天收费金额合计8.00元。

②停车位出租率

本项目建设机动车车位数量为406.00个。根据谨慎性原则，我们假设未来经营期前6年内的车位的出租率与厂房的出租率保持一致，分别达到停车位数量的70.00%、75.00%、80.00%、85.00%、90.00%、95.00%，经营期第7年及以后年度的出租率按照100.00%测算。

D.物业管理及服务收入

本项目可供出租的房屋建筑面积为 390,104.06 平方米，根据谨慎性原则，我们假设未来经营期前 6 年内的出租率分别达到可用于出租面积的 70.00%、75.00%、80.00%、85.00%、90.00%、95.00%，经营期第 7 年及以后年度的出租率按照 100.00% 测算。

目前市场各类商业配套的物业费价格大约为 0.80 元/平方米/月至 2.00 元/平方米/月，假设本项目的物业费价格为 1.5 元/平方米/月。

（三）运营成本估算依据

本项目运营期间的成本支出主要有职工薪酬、燃料动力费、修理费、管理费用、税费。

（1）职工薪酬

本项目共配置人员 60 名，其中管理人员 10 人，年人均工资总额为人均工资 72,000.00 元，技术工人 20 人，年人均工资总额按照 60,000.00 元，保洁人员 30 人，年人均工资总额按照 36,000.00 元/年。职工福利费按照工资总额的 14% 计提。

（2）燃料动力费

本项目预计年耗水量 15.59 万吨，水费单价 2.80 元/吨，年耗电量 151.77 万度，电费单价 0.63 元/度。

（3）修理费

修理费按照运营期内固定资产折旧的 10% 考虑。其中房屋建筑物折旧年限 20.00 年，机器设备及其他折旧年限 10.00 年。

（4）管理费用

管理费用按照人员工资及福利费的 10% 考虑。

（5）税费

存在明显维修维护、其他费用等情况考虑进项税额的条件下，本项目增值税综合税负按照 6.00% 计算。城建税、教育费附加和地方教育费附加以增值税为基数计算，税率分别为 7.00%、3.00%、2.00%，企业所得税按 25% 的税率计算征收。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%。基于谨慎性原则，项目运营后每年人均职工薪酬按照上年 3.00% 的增长率进行预测。

(四) 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 155,076.02 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 98	第 9 年
一、项目收入	10,858.22	12,203.20	13,016.65	14,745.44	15,612.74	16,480.32	18,424.49
1、厂房租金收入	6,877.50	7,368.75	7,860.00	8,908.00	9,432.00	9,956.00	11,135.00
2、办公用房租金收入	3,937.50	4,218.75	4,500.00	5,139.84	5,442.19	5,744.53	6,468.75
3、停车位收入	43.22	89.06	94.90	100.74	106.58	112.71	118.55
4、物业管理及服务收入	491.53	526.64	561.75	596.86	631.97	667.08	702.19
二、项目成本	2,962.84	3,276.59	3,535.69	4,083.51	4,359.60	4,635.79	5,251.52
1、职工薪酬	342.00	345.09	348.18	351.27	354.36	357.45	360.54
2、燃料动力费	139.27	139.27	139.27	139.27	139.27	139.27	139.27
3、修理费	569.30	569.30	569.30	569.30	569.30	569.30	569.30
4、其他费用	34.20	34.51	34.82	35.13	35.44	35.75	36.05
5、税费	1,878.07	2,188.42	2,444.13	2,988.55	3,261.23	3,534.03	4,146.37
三、项目收益	7,895.38	8,926.61	9,480.96	10,661.93	11,253.14	11,844.53	13,172.97

(续)

金额单位：人民币万元

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、项目收入	18,424.49	18,424.49	19,501.37	19,501.37	19,501.37	20,578.24	217,763.93
1、厂房租金收入	11,135.00	11,135.00	11,790.00	11,790.00	11,790.00	12,445.00	131,622.25
2、办公用房租金收入	6,468.75	6,468.75	6,890.63	6,890.63	6,890.63	7,312.50	76,373.45
3、停车位收入	118.55	118.55	118.55	118.55	118.55	118.55	1,377.07
4、物业管理及服务收入	702.19	702.19	702.19	702.19	702.19	702.19	7,899.63
二、项目成本	5,254.07	5,256.62	5,598.82	6,041.85	6,044.40	6,386.60	62,687.92
1、职工薪酬	363.63	366.72	369.81	372.90	375.99	379.08	4,687.02
2、燃料动力费	139.27	139.27	139.27	139.27	139.27	139.27	1,810.47
3、修理费	569.30	569.30	569.30	317.59	317.59	317.59	6,645.76
4、其他费用	36.36	36.67	36.98	37.29	37.60	37.91	468.71
5、税费	4,145.52	4,144.67	4,483.46	5,174.80	5,173.95	5,512.74	49,075.95
三、项目收益	13,170.42	13,167.87	13,902.55	13,459.52	13,456.97	14,191.65	155,076.03

四、本息覆盖倍数

经上述测算，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务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目相关收益为 155,076.03万元，计算的本息覆盖倍数为 1.27倍。

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		3,600.00	3,600.00	
第 2 年		3,600.00	3,600.00	
第 3 年		3,600.00	3,600.00	8,386.91
第 4 年		3,600.00	3,600.00	8,926.61
第 5 年		3,600.00	3,600.00	9,480.96
第 6 年	4,000.00	3,600.00	7,600.00	10,661.93
第 7 年	4,000.00	3,420.00	7,420.00	11,253.14
第 8 年	4,000.00	3,240.00	7,240.00	11,844.53
第 9 年	4,000.00	3,060.00	7,060.00	13,172.97
第 10 年	4,000.00	2,880.00	6,880.00	13,170.42
第 11 年	12,000.00	2,700.00	14,700.00	13,167.87
第 12 年	12,000.00	2,160.00	14,160.00	13,902.55
第 13 年	12,000.00	1,620.00	13,620.00	13,459.52
第 14 年	12,000.00	1,080.00	13,080.00	13,456.97
第 15 年	12,000.00	540.00	12,540.00	14,191.65
合计	80,000.00	42,300.00	122,300.00	155,076.03
本息覆盖倍数				1.27

五、项目总体评价结果

经测算，债券存续期内，许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范工程项目累计净收益155,076.03万元，应付债券利息及本金合计122300.00万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.27倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

(本页无正文,为许昌市魏都区城市建筑垃圾处理全产业链建设和利用示范
工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月十八日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701000611889323



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、备案信息

名称 和信会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人
经营范围

王晖

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，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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 2013年 04 月 23 日

合伙期限 2013年 04 月 23 日 至2033年04 月22 日

主要经营场所 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层



登记机关

2019年 06月 27日



会计师事务所 执业证书

名称： 和信会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人： 王晖
 主任会计师：
 经营场所： 济南市历下区文化东路55号益业大厦7层
 组织形式： 特殊普通合伙
 执业证书编号： 37010001
 批准执业文号： 鲁财会协字（2000）63号
 批准执业日期： 2000-07-29

证书序号： 0011555

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：

2019年07月05日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘方微
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1985-11-23
 Date of birth _____
 工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
 Working unit _____
 身份证号码 41032919851123406x
 Identity card No. _____



年度检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

年 月 日
 / /



年度检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

年 月 日
 / /

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



20150330日

年 月 日
 / /

证书编号: 110001629949
 No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

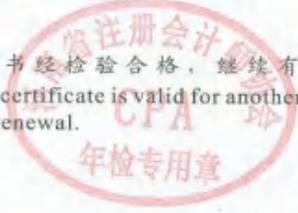
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月20日

注意事项

1. 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
2. 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
3. 注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
4. 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年3月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年3月5日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月7日



姓名 Full name 李楠
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1992-04-20
 工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特
 殊普通合伙)河南分所
 身份证号码 Identity card No. 410511199204200623



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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: 370100010169
 No. of Certificate

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

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

年 月 日
 /y /m /d

许昌市建安区城市停车场建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2022]05006 号

河南光远会计师事务所（普通合伙）
Henan Everbrilliant Certified public accountants

许昌市建安区城市停车场建设项目 收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2022]05006 号

许昌市建安区住房和城乡建设局：

我们接受贵单位委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对许昌市建安区城市停车场建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于许昌市建安区。拟在渎水路小学、建安一高、建安二高、高铁北站建设 4 座地下停车场；在永宁街、魏庄街、魏庄北街、农大路、滨河路、新元大道、文峰北路、魏文路、莲苑路、巍武大道、龙泉街、镜水路、周庄街、聚贤街等 14 条街道设置路边停车位。

根据相关城市规划要求计算，许昌市中心城区应该有 8.02 万停车位，现有停车位不足 2.5 万个。同时，许昌市每天都有新增的汽车，停车位缺口一直都是个动态的数据难以确定。造成停车难的另一个原因是城市建设规划跟不上时代需求。受当时经济发展水平的制约，许昌市早期建设公共建筑、住宅小区等。没有考虑车位，或配建指标不到位，建设缓慢，也没有可供改建成公用停车场的储备土地。还有不少大型酒店、菜场、商场、宾馆等公共场所没有规划、建设相应的停车场。

项目建设地是位于许昌市建安区，在项目建设的路段附近出行车流量较大，私家车辆及校车停车需求较大，停车位严重不足，经

常导致路段拥挤，车辆路边停车的现象，严重影响建安区交通通行效率以及安全，同时影响周围群众出行。因此本项目计划在渑水路小学、建安一高、建安二高、高铁北站选择合适区域建设 4 座地下停车场，并在新元大道、农大路等相关路段建设地面停车场，提供停车位，解决汽车乱停乱放问题。

（二）项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）项目主管部门

本项目项目单位为许昌市建安区住房和城乡建设局。

（四）项目主体及运作模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市建安区住房和城乡建设局，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

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

（五）项目开工、竣工日期，建设工期，主要建设内容及规模

1. 项目建设期：本项目建设周期为 15 个月，计划 2024 年 10 月开工，2025 年 12 月完工。

2. 主要建设内容与规模：本项目共建设地下停车场 4 处，并在永宁街、魏庄街、魏庄北街、农大路、滨河路、新元大道、文峰北路、魏文路、莲苑路、魏武大道、龙泉街、镜水路、周庄街、聚贤街等 14 条街道设置路边停车位。共规划 13856 个停车位，充电桩 2771 个。

具体建设内容及规模如下：

建设内容明细表

序号	停车场位置	停车场类型	停车位数量（个）	占地面积（m ² ）	充电桩（个）
1	永宁街	地上	1097	11970	219
2	魏庄街、魏庄北街	地上	803	9030	161
3	农大路	地上	279	2790	56
4	滨河路	地上	585	5850	117
5	新元大道	地上	718	9180	144
6	新元大道	地上	642	8880	128
7	文峰北路	地上	875	9750	175
8	魏文路	地上	645	6000	129
9	莲苑路	地上	429	4290	86
10	魏武大道	地上	895	10950	179
11	龙泉街	地上	772	9720	154
12	镜水路	地上	857	6570	171
13	周庄街	地上	1109	9090	222
14	聚贤街	地上	1250	10500	250
	小计		10956	114570	2191
15	高铁北站商务中心区 停车场	地下	870	27840	174
16	溧水路小学停车场	地下	249	9565.1	50
17	建安一高停车场	地下	1401	50795	280
18	建安二高停车场	地下	380	18659	76
	小计		2900	106859.1	580
合计			13856	221429.1	2771

二、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目概算

本项目计划投资 45,350.51 万元。其中：工程费用 39,000.08 万元，工程建设其他费用 2,436.55 万元，基本预备费 2,486.20 万元，流动资金 1,427.68 万元。

投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)				合计
		工程直接费用	设备购置费	安装工程费	其它	
一	工程费用	26,450.36	2,009.60	10,540.12		39,000.08
1	濮水路小学停车场	2,008.67	120.00	876.20		3,004.87
1.1	主体工程	2,008.67		111.00		2,119.67
1.1.1	地下停车场	2,008.67				2,008.67
1.1.2	充电桩			111.00		111.00
1.2	总图工程			765.20		765.20
1.2.1	给排水、消防系统			267.82		267.82
1.2.2	电气、照明工程			286.95		286.95
1.2.3	通风工程			210.43		210.43
1.3	设备购置		120.00			120.00
2	建安一高停车场	10,666.95	280.00	4,693.60		15,640.55
2.1	主体工程	10,666.95	-	630.00		11,296.95
2.1.1	地下停车场	10,666.95				10,666.95
2.1.2	充电桩			630.00		630.00
2.2	总图工程			4,063.60		4,063.60
2.2.1	给排水、消防系统			1,422.26		1,422.26
2.2.2	电气、照明工程			1,523.85		1,523.85
2.2.3	通风工程			1,117.49		1,117.49
2.3	设备购置		280.00			280.00
3	建安二高停车场	3,918.39	210.00	1,663.72		5,792.11
3.1	主体工程	3,918.39		171.00		4,089.39
3.1.1	地下停车场	3,918.39				3,918.39
3.1.2	充电桩			171.00		171.00
3.2	总图工程			1,492.72		1,492.72
3.2.1	给排水、消防系统			522.45		522.45
3.2.2	电气、照明工程			559.77		559.77
3.2.3	通风工程			410.50		410.50
3.3	设备购置		210.00			210.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				合计
		工程直接费用	设备购置费	安装工程费	其它	
4	高铁北站商务中心停车场	5,846.40	250.00	2,620.20		8,716.60
4.1	主体工程	5,846.40		393.00		6,239.40
4.1.1	地下停车场	5,846.40				5,846.40
4.1.2	充电桩			393.00		393.00
4.2	总图工程			2,227.20		2,227.20
4.2.1	给排水、消防系统			779.52		779.52
4.2.2	电气、照明工程			835.20		835.20
4.2.3	通风工程			612.48		612.48
4.3	设备购置		250.00			250.00
5	地上停车场	4,009.95	1,149.60	686.40		5,845.95
5.1	主体工程	4,009.95	1,029.60	686.40		5,725.95
5.1.1	地上停车场	4,009.95				4,009.95
5.1.2	充电桩		1,029.60	686.40		1,716.00
5.2	设备购置		120.00			120.00
二	工程建设其他费用				2,436.55	2,436.55
2.1	建设单位管理费				345.00	345.00
2.2	前期工作咨询费				45.00	45.00
2.3	设计费				1,092.00	1,092.00
2.4	工程监理费				390.00	390.00
2.5	环评咨询费				12.50	12.50
2.6	招标代理服务费				45.05	45.05
2.7	临时设施费				507.00	507.00
三	预备费				2,486.20	2,486.20
3.1	基本预备费				2,486.20	2,486.20
四	流动资金				1,427.68	1,427.68
五	建设投资合计	26,450.36	2,009.60	10,540.12	6,350.43	45,350.51

（二）资金筹措方案

1. 建设资金来源

项目总投资为 45,350.51 万元，项目建设资金来源为财政预算资金及专项债券资金。其中：拟使用财政预算资金 13,350.51 万元，占总投资比例为 29.44%；拟申请发行地方政府专项债券 32,000 万元，占总投资比例为 70.56%。

项目分年度投资计划如下表：

单位：万元

许昌市建安区城市停车场建设项目资金使用计划			
年度	2024 年	2025 年	合计
财政资金	7,350.51	6,000.00	13,350.51
专项债资金	20,000.00	12,000.00	32,000.00
合计	27,350.51	18,000.00	45,350.51

2. 项目资本金

本项目总投资为 45,350.51 万元，资金来源为财政安排的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 13,350.51 万元，占总投资比例为 29.44%，计划由财政配套出资，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3. 债券资金使用合规性

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

4. 融资还款计划

本项目总投资 45,350.51 万元，资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总额 32,000 万元，已于 2024 年使用债券资金 20,000 万元、2025 年使用债券资金 4,600 万元，2025 年计划申请使用 12,000 万元，本次申请使用 4800 万元。预计年资金利率为 4.50%，债券期限均为 15 年，每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年

偿还本金的 15%。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
3. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；
4. 财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；
5. 《许昌市建安区城市停车场建设项目可行性研究报告》。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
4. 预测期内经营运作未受到诸如人员、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
5. 预测期内本项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
6. 预测期内项目的收费能够按照预计方案收取；
7. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营收入

1. 项目收益来源

本项目收益主要是停车场收入、充电桩服务费收入。

2. 停车收入预测基础及基本假设

根据规划，本项目拟建设停车位 13856 个，且大多位于许昌市城区繁华路段，其使用率较高。基于谨慎考虑，假设每个车位每天平均使用 2 次，项目运营第一年的车位使用率为 60%，第二年为 70%，第三年及以后为 80%。

停车收费价格依据参考许昌市停车场收费的市场情况，并综合考虑市区商业、医院、学校、公园等周边设施的客流量等因素，以下为项目周边停车场收费标准，每辆车平均收费 7 元/次，假设本项目次均停车收费标准为 4 元。出于谨慎考虑，假设本项目运营期内停车收费不增长。

停车场	收费标准
航空大酒店停车场（许昌高铁站附近）	30 分钟内（含 30 分钟）免费；30 分钟以上至两小时以内（含 2 小时）5 元/次；2 小时以上，每小时加收 3 元（不足 1 小时按 1 小时计收）。
魏源广场地下停车场	一小时内免费，超出一小时收费 3 元，每过一小时加 2 元；过夜车辆收费 50 元。
绿洲梦想广场停车场	10 分钟内免费；10 分钟至 2 个小时收费 5 元；2 个小时至 4 个小时收费 10 元；4 个小时至 6 个小时收费 15 元；6 个小时至 8 个小时收费 20 元；8 个小时至 10 个小时收费 25 元；10 个小时至 24 个小时收费 30 元。
许昌市中新医院停车场	2 小时以内（包括 2 小时）免收停车费；超过 2 小时，按每超过 1 小时加收 1 元收费，不足 1 小时按 1 小时计算；（21:00-次日 07:00）8 元/次，白天横跨夜间接时段合计收费。

3. 充电桩收入预测基础及基本假设

本项目共设计建设 2771 个快速充电桩。假设本项目充电桩周转次数为 2 次/天，年开放天数为 360 天。

经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量如下：

车型	电池容量 (kW·h)
Model3 2020 款后轮驱动版	76.8
比亚迪唐 EV	82.8
北汽新能源 EX5	61.8
蔚来 ES6 2020 款 490KM 运动版	70
平均电池容量	72.85

考虑到电动车的实际使用情况，假设本项目运营期间每车次平均充电量为市面上常见电动车电池容量的 80%（即 58.28kW·h）。

依据《关于许昌市电动汽车用电价格及充换电服务费（试行）的通知》（许发改价管〔2019〕2号），许昌市充电桩收费价格包括收取电费及充电服务费两项费用，电费按国家相关政策执行，电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，电动公交车和七座及以下乘用车充电服务费（试行）基准价格为0.60元/千瓦时。服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，本项目仅考虑服务费收入（每充一度电终端收费扣除每度电费差额），参照许昌市现有充电桩充电收费标准，具体如下：

现有充电桩位置	服务费（元/Kwh）
国家电网充电站（河南省许昌市东城区许州公交站）	0.5
汽车充电站（开迈斯充电站许昌市中鑫之宝直流站）	0.6
星星充电汽车充电站（许昌市建安区政府站）	0.5
云快充汽车充电站（许昌南高速服务区充电站）	0.52

许昌市电动汽车充电站服务费的平均收费标准为0.5元/度-0.60元/度，出于谨慎考虑，假设本项目运营期内充电服务费收费标准为基准价格的75%，即0.45元/度，假设项目运营期内收费标准不增长。

（四）项目成本费用

1. 工资及福利费

预计本项目运营期间需要职工70人，根据2020年河南统计年鉴，2016-2019年河南省公共设施管理行业在岗职工年平均工资分别为33,090元、34,878元、37,145元、39,829元，年均增长率为6.37%。假设本项目职工工资福利及其增长率与河南省公共设施管理行业在岗职工平均工资及其增长率保持一致。考虑到未来经济增速可能放缓，人均工资难以长期高速增长，假设工资增长率每3年下降一个百分点，下降至3%后保持不变。据此可预测出本项目运营期第一年（2024年）职工平均工资及福利为53,221.96元/人/年。

2. 管理费用

管理费用主要包括招待费、差旅费、培训费、水费、办公耗材和日常零星开支等，本项目管理费用按照收入的 6%估算。

3. 水电费

假设本项目产生的水电费主要为运营职工产生的水电费用，假设运营期间年水电费为工资及福利费的 10%。

4. 充电桩维修费用

维修费用包括充电桩的检查和维修修理费，建设本项目充电桩维修费用按照年运营收入的 4%估算。

5. 折旧费用

本项目工程费用为 39,000.08 万元，预计 80%可以形成固定资产，假设本项目折旧年限为 50 年，固定资产残值率为 5%，按照直线法计提折旧，则每年计提固定资产折旧为 5,928,121.60 元。

折旧属于非付现成本，影响当期应纳税所得额，但不影响经营活动净现金流和偿债能力，为了准确反映项目偿债能力（项目收益对债券本息覆盖情况），在计算应纳税所得额时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

6. 财务费用

本项目财务费用主要是项目运营期的地方政府专项债券的利息支出，债券利息按照 4.5%进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净收益时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算应纳税所得额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财

务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流)。

7. 增值税及附加

①停车场增值税税率 9%，充电桩增值税税率为 13%；

②城市维护建设税按增值税的 7%计取；

③教育费附加按增值税的 3%计取；

④地方教育费附加按增值税的 2%计取。

8. 企业所得税

企业所得税按照利润总额的 25%进行计算。

(五) 预计运营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

金额单位：人民币元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、营业收入			76,267,185.12	78,262,449.12	78,262,449.12
1、停车位收入(元)			23,943,168.00	25,938,432.00	25,938,432.00
停车位(个)			13856	13856	13856
车位使用率			60%	65%	65%
收费标准(元/次)			4	4	4
日周转次数(次)			2	2	2
开放天数(天)			360	360	360
2、充电桩收入(元/年)			52,324,017.12	52,324,017.12	52,324,017.12
可供使用充电桩(个)			2771	2771	2771
充电桩次均充电量(kW·h)			58.28	58.28	58.28
充电服务收费标准(元/度)			0.45	0.45	0.45
日周转次数(次)			2	2	2
开放天数(天)			360	360	360
二、项目运营成本			40,328,454.58	40,854,856.44	40,962,687.02
1、职工工资及福利			2,128,878.40	2,243,199.17	2,341,226.97
职工人数			40.00	40.00	40.00
人均工资及福利(元/人/年)			53,221.96	56,079.98	58,530.67
2、管理费用(元)			4,576,031.11	4,695,746.95	4,695,746.95
3、水电费(元)			212,887.84	224,319.92	234,122.70
4、充电桩维修费用(元)			3,050,687.40	3,130,497.96	3,130,497.96
5、折旧费(元)			5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60
6、财务费用			14,400,000.00	14,400,000.00	14,400,000.00
7、增值税(元)			8,957,007.35	9,136,581.11	9,136,581.11
8、附加税(元)			1,074,840.88	1,096,389.73	1,096,389.73
三、利润总额			35,938,730.54	37,407,592.68	37,299,762.10

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
企业所得税			8,984,682.64	9,351,898.17	9,324,940.52
四、净利润			26,954,047.91	28,055,694.51	27,974,821.57
1、折旧费			5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60
2、财务费用			14,400,000.00	14,400,000.00	14,400,000.00
五、项目现金净流量			47,282,169.51	48,383,816.11	48,302,943.17

(续表)

项目	2029年	2030年	2031年	2032年
一、营业收入	78,262,449.12	78,262,449.12	78,262,449.12	78,262,449.12
1、停车位收入(元)	25,938,432.00	25,938,432.00	25,938,432.00	25,938,432.00
停车位(个)	13856	13856	13856	13856
车位使用率	65%	65%	65%	65%
收费标准(元/次)	4	4	4	4
日周转次数(次)	2	2	2	2
开放天数(天)	360	360	360	360
2、充电桩收入(元/年)	52,324,017.12	52,324,017.12	52,324,017.12	52,324,017.12
可供使用充电桩(个)	2771	2771	2771	2771
充电桩次均充电量(kW·h)	58.28	58.28	58.28	58.28
充电服务收费标准(元/度)	0.45	0.45	0.45	0.45
日周转次数(次)	2	2	2	2
开放天数(天)	360	360	360	360
二、项目运营成本	41,075,229.80	40,967,690.70	40,477,231.11	39,854,957.53
1、职工工资及福利	2,443,538.59	2,550,321.23	2,636,267.05	2,725,109.25
职工人数	40.00	40.00	40.00	40.00
人均工资及福利(元/人/年)	61,088.46	63,758.03	65,906.68	68,127.73
2、管理费用(元)	4,695,746.95	4,695,746.95	4,695,746.95	4,695,746.95
3、水电费(元)	244,353.86	255,032.12	263,626.71	272,510.93
4、充电桩维修费用(元)	3,130,497.96	3,130,497.96	3,130,497.96	3,130,497.96
5、折旧费(元)	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60
6、财务费用	14,400,000.00	14,175,000.00	13,590,000.00	12,870,000.00
7、增值税(元)	9,136,581.11	9,136,581.11	9,136,581.11	9,136,581.11
8、附加税(元)	1,096,389.73	1,096,389.73	1,096,389.73	1,096,389.73
三、利润总额	37,187,219.32	37,294,758.42	37,785,218.01	38,407,491.59
企业所得税	9,296,804.83	9,323,689.60	9,446,304.50	9,601,872.90
四、净利润	27,890,414.49	27,971,068.81	28,338,913.51	28,805,618.69
1、折旧费	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60
2、财务费用	14,400,000.00	14,175,000.00	13,590,000.00	12,870,000.00
五、项目现金净流量	48,218,536.09	48,074,190.41	47,857,035.11	47,603,740.29

(续表)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年
----	-------	-------	-------	-------

项目	2033年	2034年	2035年	2036年
一、营业收入	78,262,449.12	78,262,449.12	78,262,449.12	78,262,449.12
1、停车位收入(元)	25,938,432.00	25,938,432.00	25,938,432.00	25,938,432.00
停车位(个)	13856	13856	13856	13856
车位使用率	65%	65%	65%	65%
收费标准(元/次)	4	4	4	4
日周转次数(次)	2	2	2	2
开放天数(天)	360	360	360	360
2、充电桩收入(元/年)	52,324,017.12	52,324,017.12	52,324,017.12	52,324,017.12
可供使用充电桩(个)	2771	2771	2771	2771
充电桩次均充电量(kW·h)	58.28	58.28	58.28	58.28
充电服务收费标准(元/度)	0.45	0.45	0.45	0.45
日周转次数(次)	2	2	2	2
开放天数(天)	360	360	360	360
二、项目运营成本	39,235,977.33	38,608,936.53	37,534,684.50	35,743,304.92
1、职工工资及福利	2,816,945.44	2,901,453.80	2,988,497.41	3,078,152.34
职工人数	40.00	40.00	40.00	40.00
人均工资及福利(元/人/年)	70,423.64	72,536.34	74,712.44	76,953.81
2、管理费用(元)	4,695,746.95	4,695,746.95	4,695,746.95	4,695,746.95
3、水电费(元)	281,694.54	290,145.38	298,849.74	307,815.23
4、充电桩维修费用(元)	3,130,497.96	3,130,497.96	3,130,497.96	3,130,497.96
5、折旧费(元)	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60
6、财务费用	12,150,000.00	11,430,000.00	10,260,000.00	8,370,000.00
7、增值税(元)	9,136,581.11	9,136,581.11	9,136,581.11	9,136,581.11
8、附加税(元)	1,096,389.73	1,096,389.73	1,096,389.73	1,096,389.73
三、利润总额	39,026,471.79	39,653,512.59	40,727,764.62	42,519,144.20
企业所得税	9,756,617.95	9,913,378.15	10,181,941.15	10,629,786.05
四、净利润	29,269,853.84	29,740,134.44	30,545,823.46	31,889,358.15
1、折旧费	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60
2、财务费用	12,150,000.00	11,430,000.00	10,260,000.00	8,370,000.00
五、项目现金净流量	47,347,975.44	47,098,256.04	46,733,945.06	46,187,479.75

(续表)

项目	2037年	2038年	2039年	合计
一、营业收入	78,262,449.12	78,262,449.12	78,262,449.12	1,093,679,023.68
1、停车位收入(元)	25,938,432.00	25,938,432.00	25,938,432.00	361,142,784.00
停车位(个)	13856	13856	13856	
车位使用率	65%	65%	65%	
收费标准(元/次)	4	4	4	
日周转次数(次)	2	2	2	
开放天数(天)	360	360	360	
2、充电桩收入(元/年)	52,324,017.12	52,324,017.12	52,324,017.12	732,536,239.68
可供使用充电桩(个)	2771	2771	2771	
充电桩次均充电量(kW·h)	58.28	58.28	58.28	
充电服务收费标准(元/度)	0.45	0.45	0.45	
日周转次数(次)	2	2	2	
开放天数(天)	360	360	360	

项目	2037年	2038年	2039年	合计
二、项目运营成本	41,874,883.95	41,979,510.34	42,087,275.53	561,585,680.29
1、职工工资及福利	3,170,496.91	3,265,611.81	3,363,580.17	38,653,278.54
职工人数	40.00	40.00	40.00	
人均工资及福利(元/人/年)	79,262.42	81,640.30	84,089.50	
2、管理费用(元)	4,695,746.95	4,695,746.95	4,695,746.95	65,620,741.42
3、水电费(元)	317,049.69	326,561.18	336,358.02	3,865,327.85
4、充电桩维修费用(元)	3,130,497.96	3,130,497.96	3,130,497.96	43,747,160.95
5、折旧费(元)	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60	82,993,702.40
6、财务费用	14,400,000.00	14,400,000.00	14,400,000.00	183,645,000.00
7、增值税(元)	9,136,581.11	9,136,581.11	9,136,581.11	127,732,561.72
8、附加税(元)	1,096,389.73	1,096,389.73	1,096,389.73	15,327,907.41
三、利润总额	36,387,565.17	36,282,938.78	36,175,173.59	532,093,343.39
企业所得税	9,096,891.29	9,070,734.69	9,043,793.40	133,023,335.85
四、净利润	27,290,673.88	27,212,204.08	27,131,380.19	399,070,007.54
1、折旧费	5,928,121.60	5,928,121.60	5,928,121.60	82,993,702.40
2、财务费用	14,400,000.00	14,400,000.00	14,400,000.00	183,645,000.00
五、项目现金净流量	47,618,795.48	47,540,325.68	47,459,501.79	665,708,709.94

(六) 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 32,000 万元，已于 2024 年使用债券资金 20,000 万元、2025 年使用债券资金 4,600 万元，2025 年计划申请使用 12,000 万元，本次申请使用 4800 万元。

债券期限均为 15 年，每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

假设此次债券利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：人民币元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2024 年		200,000,000.00		200,000,000.00	4.50%	4,500,000.00
2025 年	200,000,000.00	120,000,000.00		320,000,000.00	4.50%	11,700,000.00
2026 年	320,000,000.00			320,000,000.00	4.50%	14,400,000.00
2027 年	320,000,000.00			320,000,000.00	4.50%	14,400,000.00
2028 年	320,000,000.00			320,000,000.00	4.50%	14,400,000.00
2029 年	320,000,000.00			320,000,000.00	4.50%	14,400,000.00
2030 年	320,000,000.00		10,000,000.00	310,000,000.00	4.50%	14,175,000.00
2031 年	310,000,000.00		16,000,000.00	294,000,000.00	4.50%	13,590,000.00
2032 年	294,000,000.00		16,000,000.00	278,000,000.00	4.50%	12,870,000.00
2033 年	278,000,000.00		16,000,000.00	262,000,000.00	4.50%	12,150,000.00
2034 年	262,000,000.00		16,000,000.00	246,000,000.00	4.50%	11,430,000.00
2035 年	246,000,000.00		36,000,000.00	210,000,000.00	4.50%	10,260,000.00
2036 年	210,000,000.00		48,000,000.00	162,000,000.00	4.50%	8,370,000.00
2037 年	162,000,000.00		48,000,000.00	114,000,000.00	4.50%	6,210,000.00
2038 年	114,000,000.00		48,000,000.00	66,000,000.00	4.50%	4,050,000.00
2039 年	66,000,000.00		48,000,000.00	18,000,000.00	4.50%	1,890,000.00

2040年	18,000,000.00		18,000,000.00	4.50%	405,000.00
合计			320,000,000.00		169,200,000.00

(七) 项目收益对融资本息覆盖情况

项目收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币元

年度	各年还本付息情况			项目收益
	年度还本金额	年度付息金额	还本付息合计	
2024年		4,500,000.00	4,500,000.00	
2025年		11,700,000.00	11,700,000.00	
2026年		14,400,000.00	14,400,000.00	47,282,169.51
2027年		14,400,000.00	14,400,000.00	48,383,816.11
2028年		14,400,000.00	14,400,000.00	48,302,943.17
2029年		14,400,000.00	14,400,000.00	48,218,536.09
2030年	10,000,000.00	14,175,000.00	24,175,000.00	48,074,190.41
2031年	16,000,000.00	13,590,000.00	29,590,000.00	47,857,035.11
2032年	16,000,000.00	12,870,000.00	28,870,000.00	47,603,740.29
2033年	16,000,000.00	12,150,000.00	28,150,000.00	47,347,975.44
2034年	16,000,000.00	11,430,000.00	27,430,000.00	47,098,256.04
2035年	36,000,000.00	10,260,000.00	46,260,000.00	46,733,945.06
2036年	48,000,000.00	8,370,000.00	56,370,000.00	46,187,479.75
2037年	48,000,000.00	6,210,000.00	54,210,000.00	47,618,795.48
2038年	48,000,000.00	4,050,000.00	52,050,000.00	47,540,325.68
2039年	48,000,000.00	1,890,000.00	49,890,000.00	47,459,501.79
2040年	18,000,000.00	405,000.00	18,405,000.00	-
合计	320,000,000.00	169,200,000.00	489,200,000.00	665,708,709.94
本息覆盖倍数	1.36			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为1.36，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

四、风险分析

(一) 预期不确定风险

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

(二) 关注到的其他风险

1. 工期变化产生的风险

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

2. 收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、省市对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到

最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致本项目政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为许昌市建安区城市停车场建设项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

河南光远会计师事务所(普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年5月13日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA9F3FCHXC

(副本)

1-1

名称 河南光远会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2020年05月11日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 赵恒彬

主要经营场所

河南省郑州市金水区农业路37号银丰
商务A701



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



登记机关

2021年12月01日



会计师事务所 执业证书

名称：河南光远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵恒彬

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务
A701

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010194

批准执业文号：豫财会〔2020〕20号

批准执业日期：2020年11月03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》。

证书序号 0010097

发证机关：



二〇二〇年十二月十五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 110101300361
No. of Certificate

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

发证日期: 2014年09月01日
Date of Issuance

姓名: 赵恒彬
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1982年12月10日
Date of birth
工作单位: 瑞华会计师事务所甘肃分所
Working unit
身份证号码: 410727198212102916
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南中远CPA会计师事务所
转所专用章
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年12月2日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中远CPA会计师事务所
转所专用章
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年12月2日

年度检验
Annual Renewal

本证书经检验
This certificate
this renewal



2021年6月30日

年检凭证

中国注册会计师协会

赵恒彬

会员编号 110101300361

最后年检时间
2024年06月

年检结果
年检通过

历年记录

- 2023年
2023-07-20
- 2022年
2022-09-21

证书编号: 110101300362
No. of Certificate

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

发证日期: 2014年 09月 01日
Date of Issuance

姓 名 张淑娜

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1986年12月14日

Date of birth

工作单位 中华注册会计师事务所甘肃分所

Working unit

身份证号 4J0527198612144663

Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南金为定北会

事务所
CPAs

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

2021年 11月 24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南光远

事务所
CPAs

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

2021年 11月 24日

年检凭证

中国注册会计师协会

张淑娜

会员编号 110101300362

年度检验
Annual Renewal

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

本证书经检
This certificate
this renewal.

历年记录

2023年

2023-07-20

2022年

2022-09-21



2021年 6月 30日

襄城县现代农业产业园建设项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第131号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

告日期：二〇二一年十二月二十四日



襄城县现代农业产业园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 131 号

我们接受委托，对襄城县现代农业产业园建设项目（以下简称：本项目）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。襄城县农业农村局对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，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。

本报告仅供襄城县农业农村局申报的襄城县现代农业产业园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，在襄城县农业农村局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的襄城县现代农业产业园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

本项目申报使用河南省专项债券资金 24,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，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%。15 年债券存续期应还本付



息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期申请 债券资金 额	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		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00	14,000.00		24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第 3 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第 4 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第 5 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第 6 年	24,000.00		1,200.00	22,800.00	4.50%	1,080.00	2,280.00
第 7 年	22,800.00		1,200.00	21,600.00	4.50%	1,026.00	2,226.00
第 8 年	21,600.00		1,200.00	20,400.00	4.50%	972.00	2,172.00
第 9 年	20,400.00		1,200.00	19,200.00	4.50%	918.00	2,118.00
第 10 年	19,200.00		1,200.00	18,000.00	4.50%	864.00	2,064.00
第 11 年	18,000.00		3,600.00	14,400.00	4.50%	810.00	4,410.00
第 12 年	14,400.00		3,600.00	10,800.00	4.50%	648.00	4,248.00
第 13 年	10,800.00		3,600.00	7,200.00	4.50%	486.00	4,086.00
第 14 年	7,200.00		3,600.00	3,600.00	4.50%	324.00	3,924.00
第 15 年	3,600.00		3,600.00	0.00	4.50%	162.00	3,762.00
合计		24,000.00	24,000.00			12,060.00	36,060.00

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目建设期 2 年。预期项目收入为停车场收入、物业费收入、广告费收入、租赁收入。与预期项目收入相关的支出为运营成本、相关税费。

本次预测依据襄城县农业农村局提供的《襄城县现代农业产业园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停车场收入、物业费收入、广告费收入、租赁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	预期运营成本	预期相关税费	预期项目净收益
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-
第 3 年	3,680.68	280.06	635.41	2,765.21
第 4 年	4,206.50	280.06	726.19	3,200.25
第 5 年	4,732.31	280.06	816.95	3,635.30
第 6 年	5,508.99	286.47	985.32	4,237.20
第 7 年	5,508.99	286.47	985.32	4,237.20
第 8 年	5,508.99	286.47	985.32	4,237.20
第 9 年	5,777.12	286.47	1,087.55	4,403.10
第 10 年	5,777.12	293.08	1,085.90	4,398.14
第 11 年	5,777.12	293.08	1,085.90	4,398.14
第 12 年	6,058.66	293.08	1,384.72	4,380.86
第 13 年	6,058.66	293.08	1,629.58	4,136.00
第 14 年	6,058.66	299.91	1,627.87	4,130.88
第 15 年	6,354.27	299.91	1,740.58	4,313.78
合计	71,008.07	3,758.20	14,776.61	52,473.26

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 52,473.26 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 36,060.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.46 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		450.00	450.00	-
第 2 年		1,080.00	1,080.00	-
第 3 年		1,080.00	1,080.00	2,765.21
第 4 年		1,080.00	1,080.00	3,200.25
第 5 年		1,080.00	1,080.00	3,635.30
第 6 年	1,200.00	1,080.00	2,280.00	4,237.20
第 7 年	1,200.00	1,026.00	2,226.00	4,237.20



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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 8 年	1,200.00	972.00	2,172.00	4,237.20
第 9 年	1,200.00	918.00	2,118.00	4,403.10
第 10 年	1,200.00	864.00	2,064.00	4,398.14
第 11 年	3,600.00	810.00	4,410.00	4,398.14
第 12 年	3,600.00	648.00	4,248.00	4,380.86
第 13 年	3,600.00	486.00	4,086.00	4,136.00
第 14 年	3,600.00	324.00	3,924.00	4,130.88
第 15 年	3,600.00	162.00	3,762.00	4,313.78
合计	24,000.00	12,060.00	36,060.00	52,473.26
本息覆盖倍数	1.46			

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，并以停车场收入、物业费收入、广告费收入、租赁收入所对应的充足、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：襄城县现代农业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

二〇二一年十二月二十四日



中国注册会计师

中国注册会计师



王玉畅



附件：

襄城县现代农业产业园建设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

本次预测依据襄城县农业农村局提供的《襄城县现代农业产业园建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，襄城县现代农业产业园建设项目建设期预计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.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内相关法律法规无重大变化；

4.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5.项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6.预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、襄城县现代农业产业园建设项目项目的基本情况

（一）主体资格

项目单位为襄城县农业农村局，机构性质为机关，位于河南省许昌市襄城县中心路西段，统一社会信用代码 11411025MB1D98531D。

（二）项目基本情况

1、项目建设地点

按照农业部、财政部红薯现代农业产业园创建要求及《襄城县红薯现代农业产业园建设规划》（2021-2025年），整个园区建设地点涉及8个乡镇（王洛镇、汾城镇、十里铺镇、颍阳镇、库庄镇、麦岭镇、双庙乡、姜庄乡）的255个行政村，总面积522.73平方公里，其中耕地面积371.77平方公里（55.77万亩）。

2、建设规模及内容



本次实施的襄城县现代农业红薯产业园建设内容主要包含核心区及技术应用推广区两部分。

（1）核心区，该部分建设用地面积 548.23 亩，划分为新品种育苗试验区、种薯保鲜及红薯秧储青区、红薯加工区、文化博览及种植体验区、循环绿色发展区。

新品种育苗试验区用地面积约 40.00 亩，主要建设高端育苗实验室 25000 平方米，脱毒试管育苗实验室 200 平方米，配套设施用房 60 平方米，道路广场 2600 平方米，景观绿化 900 平方米；配建 100 升高压锅、超净工作台、组培架、组培瓶、生物镜 1 台、工作台、灌装机、洗瓶机、药品等设备物资。

种薯保鲜及红薯秧储青区用地面积约 100 亩，主要建设保鲜库 25500 平方米，储青室（保温）6250 平方米，办公及其他用房 60 平方米，道路广场 2000 平方米，景观绿化 900 平方米，配建叉车及其他配套设备。

红薯加工区用地面积约 260 亩，主要建设办公楼 2000 平方米，仓库 10000 平方米，厂房 5000 平方米，冷库 2000 平方米，交易大厅 10000 平方米，道路广场 22000 平方米，景观绿化 10000 平方米。

文化博览及种植体验区用地面积约 100 亩，设置接待大厅、展示区、加工体验区和停车区，主要建设文化博览馆 3000 平方米，道路广场 1000 平方米，景观绿化 300 平方米，种植体验区 90 亩，建设内容包含土地平整、农田防护与生态环境保护、田间道路、灌溉及排水工程等。

循环绿色发展区用地面积约 48.23 亩，主要建设厂房 10000 平方米，仓库 10000 平方米，办公及其他用房 100 平方米，道路广场 1400 平方米，景观绿化 700 平方米，配建有机肥生产设备、污水处理站等其他配套设备。实施测土配方施肥项目、有机肥替代化肥示范项目、红薯病虫害统防统治项目等。

（2）技术应用推广区，该区域占地面积约 5400 亩，包含无毒种薯生产基地及种苗繁育大棚两部分。

无毒种薯生产基地占地面积 5000 亩，建设内容包含土地平整、农田防护与生态环境保护、田间道路、灌溉及排水工程等。

种苗繁育大棚占地面积 400 亩，建设内容包含繁育大棚 210000 平方米、土地平整、农田防护与生态环境保护、田间道路、灌溉及排水工程等。



3、项目建设期

本项目开发建设周期 2 年。

（三）项目审批情况

2020 年 12 月 16 日襄城县人民政府颁发《集体土地使用证》襄集用（2020）第 10088 号，土地使用权人及所有权人为王洛镇人民政府，土地坐落于王洛镇谢庄村，用途为工业、仓储，使用权类型为批准拨用。

2020 年 12 月 21 日襄城县财政局出具《关于襄城县现代农业产业园建设项目地方投资的承诺函》，承诺配套资金由县财政资金解决。

2020 年 12 月 26 日襄城县自然资源局颁发《乡村建设规划许可证》乡字第 411025202000224104006 号，建设单位系襄城县农业农村局，建设项目名称系襄城县现代农业产业园建设项目，建设位置襄城县王洛镇谢庄村。

2020 年 12 月 31 日襄城县发展和改革委员会出具《关于襄城县现代农业产业园建设项目可行性研究报告的批复》襄发改（2020）175 号，要求认真贯彻国家和行业节能规范，严格按照标准对废渣、污水、噪声、废气做到达标排放等，按照有关规定落实建设条件，争取尽快开工建设。

（四）项目总投资及资金来源

该项目估算总投资为 56,985.38 万元，拟使用专项债券资金 24,000.00 万元，剩余资金来源于财政补助。

（五）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停车场收入、物业费收入、广告费收入、租赁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襄城县农业农村局提供的《襄城县现代农业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



收入来源主要为停车场收入、物业费收入、广告费收入、租赁收入。相关预测数据来源于襄城县农业农村局提供的《襄城县现代农业产业园建设项目可行性研究报告》。各项收入预测如下：

1. 停车场收入

本项目拟建 300 个社会小汽车停车位，每年按 300 天计算。停车位收益参照项目周边其他停车场收费标准，目前周边停车场收费标准为 5 元/4 小时，超过 4 小时的按照 1 元/1 小时收取。假设项目运营期第一年停车收费 5 元/次，平均每个车位的收入为 10 元/个/天。考虑到人流量，项目运营期第一年使用率为 70%，第二年使用率为 80%，第三年使用率为 90%，第四年及以后使用率为 95%。

2. 物业费收入

本项目建成后，对厂房仓库及办公用房部分提供物业管理服务。物业管理收费综合考虑周边小区 1.23 元/m²/月、商业 2.83 元/m²/月和县域内世纪神华标准厂房 0.9 元/m²/月，本项目物业管理费综合定价为 0.8 元/m²/月。计算期内价格暂不考虑上涨，项目运营期第一年使用率为 70%，第二年使用率为 80%，第三年使用率为 90%，第四年及以后使用率为 100%。

3. 广告费收入

本项目建成后，拟在停车、博物馆、种植体验区、活动广场、景观步道、示范区布置小型广告，小型广告为保证广告频率及效果，共设置广告牌（2 米*3 米）100 个，广告牌（4 米*6 米）100 个。参照项目所在地区广告租赁价格，本次测算按照广告牌（2 米*3 米）3000 元/个/月，广告牌（4 米*6 米）100 个 7000 元/个/月。单价每三年上涨 5%。项目运营期第一年使用率为 70%，第二年使用率为 80%，第三年使用率为 90%，第四年及以后使用率为 100%。

4. 大棚、厂房、办公楼、仓库、冷库及商品储藏库租赁收入

4.1 租赁面积

本项目建成后，交易厅（棚）面积为 10000 m²，厂房及仓库面积为 35000 m²，冷库/保鲜库面积为 41750 m²，办公用房面积为 28400 m²，繁育大棚面积为 210000 m²。

4.2. 租赁价格



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

本项目建成后，测算摘录了同类型房屋租赁的部分案例；详见下表：

项目周边办公用房房屋租赁价格情况表

序号	名称	租赁价格（元/m ² /月）	位置
1	许昌市国家检测检验中心	25	许昌市建安区
2	新乡市高新区过滤产业园	30	新乡市高新区
3	沈丘县产业集聚区食品产业园	25.5	周口市沈丘县
4	正阳县机械制造产业园	25	驻马店市正阳县

项目周边厂房及仓库租赁价格情况表

序号	名称	租赁价格（元/m ² /月）	位置
1	厂房及仓库	15	封丘县工业园工业路与工业一路交叉口
2	厂房及仓库	17	封丘县产业集聚区兴华路路南
3	泌阳县产业园	22	泌阳县
4	确山县生产厂房	16.8	确山县

项目周边冷库/保鲜库租赁价格情况表

序号	名称	冷库容积（m ³ ）	冷库温区	仓储价格（元/m ² /天）	利用率（%）	冷库地址
1	七一路海鲜冷库	9000	冷冻	4	100	洛阳中心
2	众品冷库	20000	冷藏冷冻	3	90	偃师
3	念想冷库	15000	冷藏冷冻	3	80	孟津县
4	绿苑冷库	17000	冷藏冷冻	3.5	80	栾川县
5	新蔡孙召冷库	12000	冷藏冷冻	3.5	90	新蔡县
6	耿兴冷库	12000	冷藏冷冻	3	80	光山县

根据省内产业园区市场价格，参考当地同类型建筑租赁价格，同时考虑到项目相关配套的完整度，本项目各类房屋租赁价格为交易厅（棚）7元/m²/月，厂房及仓库15元/m²/月，冷库/保鲜库45元/m²/月，办公用房22元/m²/月，繁育大棚9元/m²/年，价格每三年上浮5%。项目运营期第一年使用率为70%，第二年使用率为80%，第三年使用率为90%，第四年及以后使用率为100%。

预测的具体收入如下表所示：

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年份	停车场收入	物业费收入	广告费收入	租赁收入	合计
第1年					
第2年					
第3年	63.00	42.60	840.00	2,735.08	3,680.68
第4年	72.00	48.69	960.00	3,125.81	4,206.50



第 5 年	81.00	54.78	1,080.00	3,516.53	4,732.31
第 6 年	85.50	60.86	1,260.00	4,102.63	5,508.99
第 7 年	85.50	60.86	1,260.00	4,102.63	5,508.99
第 8 年	85.50	60.86	1,260.00	4,102.63	5,508.99
第 9 年	85.50	60.86	1,323.00	4,307.76	5,777.12
第 10 年	85.50	60.86	1,323.00	4,307.76	5,777.12
第 11 年	85.50	60.86	1,323.00	4,307.76	5,777.12
第 12 年	85.50	60.86	1,389.16	4,523.14	6,058.66
第 13 年	85.50	60.86	1,389.16	4,523.14	6,058.66
第 14 年	85.50	60.86	1,389.16	4,523.14	6,058.66
第 15 年	85.50	60.86	1,458.61	4,749.30	6,354.27
合计	1,071.00	754.67	16,255.09	52,927.31	71,008.07

（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

（1）工资及福利费用

项目运营期内，需要增加劳动定员 50 名。其中：管理人员 5 人，年工资为 4.8 万元；技术人员 10 人，年工资为 3.6 万元；普通人员 35 人，年工资为 2.4 万元；考虑到物价上涨因素，运营期内每三年按 3.25% 递增一次；福利待遇按照工资的 14% 测算。

（2）修理费

按照固定资产的 0.2% 计入；

（3）管理费用及其他费用

按照工资及福利费的 20% 计入，由于本项目承租部分的用水、用电由承租方承担，计入成本的水电费为新增劳动定员的生活用水、用电，该部分费用较少，并入其他费用，不再单独计算；

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	修理费	管理及其他费用	合计
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	164.16	83.07	32.83	280.06
第 4 年	164.16	83.07	32.83	280.06



年度	工资及福利费	修理费	管理及其他费用	合计
第 5 年	164.16	83.07	32.83	280.06
第 6 年	169.50	83.07	33.90	286.47
第 7 年	169.50	83.07	33.90	286.47
第 8 年	169.50	83.07	33.90	286.47
第 9 年	169.50	83.07	33.90	286.47
第 10 年	175.01	83.07	35.00	293.08
第 11 年	175.01	83.07	35.00	293.08
第 12 年	175.01	83.07	35.00	293.08
第 13 年	175.01	83.07	35.00	293.08
第 14 年	180.70	83.07	36.14	299.91
第 15 年	180.70	83.07	36.14	299.91
合计	2,231.92	1,079.91	446.37	3,758.20

2、相关税费

本项目增值税综合税负按照 9% 计算，城市维护建设税、教育附加、地方教育附加分别按增值税的 5%、3%、2% 计算，房产税按照不含税收入的 12% 计算，企业所得税按应纳税所得额的 25% 计算。

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	经营成本	相关税费	合计
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	280.06	635.41	915.47
第 4 年	280.06	726.19	1,006.25
第 5 年	280.06	816.95	1,097.01
第 6 年	286.47	985.32	1,271.79
第 7 年	286.47	985.32	1,271.79
第 8 年	286.47	985.32	1,271.79
第 9 年	286.47	1,087.55	1,374.02
第 10 年	293.08	1,085.90	1,378.98
第 11 年	293.08	1,085.90	1,378.98
第 12 年	293.08	1,384.72	1,677.80
第 13 年	293.08	1,629.58	1,922.66
第 14 年	299.91	1,627.87	1,927.78
第 15 年	299.91	1,740.58	2,040.49
合计	3,758.20	14,776.61	18,534.81



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

（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

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入			3,680.68	4,206.50	4,732.31	5,508.99	5,508.99	5,508.99	5,777.12	5,777.12	5,777.12	6,058.66	6,058.66	6,058.66	6,354.27
1.1 项目活动现金流入			3,680.68	4,206.50	4,732.31	5,508.99	5,508.99	5,508.99	5,777.12	5,777.12	5,777.12	6,058.66	6,058.66	6,058.66	6,354.27
二、现金流出			915.47	1,006.25	1,097.01	1,271.79	1,271.79	1,271.79	1,374.02	1,378.98	1,378.98	1,677.80	1,922.66	1,927.78	2,040.49
2.1 项目活动现金流出			915.47	1,006.25	1,097.01	1,271.79	1,271.79	1,271.79	1,374.02	1,378.98	1,378.98	1,677.80	1,922.66	1,927.78	2,040.49
2.2 其他融资还本付息															
三、现金净流量			2,765.21	3,200.25	3,635.30	4,237.20	4,237.20	4,237.20	4,403.10	4,398.14	4,398.14	4,380.86	4,136.00	4,130.88	4,313.78
四、期末项目累计现金结存额			2,765.21	5,965.46	9,600.76	13,837.96	18,075.16	22,312.36	26,715.46	31,113.60	35,511.74	39,892.60	44,028.60	48,159.48	52,473.26
五、债券本息	36,060.00														
六、本息覆盖倍数	1.46														



五、综述

经上述测算，在襄城县农业农村局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 52,473.26 万元，偿还债券本息为 36,060.00 万元，本息覆盖倍数为 1.46 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

因停车场收入、物业费收入、广告费收入、租赁收入等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在停车场收入、物业费收入、广告费收入、租赁收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中襄城县现代农业产业园建设项目中停车场收入、物业费收入、广告费收入、租赁收入等，以襄城县农业农村局提供的《襄城县现代农业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 王宜稼

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





证书序号, 5003321

会计师事务所分所 执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 负责人: 王宣稼
 经营场所: 郑州市紫荆山路60号金城国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106
 批准执业文号: 豫财会(2012)36号
 批准执业日期: 2012年08月06日



说明

1. 《会计师事务所执业证书》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
 二〇一二年八月二十四

中华人民共和国财政部制



姓名: 王宣霖
 Full name: 王宣霖
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1963-05-10
 Date of birth: 1963-05-10
 工作单位: 中夏金会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 Working unit: 中夏金会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码: 410105196305100530
 Identity card No.: 410105196305100530



<http://icc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46247522849446865530619069125>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2018年3月30日

证书编号: 410100090036
No. of Certificate: 410100090036

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

发证日期: 2007年 01月 26日
Date of Issuance: 2007/y 01 /d 26

年 月 日
/y /m /d

<http://icc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46247522849446865530619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2018 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2018 年 8 月 27 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/ /



姓名: 王玉彬
 性别: 男
 出生日期: 1972-03-02
 工作单位: 中夏会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码: 410224197203025911



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?c=4484440070609330&f=20415686344>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate 410100090030

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 10 月 20 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?c=4484440070609330> 4115686344

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
4101003431010

2019年3月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会
CPA
4101003431010

2021年6月30日

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南省注册会计师协会
中喜(特普)河南分公司
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南省注册会计师协会
中喜(特普)河南分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年8月27日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2018年8月27日

13

**漯河市豫南口岸基础设施二期工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0318 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年三月十七日

漯河市豫南口岸基础设施二期工程

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0318 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对漯河市豫南口岸基础设施二期工程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漯河市豫南口岸基础设施二期工程的具体情况，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

漯河市豫南口岸基础设施二期工程拟申请政府专项债券资金 10,000.00 万元。其中：2022 年已使用债券资金 3,000.00 万元，2024 年使用债券资金 2,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起 15 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 3 年	3,000.00	2,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 4 年	5,000.00	5,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 6 年	10,000.00		150.00	9,850.00	4.00%	400.00	550.00
第 7 年	9,850.00		150.00	9,700.00	4.00%	394.00	544.00
第 8 年	9,700.00		250.00	9,450.00	4.00%	388.00	638.00
第 9 年	9,450.00		500.00	8,950.00	4.00%	378.00	878.00
第 10 年	8,950.00		500.00	8,450.00	4.00%	358.00	858.00

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 11 年	8,450.00		800.00	7,650.00	4.00%	338.00	1,138.00
第 12 年	7,650.00		800.00	6,850.00	4.00%	306.00	1,106.00
第 13 年	6,850.00		1,000.00	5,850.00	4.00%	274.00	1,274.00
第 14 年	5,850.00		1,500.00	4,350.00	4.00%	234.00	1,734.00
第 15 年	4,350.00		1,500.00	2,850.00	4.00%	174.00	1,674.00
第 16 年	2,850.00		1,050.00	1,800.00	4.00%	114.00	1,164.00
第 17 年	1,800.00		1,050.00	750.00	4.00%	72.00	1,122.00
第 18 年	750.00		750.00	0.00	4.00%	30.00	780.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,700.00	14,700.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

漯河市豫南口岸基础设施二期工程预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据漯河市豫南口岸物流有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为仓库租赁收入；在 15 年期债券存续期运营收入合计为 27,266.96 万元、运营成本合计为 9,449.21 万元，偿债净收益合计为 17,817.75 万元。

2、净现金流入

以漯河市豫南口岸基础设施二期工程建成后以仓库租赁收入为基础，考虑水电、工资福利费、修理费、管理费用、其他费用各项计提及税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目净收益	1,018.99	1,181.06	1,299.78	1,355.53	1,350.19

(续上表)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
项目净收益	1,342.29	1,395.62	1,387.57	1,222.66	1,265.62

(续上表)

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
项目净收益	1,247.52	1,229.33	1,269.97	1,251.62	17,817.75

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为漯河市豫南口岸基础设施二期工程在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由自有资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，漯河市豫南口岸基础设施二期工程本息覆盖倍数为 1.21。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
17,817.75	14,700.00	3,117.75	1.21

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的漯河市豫南口岸基础设施二期工程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漯河市豫南口岸基础设施二期工程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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

物流产业被称为经济的血脉，是支撑国民经济发展的基础性、战略性、先导性产业。快递业作为物流业和邮政业的重要组成部分，是以信息化为基础，集实物寄递、电商配送、供应链管理于一体的复合型新兴服务业，是国民经济的重要组成部分。李克强总理在 2014 年初视察快递企业时指出，快递业是中国经济的一匹“黑马”，其《政府工作报告》中也明确指出未来将大力促进快递业的发展，标志着快递业在经济社会中影响力日益提升，也为其今后的发展指明了方向。

物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。十九大报告指出，深化供给侧结构性改革，加强铁路、公路、水运、航空、管道、物流等基础设施网络建设，进一步凸显物流业的重要作用。加快发展现代物流产业是适度扩大总需求、推进供给侧结构性改革的重要举措，有利于促进就业、提高全要素生产率，对于漯河市更好地服务和融入国家发展战略，加快产业结构优化升级，加快发展方式转变，保持经济平稳健康发展具有重要意义。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设选址位于漯河市郾城区龙江路中段漯河市豫南口岸物流有限公司内。

（二）建设规模及内容

根据京秀工程咨询有限公司出具的《漯河市豫南口岸基础设施二期工程可行性研究报告》以及漯河市发展和改革委员会《关于漯河市豫南口岸基础设施二期工程可行性研究报告的批复》（漯发改服务业〔2022〕47 号）：项目主要建设内容包括：

本项目总占地面积 133,334.00 平方米（折合 200 亩），总建筑面积 47,500.00 平方米。其中物流仓储及办公区域等相关配套设施建筑面积 47,500.00 平方米。铁路专用线延长 180 米、增设两台 42 吨行吊、道岔自动化改造及园区老旧仓库

消防智能化改造 47,000.00 平方米，已建三个标准库 18,000.00 平方米。

（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

本项目估算总投资 20,000.00 万元，其中：工程费用为 17,556.60 万元，其他工程费用 866.00 万元，基本预备费 937.40 万元，建设期利息 640.00 万元。

2、资金筹措计划

本项目总投资 20,000.00 万元，资金来源为：自有资金 10,000.00 万元；申请地方政府专项债券资金 10,000.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	10,000.00	50.00%
	财政预算资金	-	-
	专项债券资金	-	-
	小计	10,000.00	50.00%
2.债务资金	专项债券资金	10,000.00	50.00%
	银行贷款	-	-
	小计	10,000.00	50.00%
合计		20,000.00	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 50.00%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年	2023年	2024年	2025年	金额
1.资本金	自有资金	4,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	10,000.00
	财政预算资金	-	-			-
	专项债券资金	-	-	-		-
	小计	4,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	10,000.00
2.债务资金	专项债券资金	3,000.00	-	2,000.00	5,000.00	10,000.00
	银行贷款	-	-	-		-
	小计	3,000.00	-	2,000.00	5,000.00	10,000.00
合计		7,000.00	2,000.00	4,000.00	7,000.00	20,000.00
占比		35.00%	10.00%	20.00%	35.00%	100.00%

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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

漯河市发展和改革委员会为本项目主管部门，漯河市豫南口岸物流有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	漯河市豫南口岸物流有限公司
成立日期	2003-05-14
注册资本	11000 万人民币
统一社会信用代码	91411100750703928K
注册地址	漯河市郾城区龙江路中段
法定代表人	李帅
登记机关	漯河市市场监督管理局
经营范围	物流园区建设和经营；物流仓储及装卸服务；物流信息化

	<p>建设和服务：房屋、场地、货位租赁；质押物保管：道路普通货物运输、货物专用运输（集装箱）、国际货物运输代理业务；粮食收购、销售；石材、纸及纸制品的销售；钢材的购销；汽车销售；家用电器的批发、零售；建材的销售；饲料、棉花、面粉、次粉、麸皮的购销；化工原料及产品(危险化学品、易制毒化学品、监控类化学品除外)、塑料原料及制品、蜂蜜、亚麻籽油的购销；预包装食品兼散装食品、酒、副食干货、米面粮油、纸浆、木浆的销售；二类医疗器械消毒用品（不含危险化学品）、防护口罩（非医用）、五金交电、办公用品、包装材料、机电设备及配件、计算机及辅助设备、机械设备（不含枪支）、造纸设备及配件、金属制品、玻璃制器、有色金属、黑色金属、化肥、煤炭销售；矿产品、木制品购销；餐饮管理；住宿服务；计算机软硬件技术开发、技术咨询技术转让；超市、百货零售；从事货物和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的项目除外）；再生资源回收、加工（不含固体废物、危险废物、报废汽车等需经相关部门批准的项目）</p>
--	---

漯河市豫南口岸物流有限公司无存量隐性债务，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

漯河市豫南口岸基础设施二期工程预期收益主要为仓库租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目建设单位均为漯河市豫南口岸物流有限公司；项目资产登记单位、运营单位均为漯河市豫南口岸物流有限公司。漯河市豫南口岸物流有限公司的唯一股东是漯河市发展投资控股集团有限公司，是漯河市

发展投资控股集团全资控股子公司。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给漯河市豫南口岸物流有限公司。项目运营期内，漯河市豫南口岸物流有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政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

项目建成后，收入来源于仓库租赁收入。

（1）仓库租赁收入

项目豫南口岸仓库建成、消防智能化改造后仓库面积达到 80,000.00 平方米。

通过漯河市出租市场行情分析及调查得出以下数据租赁单价情况如下：

序号	名称	地点	租金(元/平方米/月)
1	仓库	漯河市召陵区姬石镇	30.00
2	仓库	漯河市汇源区解放路南段	31.00
3	仓库	漯河市汇源区空冢郭镇	30.00
4	厂房	漯河市召陵区标准厂房	30.00
5	厂房	漯河市汇源区解放路南环南端钢结构厂房	31.00
7	厂房	漯河市汇源区太行山南路	22.50

综上所述，基于谨慎性原则，本项目仓库出租价格每月按 21.00 元/平方米进行测算；增长率按每 3 年增长 5.00%进行测算。根据漯河市豫南口岸物流公司与河南富实装饰工程有限公司签订租赁意向协议书，协议主要内容为合同约定将乙方租赁甲方位于漯河市郾城区仓库 56,000.00 平方米，价格为 21 元/平方米/月。运营期第 1 年出租率按 70.00%进行测算，运营期第 2 年出租率按 80.00%进行测算，运营期第 3 年及以后出租率按 90.00%进行测算。

则基于上述假设条件及依据，债券存续期内本项目收入预测如下所示：

单位：万元

序号	项目	单位	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	仓库租赁收入	万元	1,411.20	1,612.80	1,814.40	1,905.12	1,905.12	1,905.12	2,000.16
	单价	元/平方米/月	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15
	建筑面积	平方米	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	合计		1,411.20	1,612.80	1,814.40	1,905.12	1,905.12	1,905.12	2,000.16

(续上表)

序号	项目	单位	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
1	仓库租赁收入	万元	2,000.16	2,000.16	2,100.38	2,100.38	2,100.38	2,205.79	2,205.79	27,266.96
	单价	元/平方米/月	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	
	建筑面积	平方米	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	合计		2,000.16	2,000.16	2,100.38	2,100.38	2,100.38	2,205.79	2,205.79	27,266.96

2、运营成本预测

本项目成本费用主要为燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用和税费。

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水和电的支出，参照本项目一期运营情况，满负荷运营下本项目年耗水量为 13.13 万吨，漯河市非居民生活用水收费标准为 3.00 元/吨；满负荷运营下本项目年耗电量为 48.13 万 kWh，根据河南省电网销售价格表，本项目工商业及其他用电收费标准为 0.80 元/kWh。

（2）工资及福利费

本项目建成后，与项目经营相关的人员配备为 22 人，其中管理人员 3 人，技术服务人员 5 人，后勤人员 14 人。管理人员人均年工资额 4.60 万元，技术服务人员人均年工资额 3.80 万元，后勤人员人均年工资额 3.60 万元。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.50%，工资在项目运营后按照每年 2.50%的增长率进行测算；福利费按工资的 14.00%进行计算。

（3）修理费

运营期第一年的修理费按照固定资产原值的 0.10%进行估算。考虑到近三年居民消费价格平均涨幅为 2.50%，修理费用在项目运营后按照每年 2.50%的增长率进行测算。

（4）其他管理费用

本项目的其他管理费用为支付给人员的其他费用，按当年收入的 1.00%进行估算。

（5）税费

增值税及附加：项目运营期内建筑租赁服务属于不动产经营按照 9.00%进行测算，同时考虑流转税附加（城市建设维护税 7.00%、教育费附加 3.00%、地方教育费附加 2.00%）；

房产税：房屋和仓库需要交纳房产税，按照出租收入的 12%进行预测。

企业所得税：按照扣除债券及其他融资利息、固定资产折旧后的 25.00%进行预测。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

单位：万元

项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
燃料及动力费	54.52	62.31	70.10	70.10	70.10	70.10	70.10
职工及福利费	94.85	97.22	99.65	102.14	104.70	107.32	110.00
修理费	45.14	46.27	47.43	48.62	49.84	51.09	52.37
管理及其他费用	42.34	48.38	54.43	57.15	57.15	57.15	60.00
税费	155.36	177.56	243.01	271.58	273.14	277.17	312.07
增值税	-	-	-	-	-	-	-
销项税额	116.52	133.17	149.81	157.30	157.30	157.30	165.15
进项税额	116.52	133.17	149.81	157.30	157.30	157.30	165.15
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-
房产税	155.36	177.56	199.75	209.74	209.74	209.74	220.20
所得税			43.26	61.84	63.40	67.43	91.87
合计	392.21	431.74	514.62	549.59	554.93	562.83	604.54

(续上表)

项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	合计
燃料及动力费	70.10	70.10	70.10	70.10	70.10	70.10	70.10	958.03
职工及福利费	112.75	115.56	118.45	121.41	124.44	127.55	130.75	1,566.79
修理费	53.68	55.02	56.40	57.81	59.26	60.74	62.26	745.93
管理及其他费用	60.00	60.00	63.01	63.01	63.01	66.17	66.17	817.97
税费	316.06	476.82	526.80	540.53	554.24	611.26	624.89	5,360.49

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
增值税	-	143.85	151.63	151.47	151.30	159.47	159.29	917.01
销项税额	165.15	165.15	173.43	173.43	173.43	182.13	182.13	2,251.40
进项税额	165.15	21.30	21.80	21.96	22.13	22.66	22.84	1,334.39
城市维护建设税	-	10.07	10.61	10.60	10.59	11.16	11.15	64.18
教育费附加	-	4.32	4.55	4.54	4.54	4.78	4.78	27.51
地方教育费附加	-	2.88	3.03	3.03	3.03	3.19	3.19	18.35
房产税	220.20	220.20	231.23	231.23	231.23	242.84	242.84	3,001.86
所得税	95.86	95.50	125.75	139.66	153.55	189.82	203.64	1,331.58
合计	612.59	777.50	834.76	852.86	871.05	935.82	954.17	9,449.21

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为17,817.75万元。

单位：万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第1年			
第2年			
第3年	1,411.20	392.21	1,018.99
第4年	1,612.80	431.74	1,181.06
第5年	1,814.40	514.62	1,299.78
第6年	1,905.12	549.59	1,355.53
第7年	1,905.12	554.93	1,350.19
第8年	1,905.12	562.83	1,342.29
第9年	2,000.16	604.54	1,395.62
第10年	2,000.16	612.59	1,387.57
第11年	2,000.16	777.50	1,222.66
第12年	2,100.38	834.76	1,265.62
第13年	2,100.38	852.86	1,247.52
第14年	2,100.38	871.05	1,229.33
第15年	2,205.79	935.82	1,269.97
第16年	2,205.79	954.17	1,251.62
合计	27,266.96	9,449.21	17,817.75

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

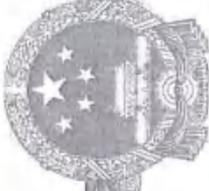
本项目计划申请使用债券资金总额10,000.00万元，其中：2022年已使用债券资金3,000.00万元，2024年使用债券资金2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

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	

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		120.00	120.00	
第2年		400.00	400.00	
第3年		400.00	400.00	1,018.99
第4年		400.00	400.00	1,181.06
第5年		400.00	400.00	1,299.78
第6年	150.00	400.00	550.00	1,355.53
第7年	500.00	394.00	894.00	1,350.19
第8年	500.00	374.00	874.00	1,342.29
第9年	500.00	354.00	854.00	1,395.62
第10年	500.00	334.00	834.00	1,387.57
第11年	800.00	314.00	1,114.00	1,222.66
第12年	1,500.00	282.00	1,782.00	1,265.62
第13年	1,500.00	222.00	1,722.00	1,247.52
第14年	1,500.00	162.00	1,662.00	1,229.33
第15年	1,500.00	102.00	1,602.00	1,269.97
第16年	1,050.00	42.00	1,092.00	1,251.62
合计	10,000.00	4,700.00	14,700.00	17,817.75
本息覆盖倍数	1.21			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙) 成立日期 2009年07月28日

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）

2009年07月28日至2029年07月27日

合伙期限

主要经营场所

郑州市金水区农业路37号银丰商务港

B座1008-1009室



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



登记机关

2019年12月19日



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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 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32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

禁止再次复印

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

二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

河南省注册会计师协会
Henan Provincial Institute of CPAs

证书编号: 410001140008

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2008

12 01

年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

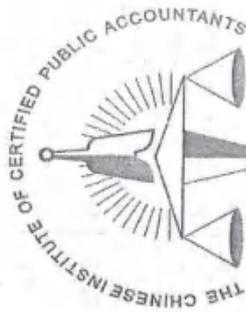
日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印



中国注册会计师协会



王伟东

姓名
Full name

男

性别
Sex

1973-01-27

出生日期
Date of birth

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)

工作单位
Working unit

410321197301274555

身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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.

年 月 日

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.

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

110100755003

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 Issue

2017年 05 月 17 日



姓名:
Full name

性别:
Sex

出生日期:
Date of birth

工作单位:
Working unit

身份证号码:
Identity card No.

张温博
男
1985-01-02
亚太(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所
410165198501026519



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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

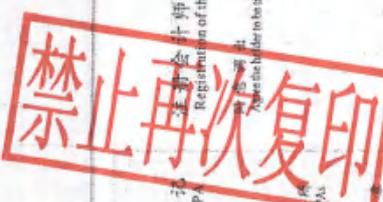
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 12 月 14 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

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

2020年 12 月 14 日



三门峡市金卢（鸡湾）水库工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

政德审字（2020）ZX 第 00523 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年八月三日



三门峡市金卢（鸡湾）水库工程 收益与融资自求平衡专项评价报告

政德审字（2020）ZX 第 00523 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）作为三门峡市金卢（鸡湾）水库工程的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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

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

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

经专项审核，我们认为：项目单位《债券项目还本付息预测表》公允地反映了本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项目单位提供的《三门峡市金卢（鸡湾）水库工程可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、基本情况

三门峡市金卢（鸡湾）水库工程

收益与融资自求平衡专项评价报告

政德审字（2020）ZX 第 00523 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）作为三门峡市金卢（鸡湾）水库工程的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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

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

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

经专项审核，我们认为：项目单位《债券项目还本付息预测表》公允地反映了本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项目单位提供的《三门峡市金卢（鸡湾）水库工程可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、基本情况

本项目总投资 151047.56 万元，拟安排财政资金 79247.56 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 71800.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 16500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 10000.00 万元，2025 年拟申请债券资金 45300.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 3000.00 万元，本次申请使用 3160.00 万元。债券期限为十五年，年利率为 4.50%，按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。资金全部用于三门峡市金卢（鸡湾）水库工程。

单位：人民币万元

项目名称	总投资额	本项目申请债券规模	2023 年已申请债券资金	2024 年已申请债券资金	2025 年已申请债券资金	本期拟申请债券资金
三门峡市金卢（鸡湾）水库工程	151047.56	71800.00	16500.00	10000.00	3000.00	3160.00

二、项目情况

（一）项目名称

三门峡市金卢（鸡湾）水库工程

（二）项目单位

实施单位卢氏县水利局

（三）项目性质

本项目是有一定收益的公益性项目

（四）项目位置

金卢（鸡湾）水库位于洛河干流上游三门峡市卢氏县徐家湾乡鸡湾村附近，坝址距卢氏县城约 60km，区内有公路通向卢氏县、三门峡市等地，交通便利。

（五）建设规模和内容

金卢（鸡湾）水库以防洪、供水为主，兼顾农业灌溉和发电。水库控制流域面积 3596km²，水库规划总库容 7220 万 m³，兴利库容 3300 万 m³。水库正常蓄水位 700 米，死水位 688 米，相应库容为 2100 万立方米。金卢（鸡湾）水库工程为中型水库，设计洪水标准为 100 年一遇，相应洪峰流量为 4380m³/s，校核洪水标准为 1000 年一遇，相应洪峰流量 6800m³/s。

主要建筑物有碾压混凝土重力坝、坝后电站等组成。重力坝由挡水坝段、溢流坝段和泄洪孔坝段组成，溢流坝段左侧相邻坝段为泄洪孔坝段，并排布置两条泄洪孔。进场道路利用现有洛河右岸 Y107 乡道并在大坝下游约 350m 处干沟村南侧附近设置跨洛河大桥至左岸，并在洛河左岸新建道路向南至左坝肩后再至管理局。

根据工程运用要求金卢（鸡湾）水库大坝采用碾压混凝土重力坝，大坝由挡水坝段、溢流坝段和泄流底孔坝段组成，坝顶长度 338.50m，共分 13 个坝段，坝顶高程 705.80m，坝顶宽 6.5m，大坝建基面高程 635.70m，最大坝高 70.10m。溢流坝段为 WES 实用堰，共 7 孔每孔净宽 12m。在水库左岸大坝下游约 100m 处，布置一水能发电站，电站总装机 11000kW。

项目主要内容

序号及名称	单位	数量	备注
一、水文			
1.流域面积			
全流域	km ²	18881	
工程地址（坝址）以上	km ²	3596	
2.利用的水文系列年限	年	63	
3.多年平均年径流量	亿m ³	7.41	
4.代表性流量			
非汛期多年平均流量	m ³ /s	23.50	
正常运用（设计）洪水标准P	%	1	
相应流量	m ³ /s	4380	

非常运用（校核）洪水标准P	%	0.1	
相应流量	m ³ /s	6800	
施工导流标准P	%	10	
相应流量	m ³ /s	431	
5.洪量			
设计洪水洪量（3d）	亿m ³	4.41	
校核洪水洪量（3d）	亿m ³	6.84	
6.泥沙			
多年平均推移质年输沙量	万t	42.2	
二、工程规模			
1.水库			
校核洪水位（P=0.1%）	m	705.55	
设计洪水位（P=1%）	m	703.20	
正常蓄水位	m	700.00	
汛限制水位	m	696.00	
死水位	m	688.00	
总库容（最高洪水位以下库容）	万m ³	7220	
兴利库容	万m ³	3300	
死库容（死水位以下）	万m ³	2100	
2.水力发电工程			
装机容量	kW	11000	
多年平均年发电量	万kW.h	3346	
发电引水流量	m ³ /s	50	
三、主要建筑物及设备			
1.挡水建筑物			
型式	碾压混凝土重力坝		
地震动参数设计值	g	0.1	
地震基本烈度		VII	
抗震设计烈度		7	
顶部高程	m	705.80	
最大坝高	m	70.10	
顶部长度	m	338.50	
2.泄水建筑物			
型式	闸门控制溢流坝		
堰顶高程	m	696.00	
设计泄洪流量	m ³ /s	4248.00	
校核泄洪流量	m ³ /s	6575.00	
3.引水建筑物			
设计引水流量	m ³ /s	50.00	
引水口底槛高程	m	678.00	
引水道型式			输水洞
管道内径	m	4.00	

（六）建设期

本项目建设期为 41 个月。预计开工日期为 2023 年 10 月，预计完工日期 2027 年 2 月。

（七）项目总投资

项目总投资为 151047.56 万元，项目静态总投资为 141439.31 万元，项目建设期利息为 9608.25 万元。

项目工程部分静态总投资为 71780.26 万元。其中：建筑工程 40002.71 万元，机电设备及安装工程 5624.77 万元，金属结构及安装工程 1996.20 万元，临时工程 8176.31 万元，独立费用 9454.79 万元，基本预备费 6525.48 万元。移民环境部分静态总投资 68499.05 万元，其中建设移民征地补偿投资 64971.94 万元，水土保持工程投资 1587.69 万元，环境保护工程投资 1939.42 万元。外接电力线路 1160 万元。

三、项目债券情况

项目总投资 151047.56 万元，拟安排财政预算资金 79247.56 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 71800.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 16500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 10000.00 万元，2025 年拟申请债券资金 45300.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 3000.00 万元，本次申请使用 3160.00 万元。债券期限为十五年，年利率为 4.50%，按半年支付利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。项目债券资金主要用于项目工程部分的投资。情况如下：

单位：万元

序号	年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	期初专项债券余额		16500.00	26500.00	71800.00	71800.00	71800.00	70975.00	69650.00
2	本期专项债申请额度	16500.00	10000.00	45300.00					
3	票面年利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%

4	偿还利息	742.50	1192.50	3231.00	3231.00	3231.00	3231.00	3193.88	3134.25
5	偿还本金						825.00	1325.00	3590.00
6	期末专项债券余额	16500.00	26500.00	71800.00	71800.00	71800.00	70975.00	69650.00	66060.00

(续表)

序号	年度	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	合计
1	期初专项债券余额	66060.00	62470.00	58880.00	53640.00	47400.00	36630.00	25860.00	15090.00	6795.00	\
2	本期专项债申请额度										71800.00
3	票面年利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	\
4	偿还利息	2972.70	2811.15	2649.60	2413.80	2133.00	1648.35	1163.70	679.05	305.78	37964.25
5	偿还本金	3590.00	3590.00	5240.00	6240.00	10770.00	10770.00	10770.00	8295.00	6795.00	71800.00
6	期末专项债券余额	62470.00	58880.00	53640.00	47400.00	36630.00	25860.00	15090.00	6795.00	0.00	\

四、项目净现金流入

（一）基本假设条件

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）市场价格在正常范围内变动；

（4）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）经营收入

本项目债券募集资金投资项目的现金流入通过城市供水收入、水力发电收入和灌溉供水收入实现。

（1）达产率

根据水量供需分析，预计运营期第一年达产率为 67.35%，2031 年可实现满负荷运营，项目进入运营期后的达产增长率采用直线增长法计算，则 2024-2031 年的达产率分别为 67.35%、72.01%、76.68%、81.34%、86.01%、90.67%、95.34%、100%，2031 年及以后的达产率为 100%。项目运营期年度各项经营收入将结合达产率和年度实际运营月份计算。

（2）城市供水收入

本项目工程实施后，金卢（鸡湾）水库将向三门峡市和卢氏县城区自来水厂供应原水 8000 万 m^3 /年，其中生活原水供水水量 3490 万 m^3 /年，工业原水供水水量 4510 万 m^3 /年。

目前三门峡市和卢氏县的终端水价构成包括原水费及调水费、污水处理费和水资源税，其中生活用水实行阶梯水价。目前，三门峡市居民生活用水价格中的原水及调水费为：第一阶梯 1.98 元/ m^3 ，第二阶梯 2.78 元/ m^3 ，第三阶梯 3.68 元/ m^3 ，三门峡市工业用水价格中的原水及调水费为 2.88 元/ m^3 ；卢氏县居民生活用水价格中的原水及调水费为：第一阶梯 1.85 元/ m^3 ，第二阶梯 2.7 元/ m^3 ，第三阶梯 3.6 元/ m^3 ，卢氏县工业用水价格中的原水及调水费为 3.2 元/ m^3 。基于保守和谨慎的原则，本项目原水供应价格取三门峡市和卢氏县生活和工业用水价格中原水价格的最低值，即 1.85 元/ m^3 。

（3）水力发电收入

根据河南省发展和改革委员会《关于合理调整电价结构有关事项的通知》（豫发改价管〔2017〕707 号），河南省内小水电上网电价为 0.29-0.32 元/ $\text{kW}\cdot\text{h}$ 。根据调查，卢氏县洛河上有三座水力发电站，上网电价为 0.29 元/ $\text{kW}\cdot\text{h}$ 。综上，本项目水力发电上网电价为 0.29 元/ $\text{kW}\cdot\text{h}$ 。

金卢（鸡湾）水库工程总装机容量为 11000kW，预计年发电量 3346 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$ ，厂用电率和输变电损失率均取 2%，则上网电量为 3212 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$ 。

（4）灌溉供水收入

本项目投入运营后，可以为卢氏县的徐家湾乡、双龙湾镇、潘河乡、东明镇、横涧乡、文峪乡六个乡镇的 21 个行政村部分区域 1.2 万亩耕地提供灌溉用水。

工程建成后，考虑水资源条件改善及其他农业措施改善的共同作用下，根据现状农作物价格，以水费投入占亩均收入的 2.5% 作为水费支出的上限，测算农业灌溉可承受水价为 0.31 元/m³，扣除末端渠系水价 0.10 元/m³，配套工程成本水价 0.16 元/m³，则工程末断面农业可承受水价 0.10 元/m³。综上，本项目灌溉供水价格为 0.10 元/m³。

综上所述，债券续存期间共实现收入 193879.51 万元，其中城市供水收入 182056.65 万元，水力发电收入 11458.25 万元，灌溉供水收入 364.61 万元。

三门峡市金卢（鸡湾）水库经营收入表

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	达产率 (%)				67.35%	72.01%	76.68%	81.34%	86.01%	90.67%
1	城市供水收入				4153.25	10657.48	11348.64	12038.32	12729.48	13419.16
	单价 (元/m ³)				1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
	数量 (万 m ³ /年)				8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
2	水力发电收入				261.40	670.76	714.26	757.67	801.17	844.57
	单价 (元/kW·h)				0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
	数量 (万 kW·h/年)				3212.00	3212.00	3212.00	3212.00	3212.00	3212.00
3	灌溉供水收入				8.32	21.34	22.73	24.11	25.49	26.87
	单价 (元/m ³)				0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	数量 (万 m ³ /年)				296.40	296.40	296.40	296.40	296.40	296.40
4	合计				4422.96	11349.58	12085.63	12820.10	13556.14	14290.61

(续表)

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	合计
	达产率 (%)	95.34%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
1	城市供水收入	14110.32	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	182056.65
	单价 (元/m ³)	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	-
	数量 (万 m ³ /年)	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	
2	水力发电收入	888.07	931.48	931.48	931.48	931.48	931.48	931.48	931.48	11458.25

	单价（元/kW·h）	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	-
	数量（万 kW·h/ 年）	3212.00	3212.00	3212.00	3212.00	3212.00	3212.00	3212.00	3212.00	
3	灌溉供水收入	28.26	29.64	29.64	29.64	29.64	29.64	29.64	29.64	364.61
	单价（元/m ³ ）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	-
	数量（万 m ³ /年）	296.40	296.40	296.40	296.40	296.40	296.40	296.40	296.40	
4	合计	15026.65	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	193879.51

（四）经营成本

本项目经营成本包括材料费、燃料动力费、修理费、工资及福利费和管理费用。其中修理费、工资及福利费属于固定成本，将结合年度实际运营月份计算；材料费、燃料动力费和管理费用属于变动成本，将结合当年达产率和实际运营月份计算。

（1）材料费

项目材料费包括维持项目运营的各项材料消耗，按照年度经营收入的 2% 计算。

（2）燃料动力费

本项目燃料动力费主要是电量消耗，本项目满负荷运营年份预计电量消耗为 45 万 kW·h/年，本项目适用的电价为 0.60 元/kW·h。

（3）修理费

项目年度修理费按照工程费用的 1% 计算。

（4）工资及福利费

本项目运营期定员 30 人，负责工程的日常维护管理，每人每年工资按 4.8 万元计算，福利费为工资总额的 62%。

（5）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、业务招待费等费用，按照其他经营成本的 10% 计算。

综上，项目运营期共发生经营成本 14516.08 万元，其中材料费

3567.61 万元，燃料动力费 332.13 万元，修理费 7486.50 万元，工资及福利费 3129.84 万元，管理费用 1451.61 万元。

三门峡市金卢（鸡湾）水库工程经营成本表

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	达产率（%）				67.35%	72.01%	76.68%	81.34%	86.01%	90.67%
1	材料费				24.82	163.46	185.35	208.56	233.19	259.15
2	燃料动力费				7.58	19.44	20.70	21.96	23.22	24.48
	单价（元/kW·h）				0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	数量（万 kW·h/年）				45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3	修理费				232.50	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00
4	工资及福利费				97.20	233.28	233.28	233.28	233.28	233.28
	人均工资（万元/人/年）				4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
	人均福利费（万元/人/年）				2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98
	项目定员（人）				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	管理费用				36.21	97.42	99.73	102.18	104.77	107.49
6	合计				362.10	974.18	997.33	1021.80	1047.70	1074.91

（续表）

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	合计
	达产率（%）	95.34%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
1	材料费	286.53	315.22	315.22	315.22	315.22	315.22	315.22	315.22	3567.61
2	燃料动力费	25.74	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	332.13
	单价（元/kW·h）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	-
	数量（万 kW·h/年）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	
3	修理费	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	7486.50
4	工资及福利费	233.28	233.28	233.28	233.28	233.28	233.28	233.28	233.28	3129.84
	人均工资（万元/人/年）	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	-
	人均福利费（万元/人/年）	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	-
	项目定员（人）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	-
5	管理费用	110.35	113.35	113.35	113.35	113.35	113.35	113.35	113.35	1451.61
6	合计	1103.55	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	14516.08

（五）税金及附加

增值税进项税：建设期建筑安装工程费适用税率按照 9%，设备购置费适用税率按照 13%，工程建设其它费用适用税率按照 6%。运营期电费适用税率 13%，材料费适用税率 13%。本项目进项税额可用于当期销项税额抵扣，当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，可以结转下一年继续抵扣。

增值税销项税：城市供水收入适用税率为 9%；本项目为装机容量低于 5 万千瓦（含）的小型水力发电单位，根据《财政部 国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9 号）和《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号），本项目水力发电收入可按照简易办法依照 3%征收率计算增值税；根据《国家税务总局关于印发〈增值税若干具体问题的规定〉的通知》（国税发〔1993〕154 号）第一条第（七）项规定“供应或开采未经加工的天然水（如水库供应农业灌溉用水、工厂自采地下水用于生产），不征收增值税。”，本项目灌溉供水收入可免征增值税。

增值税附加：城市维护建设税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育附加为 2%。

三门峡市金卢（鸡湾）水库工程运营期税金及附加表

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	增值税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	合计				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表）

序号	项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	合计
1	增值税	1123.32	1210.59	1210.59	1210.59	1210.59	1210.59	1210.59	1210.59	9597.46
2	城市维护建设税	56.17	60.53	60.53	60.53	60.53	60.53	60.53	60.53	479.87
3	教育费附加税	33.70	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32	287.92
4	地方教育费附加	22.47	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	24.21	191.95
5	合计	1235.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	10557.21

（六）项目净现金流入

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

项目运营期净现金流入表

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	经营收入				4422.96	11349.58	12085.63	12820.10	13556.14	14290.61
2	经营成本				362.10	974.18	997.33	1021.80	1047.70	1074.91
3	税金及附加				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收入				4060.86	10375.40	11088.30	11798.30	12508.44	13215.70

（续表）

序号	项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	合计
1	经营收入	15026.65	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	193879.51
2	经营成本	1103.55	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	14516.08
3	税金及附加	1235.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	10557.21
4	净收入	12687.45	13295.97	13295.97	13295.97	13295.97	13295.97	13295.97	13295.97	168806.22

五、项目资金平衡分析

本项目专项债券十五年偿还本息合计 109764.25 万元。偿还资金来源为城市供水收入、水力发电收入和灌溉供水收入共 193879.51 万元，经营成本合计为 14516.08 万元，税金及附加 10557.21 万元，共计现金净流入 168806.22 万元，预计本项目收入对本息的覆盖倍数为 1.54，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元/倍

序号	年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	现金流入	19000.01	16606.07	63345.48	53422.96	11349.58	12085.63	12820.10	13556.14
1	资本金	2500.01	6606.07	18045.48	49000.00				
2	债券资金	16500.00	10000.00	45300.00					
3	经营收入				4422.96	11349.58	12085.63	12820.10	13556.14
二	现金流出	19000.01	16606.07	63345.48	51246.85	4205.18	5053.33	5540.67	7771.95
1	建设投资	18257.51	15413.57	60114.48	47653.75				
2	经营成本				362.10	974.18	997.33	1021.80	1047.70
3	税金及附加				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息	742.50	1192.50	3231.00	3231.00	3231.00	4056.00	4518.88	6724.25
三	现金净流入	0.00	0.00	0.00	2176.11	7144.40	7032.30	7279.42	5784.19
四	期末累计现金结余	0.00	0.00	0.00	2176.11	9320.52	16352.81	23632.24	29416.43
五	偿债备付率	1.54							

(续表)

序号	年度	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	合计
一	现金流入	14290.61	15026.65	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	341831.07
1	资本金										76151.56
2	债券资金										71800.00
3	经营收入	14290.61	15026.65	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	15761.12	193879.51
二	现金流出	7637.61	8740.35	10354.75	11118.95	15368.15	14883.50	14398.85	11439.20	9565.93	276276.84
1	建设投资										141439.31
2	经营成本	1074.91	1103.55	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	1133.50	14516.08
3	税金及附加	0.00	1235.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	1331.65	10557.21
4	债券还本付息	6562.70	6401.15	7889.60	8653.80	12903.00	12418.35	11933.70	8974.05	7100.78	109764.25
三	现金净流入	6653.00	6286.30	5406.37	4642.17	392.97	877.62	1362.27	4321.92	6195.19	65554.22
四	期末累计现金结余	36069.43	42355.73	47762.10	52404.27	52797.23	53674.85	55037.12	59359.03	65554.22	-
五	偿债备付率	1.54									

基于以上分析，我们认为三门峡市金卢（鸡湾）水库工程资金能够保证该项目顺利施工。项目的收入等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。该项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现了该项目收益和融资自求平衡。

六、报告使用范围

本报告仅供三门峡市金卢（鸡湾）水库工程申请专项债券及后续发行使用。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）



中国注册会



中国注册会计师:



中国·北京

二零二零年八月三日



中华人民共和国财政部
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

本证书为持证人在执行注册会计师业务
或注册会计师注册。
本证书如属伪造或冒用注册会计师
资格印信均属无效证书。

This certificate serves as a confirmation for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.
This certificate is valid subjects being used
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



姓 名	王 强
Full name	WANG QIANG
性 别	男
Sex	Male
出生日期	1972-11-17
Date of birth	1972-11-17
工作单位	北京政德会计师事务所
Working unit	Beijing Zhengde CPAs
身份证号	1301047211171111
Identity card No.	1301047211171111

北京政德会计师事务所（普通合伙）

年度验资报告
Annual Capital Registration

本证书为验资报告，有效期一年。
This certificate is valid for capital registration
for one year.

注册会计师：王 强
注册会计师
Subject: Mr. Wang Qiang

身份证号：1301047211171111
No. of Identity: 1301047211171111

年度验资报告
Annual Capital Registration

本证书为验资报告，有效期一年。
This certificate is valid for capital registration
for one year.





年度验资报告
Annual Capital Registration

本证书为验资报告，有效期一年。
This certificate is valid for capital registration
for one year.






注册会计师行业年度诚信考核报告
Registration and Annual Integrity Assessment Report of CPAs

本证书为诚信考核报告，有效期一年。
This certificate is valid for integrity assessment
for one year.

注册会计师：王 强
注册会计师
Subject: Mr. Wang Qiang

身份证号：1301047211171111
No. of Identity: 1301047211171111



中华人民共和国财政部
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师业务
及业务外其他事项的
本证书和盖章戳记上盖有注册会计师
会颁发的印章戳记
This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPA.
This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



THE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
OF CHINA



姓名: 赵海
性别: 男
出生日期: 1972-04-12
工作单位: 杭州平航联合会计师事务所
Working unit: 普通合伙
身份证号: 311000780412000
Member card No.:

北京政德会计师事务所(普通合伙)

年度综合登记
Annual General Registration

姓名: 赵海
身份证号: 311000780412000
工作单位: 杭州平航联合会计师事务所
Working unit: 普通合伙




年度综合登记
Annual General Registration

姓名: 赵海
身份证号: 311000780412000
工作单位: 杭州平航联合会计师事务所
Working unit: 普通合伙






注册会计师工作单位变更备案登记
Registration of Change of Working Unit of CPA

姓名: 赵海
身份证号: 311000780412000
原工作单位: 杭州平航联合会计师事务所
原工作单位: 普通合伙
现工作单位: 北京政德会计师事务所
现工作单位: 普通合伙



注册会计师工作单位变更备案登记
Registration of Change of Working Unit of CPA

姓名: 赵海
身份证号: 311000780412000
原工作单位: 杭州平航联合会计师事务所
原工作单位: 普通合伙
现工作单位: 北京政德会计师事务所
现工作单位: 普通合伙



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

(副本)



名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
经营范围 代理记账; 税务咨询; 资产评估; 验资; 审计; 咨询。

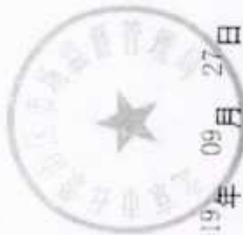
成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城新街9号院1号楼5层504



（合伙企业依法自主选择经营项目和经营范围，从事法律、行政法规及国务院决定禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2019年09月27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

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0011986

说明

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



发证机关：北京市财政局
二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：仇凌
主任会计师：
经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙
执业证书编号：11010329
批准执业文号：京财会许可[2019]0057号
批准执业日期：2019年11月12日

西峡县城区环卫一体化建设项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 330 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：二〇二二年十二月三十日



西峡县城区环卫一体化建设项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 330 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西峡县城区环卫一体化建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。西峡县市容环卫管理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，在西峡县市容环卫管理局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 10,000.00 万元，第 1 年申请使用 4,000.00 万元，第 2 年申请使用 6,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，



期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

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		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 2 年	4,000.00	6,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 3 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 6 年	10,000.00		200.00	9,800.00	4.50%	450.00	650.00
第 7 年	9,800.00		500.00	9,300.00	4.50%	441.00	941.00
第 8 年	9,300.00		500.00	8,800.00	4.50%	418.50	918.50
第 9 年	8,800.00		500.00	8,300.00	4.50%	396.00	896.00
第 10 年	8,300.00		500.00	7,800.00	4.50%	373.50	873.50
第 11 年	7,800.00		900.00	6,900.00	4.50%	351.00	1,251.00
第 12 年	6,900.00		1,500.00	5,400.00	4.50%	310.50	1,810.50
第 13 年	5,400.00		1,500.00	3,900.00	4.50%	243.00	1,743.00
第 14 年	3,900.00		1,500.00	2,400.00	4.50%	175.50	1,675.50
第 15 年	2,400.00		1,500.00	900.00	4.50%	108.00	1,608.00
第 16 年	900.00		900.00	0.00	4.50%	40.50	940.50
合计		10,000.00	10,000.00			5,287.50	15,287.50

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

根据《西峡县城区环卫一体化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。预期项目收入为垃圾处理费收入。与预期项目收入相关的支出主要为经营成本及相关税费。

本次预测依据西峡县市容环卫管理局提供的《西峡县城区环卫一体化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垃圾处理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



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

根据《西峡县城区环卫一体化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垃圾处理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	2,789.13	1,003.12	173.67	1,612.34
第 4 年	2,789.13	1,003.12	173.67	1,612.34
第 5 年	2,789.13	1,003.12	173.67	1,612.34
第 6 年	2,789.13	1,026.72	239.71	1,522.70
第 7 年	2,789.13	1,026.72	242.52	1,519.89
第 8 年	2,789.13	1,026.72	245.33	1,517.08
第 9 年	2,789.13	1,051.61	316.40	1,421.12
第 10 年	2,789.13	1,051.61	322.02	1,415.50
第 11 年	2,789.13	1,051.61	327.65	1,409.87
第 12 年	2,789.13	1,078.02	337.92	1,373.19
第 13 年	2,789.13	1,078.02	354.79	1,356.32
第 14 年	2,789.13	1,078.02	371.67	1,339.44
第 15 年	2,789.13	1,104.90	381.82	1,302.41
合计	36,258.69	13,583.31	3,660.84	19,014.54

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 19,014.54 万元，债券到期应付的债券本息合计为 15,287.50 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	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		180.00	180.00	
第 2 年		450.00	450.00	
第 3 年		450.00	450.00	1,612.34
第 4 年		450.00	450.00	1,612.34
第 5 年		450.00	450.00	1,612.34
第 6 年	200.00	450.00	650.00	1,522.70
第 7 年	500.00	441.00	941.00	1,519.89



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 8 年	500.00	418.50	918.50	1,517.08
第 9 年	500.00	396.00	896.00	1,421.12
第 10 年	500.00	373.50	873.50	1,415.50
第 11 年	900.00	351.00	1,251.00	1,409.87
第 12 年	1,500.00	310.50	1,810.50	1,373.19
第 13 年	1,500.00	243.00	1,743.00	1,356.32
第 14 年	1,500.00	175.50	1,675.50	1,339.44
第 15 年	1,500.00	108.00	1,608.00	1,302.41
第 16 年	900.00	40.50	940.50	
合计	10,000.00	5,287.50	15,287.50	19,014.54
本息覆盖倍数	1.24			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以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：西峡县城区环卫一体化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



二〇二〇年十二月三十日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





附件：

西峡县城区环卫一体化建设项目 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

本次预测是依据西峡县市容环卫管理局提供的《西峡县城区环卫一体化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；以相关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

西峡县市容环卫中心目前持有统一社会信用代码为 12411323419290270J 的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	西峡县市容环卫中心		
法定代表人	袁书欣	经费来源	财政补助 (财政补助收入、事业收入)
开办资金	116.8 万元	举办单位	西峡县住房和城乡建设局
住所	河南省西峡县白羽路北段	有效期	自 2021 年 03 月 24 日 至 2026 年 03 月 24 日
宗旨和业务范围	为维护城市环境卫生提供管理保障。 城市环境卫生设施建设 城市环境卫生设施运营与维护 城市环境卫生监督 城市环境卫生作业管理		

（二）项目概况

西峡县城区环卫一体化建设项目位于西峡县城区西北部临近 G312 国道。

建设规模及内容：项目总占地面积约 30 亩，包括垃圾压缩封闭作业间、垃圾综合分拣中心等其他配套系统设施和转运车辆、转运容器、垃圾分类亭、垃圾分类箱、智能垃圾收集柜、收储垃圾桶、垃圾车和垃圾桶清洗车等配套设备。

（三）项目审批情况

1、可研批复

2022 年 11 月 6 日，西峡县发展和改革委员会下发《关于西峡县城区环卫一体化建设项目可行性研究报告的批复》（西发改字[2022]186 号），原则同意实施该项目。

2、用地手续

2022 年 11 月，该项目取得西峡县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第[2022]65 号）。

2022 年 11 月 8 日，该项目取得西峡县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2022（140）号）。

（四）项目总投资

西峡县城区环卫一体化建设项目建设总投资 14,547.97 万元，其中，工程费用 12,053.98 万元，工程建设其他费用 999.70 万元，基本预备费 1,044.29 万元，建设期利息 450.00 万元。

投资估算明细表如下：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
一	工程费用	3523.38	580.20	7950.40		12053.98				
1	垃圾压缩封闭作	550.00	100.00	490.00		1140.00	m ³	2500.00		
2	垃圾综合分拣中	2200.00	395.00	890.00		3485.00	m ³	10000.00		
3	管理用房	264.00	85.20			349.20	m ²	1200.00		
4	总图工程	509.38		550.40		1059.78				
5	垃圾分类体系			6020.00		6020.00				
5.1	垃圾收集点			4190.00		4190.00				
5.1.1	挂车款垃圾桶			90.00		90.00	个	6000	150	
5.1.2	垃圾收点分类箱			180.00		180.00	个	600	3000	
5.1.3	垃圾分类亭			320.00		320.00	个	400	8000	
5.1.4	智能垃圾收集柜			3600.00		3600.00	个	1000	36000	
5.2	垃圾运输车			1830.00		1830.00		34		
5.2.1	18t 运输车			750.00		750.00	台	10	750000	
5.2.2	4t 运输车			700.00		700.00	台	20	350000	
5.2.3	8 吨垃圾桶清洗			380.00		380.00	台	4	950000	
二	工程建设其他费				999.70	999.70				
三	基本预备费				1044.29	1044.29	第一、	13053.68	8%	
四	建设投资	3523.38	580.20	7950.40	2043.99	14097.97				
	其中：可抵扣固	290.92	532.29	914.65	118.61	1856.47				
五	建设期利息				450.00	450.00				
六	总投资（四+五）	3523.38	580.20	7950.40	2493.99	14547.97				

（五）资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 14,547.97 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 10,000.00 万元，占比 68.74%；财政资金 4,547.97 万元，占比 31.26%。

（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

根据西峡县发展和改革委员会核发的《关于西峡县城区环卫一体化建设项目可行性研究报告的批复》（西发改字〔2022〕186号），本项目债券申请单位为西峡县市容环卫中心，主管部门为西峡县市容环卫管理局。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西峡县市容环卫中心。

关于项目债券资金使用，由西峡县市容环卫中心按照建设进度，向西峡县市容环卫管理局申请，并经西峡县财政局审核后拨付。

关于项目收益收缴，由西峡县市容环卫中心负责将项目产生的收益归集，并按西峡县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由西峡县市容环卫中心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《西峡县城区环卫一体化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垃圾处理费收入的基础上，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西峡县市容环卫管理局提供的《西峡县城区环卫一体化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

该项目的收入为垃圾处理费收入。

1、收费依据

根据《河南省城市生活垃圾处理管理办法》（河南省人民政府第 125 号令）、《南阳市生活垃圾处理费征收使用管理办法》、南阳市物价局《关于南阳市城市生活垃圾处理费征收标准的通知》（宛价房函[2005]38 号）及《关于调整南阳市城区部分生活垃圾处理费征收标准的通知》（宛价房函[2009]10 号）等文件精神，城市生活垃圾处理费属行政事业性收费。所有产生生活垃圾的国家机关、企事业单位、社会团体、个体经营者、城市居民、城市暂住人口均应按照市人民政府审核批准的价格主管部门确定的生活垃圾处理费收费标准和有关规定足额缴纳城市生活垃圾处理费。

收费标准如下：

- （1）城市常住居民每户每月 4 元,暂住居民每人每月 1 元。
- （2）国家机关、企事业单位、社会团体（驻军），按实际在册人数（含临时工）每人每月 3 元；非义务教育在校学生每期每人 3 元。
- （3）宾馆、旅店、医院每床位每月 3 元。
- （4）餐饮业 300 平方米以下（含 300 平方米）每平方米每月 3 元；300 平方米以上,每平方米每月 2 元。
- （5）洗浴业每平方米每月 1 元。
- （6）运输业：货运车辆每吨每月 2 元；客运车辆每座每月 0.5 元；经营煤炭、石灰、水泥的车辆每辆每月 60 元。
- （7）沿街门店及歌舞厅、商场、超市、影剧院、网吧、茶吧、酒吧、美容美发、足疗、诊所等休闲娱乐服务场所,100 平方米以下（含 100 平方米）每平方米每月 2 元；100 平方米以上每平方米每月 1 元。
- （8）室外摊点：固定摊点，每摊点每月 30 元；流动摊点，每摊点每天 2 元；早夜市摊点，固定蔬菜、水果摊点、每摊点每月 40 元。
- （9）煤炭点、石灰制售点、各类修理点、禽畜屠宰销售点、车辆冲洗点、锯台、废品收购点，50 平方米以下（含 50 平方米）每点每月 60 元；50-100 平



平方米（含 100 平方米）每点每月 80 元；100 平方米以上每点每月 100 元。

(10) 室外建材物料（如砂石、水泥、木材、机砖、混凝土制品）场地，车辆维修厂、停车场、专业市场、加油站，500 平方米以下（含 500 平方米）每平方米每月 1 元；500 平方米以上每平方米每月 0.5 元。

(11) 商业宣传庆典每次 100 元；

(12) 建筑垃圾处理费：建筑垃圾代运费每吨 20 元；建筑垃圾自运费每吨 10 元。

2、收入预测

1) 城市居民垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，城市常住居民每户每月 4 元，暂住居民每人每月 1 元。

根据调查统计数据，本项目范围内常住居民（含城市暂住人口）合计 45849 户，暂住居民合计 7975 户。

2) 国家机关、企事业单位、社会团体（驻军）垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，国家机关、企事业单位、社会团体（驻军），按实际在册人数（含临时工）每人每月 3 元。

根据调查统计数据，本项目范围内国家机关、企事业单位、社会团体（驻军）等单位在职工作人员人数合计 1700 人。

3) 非义务教育在校学生垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，非义务教育在校学生每期每人 3 元。

根据调查统计数据，本项目范围内非义务教育在校学生合计 76417 人。

4) 宾馆、旅店、医院垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，宾馆、旅店、医院每床位每月 3 元。

根据调查统计数据，本项目范围内宾馆、旅店、医院等床位数合计 28330 床。

5) 餐饮业垃圾处理费收入



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，餐饮业 300 平方米以下（含 300 平方米）每平方米每月 3 元；300 平方米以上，每平方米每月 2 元。

根据调查统计数据，本项目范围内餐饮业（300 平米以下）合计 99000.00 平方米，餐饮业（300 平米以上）合计 81000.00 平方米。

6) 洗浴业垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，洗浴业每平方米每月 1 元。

根据调查统计数据，本项目范围内洗浴业经营面积合计 18600.00 平方米。

7) 运输业垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，货运车辆每吨每月 2 元；客运车辆每座每月 0.5 元。

根据调查统计数据，本项目范围内货运车辆合计 22500.00 吨，客运车辆合计 3750.00 座。

8) 歌舞厅、溜冰场、网吧、迪厅等休闲娱乐业垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，沿街门店及歌舞厅、商场、超市、影剧院、网吧、茶吧、酒吧、美容美发、足疗、诊所等休闲娱乐服务场所,100 平方米以下（含 100 平方米）每平方米每月 2 元；100 平方米以上每平方米每月 1 元。

根据调查统计数据，本项目范围内歌舞厅、溜冰场、网吧、迪厅等休闲娱乐业（100 平方米以下）330.00 平方米，歌舞厅、溜冰场、网吧、迪厅等休闲娱乐业（100 平方米以上）770.00 平方米。

9) 影剧院、体育场馆、俱乐部垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，沿街门店及歌舞厅、商场、超市、影剧院、网吧、茶吧、酒吧、美容美发、足疗、诊所等休闲娱乐服务场所,100 平方米以下（含 100 平方米）每平方米每月 2 元；100 平方米以上每平方米每月 1 元。

根据调查统计数据，本项目范围内影剧院、体育场馆、俱乐部（100 平方米以下）22500.00 平方米，影剧院、体育场馆、俱乐部（100 平方米以上）67500.00



平方米。

10) 沿街门店垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，沿街门店及歌舞厅、商场、超市、影剧院、网吧、茶吧、酒吧、美容美发、足疗、诊所等休闲娱乐服务场所,100 平方米以下（含 100 平方米）每平方米每月 2 元； 100 平方米以上每平方米每月 1 元。

根据调查统计数据，本项目范围内沿街门店（100 平方米以下）360000.00 平方米，沿街门店（100 平方米以上）440000.00 平方米。

11) 商场、专业市场、金融网点等服务单位垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，沿街门店及歌舞厅、商场、超市、影剧院、网吧、茶吧、酒吧、美容美发、足疗、诊所等休闲娱乐服务场所， 100 平方米以下（含 100 平方米）每平方米每月 2 元； 100 平方米以上每平方米每月 1 元。

根据调查统计数据，本项目范围内商场、专业市场、金融网点等服务单位（100 平方米以下）24000.00 平方米，商场、专业市场、金融网点等服务单位（100 平方米以上）56000.00 平方米。

12) 固定摊点垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，固定摊点，每摊点每月 30 元。

根据调查统计数据，本项目范围内固定摊点合计 2500 个。

13) 车辆冲洗点垃圾处理费收入

根据《西峡县城区城市生活垃圾处理费征收标准》，车辆冲洗点 50 平方米以下（含 50 平方米）每点每月 60 元； 50-100 平方米（含 100 平方米）每点每月 80 元； 100 平方米以上每点每月 100 元。

根据调查统计数据，本项目范围内车辆冲洗点 50 平方米以下（含 50 平方米）合计 120.00 个， 50-100 平方米（含 100 平方米）合计 250 个。

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)			2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1、城市居民垃圾处理费收入 (万元)			229.65	229.65	229.65	229.65	229.65	229.65
1.1 城市常住居民垃圾处理费收入 (万元)			220.08	220.08	220.08	220.08	220.08	220.08
单价 (元/户·月)			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
常住居民户数			45,849.00	45,849.00	45,849.00	45,849.00	45,849.00	45,849.00
1.2 暂住居民垃圾处理费收入 (万元)			9.57	9.57	9.57	9.57	9.57	9.57
单价 (元/户·月)			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
常住居民户数			7,975.00	7,975.00	7,975.00	7,975.00	7,975.00	7,975.00
2、国家机关、企事业单位、社会团体(驻军)垃圾处理费收入 (万元)			6.12	6.12	6.12	6.12	6.12	6.12
单价 (元/人·月)			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
在职人员数量			1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
3、非义务教育在校学生垃圾处理费收入 (万元)			45.85	45.85	45.85	45.85	45.85	45.85
单价 (元/人·月)			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
在校人员数量			76,417.00	76,417.00	76,417.00	76,417.00	76,417.00	76,417.00
4、宾馆、旅店、医院垃圾处理费收入 (万元)			101.99	101.99	101.99	101.99	101.99	101.99
单价 (元/床·月)			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
床位数			28,330.00	28,330.00	28,330.00	28,330.00	28,330.00	28,330.00
5、餐饮业垃圾处理费收入 (万元)			550.80	550.80	550.80	550.80	550.80	550.80
5.1 餐面积 300 平方米以下垃圾处理费收入 (万元)			356.40	356.40	356.40	356.40	356.40	356.40
单价 (元/m ² ·月)			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
面积 (m ²)			99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00
5.2 面积 300 平方米以上垃圾处理费收入 (万元)			194.40	194.40	194.40	194.40	194.40	194.40
单价 (元/m ² ·月)			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
面积 (m ²)			81,000.00	81,000.00	81,000.00	81,000.00	81,000.00	81,000.00
6、洗浴业垃圾处理费收入 (万元)			22.32	22.32	22.32	22.32	22.32	22.32
单价 (元/m ² ·月)			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
面积 (m ²)			18,600.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00
7、运输业垃圾处理费收入 (万元)			56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25
7.1 货运车辆垃圾处理收入 (万元)			54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
单价 (元/吨·月)			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
载货量 (吨)			22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00
7.1 客运车辆垃圾处理收入 (万元)			2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
单价 (元/座·月)			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
载客量 (座)			3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
8、歌舞厅、溜冰场、网吧、迪厅等休闲娱乐业			1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71
8.1 面积 100 平以下垃圾处理收入 (万元)			0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
单价 (元/m ² ·月)			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
面积 (m ²)			330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
8.2 面积 100 平以上垃圾处理收入 (万元)			0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
单价 (元/m ² ·月)			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
面积 (m ²)			770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00
9、影剧院、体育场馆、俱乐部垃圾处理收入 (万元)			135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
9.1 面积 100 平以下垃圾处理收入 (万元)			54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
单价 (元/m ² ·月)			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
面积 (m ²)			22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00
9.2 面积 100 平以上垃圾处理收入 (万元)			81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00
单价 (元/m ² ·月)			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
面积 (m ²)			67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00
10、沿街门店垃圾处理收入 (万元)			1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00	1,392.00
10.1 面积 100 平以下垃圾处理收入 (万元)			864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
单价 (元/m ² ·月)			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
面积 (m ²)			360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00
10.2 面积 100 平以上垃圾处理收入 (万元)			528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00
单价 (元/m ² ·月)			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
面积 (m ²)			440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00
11、商场、专业市场、金融网点等服务单位垃圾处理收入 (万元)			124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80
11.1 面积 100 平以下垃圾处理收入 (万元)			57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60
单价 (元/m ² ·月)			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
面积 (m ²)			24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
11.2 面积 100 平以上垃圾处理收入 (万元)			67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20
单价 (元/m ² ·月)			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
面积 (m ²)			56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00
12、固定摊点垃圾处理收入 (万元)			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
单价 (元/摊点·月)			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
数量			2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
13、车辆冲洗点垃圾处理收入 (万元)			32.64	32.64	32.64	32.64	32.64	32.64
13.1 面积 50 平方米以下垃圾处理收入 (万元)			8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
单价 (元/个·月)			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
数量			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
13.2 面积 50-100 平方米垃圾处理收入 (万元)			24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
单价 (元/个·月)			80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
数量			250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00

续上表

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
一、经营收入 (万元)	2,789.13	36,258.69						
1、城市居民垃圾处理费收入 (万元)	229.65	2,985.45						
1.1 城市常住居民垃圾处理费收入 (万元)	220.08	2,861.04						
单价 (元/户·月)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
常住居民户数	45,849.00	45,849.00	45,849.00	45,849.00	45,849.00	45,849.00	45,849.00	
1.2 暂住居民垃圾处理费收入 (万元)	9.57	124.41						
单价 (元/户·月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
常住居民户数	7,975.00	7,975.00	7,975.00	7,975.00	7,975.00	7,975.00	7,975.00	
2、国家机关、企事业单位、社会团体(驻军)垃圾处理费收入 (万元)	6.12	79.56						
单价 (元/人·月)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
在职人员数量	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	
3、非义务教育在校学生垃圾处理费收入 (万元)	45.85	596.05						
单价 (元/人·月)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
在校人员数量	76,417.00	76,417.00	76,417.00	76,417.00	76,417.00	76,417.00	76,417.00	
4、宾馆、旅店、医院垃圾处理费收入 (万元)	101.99	1,325.87						
单价 (元/床·月)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
床位数	28,330.00	28,330.00	28,330.00	28,330.00	28,330.00	28,330.00	28,330.00	
5、餐饮业垃圾处理费收入 (万元)	550.80	7,160.40						
5.1 餐面积 300 平方米以下垃圾处理费收入 (万元)	356.40	4,633.20						
单价 (元/㎡·月)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
面积 (㎡)	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	
5.2 面积 300 平方米以上垃圾处理费收入 (万元)	194.40	2,527.20						
单价 (元/㎡·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	合计
面积 (㎡)	81,000.00	81,000.00	81,000.00	81,000.00	81,000.00	81,000.00	81,000.00	
6、洗浴业垃圾处理费收入 (万元)	22.32	290.16						
单价 (元/㎡·月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
面积 (㎡)	18,600.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00	
7、运输业垃圾处理费收入 (万元)	56.25	731.25						
7.1 货运车辆垃圾处理收入 (万元)	54.00	702.00						
单价 (元/吨·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
载货量 (吨)	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	
7.1 客运车辆垃圾处理收入 (万元)	2.25	29.25						
单价 (元/座·月)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
载客量 (座)	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	
8、歌舞厅、溜冰场、网吧、迪厅等休闲娱乐业	1.71	22.23						
8.1 面积 100 平以下垃圾处理收入 (万元)	0.79	10.27						
单价 (元/㎡·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
面积 (㎡)	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	
8.2 面积 100 平以上垃圾处理收入 (万元)	0.92	11.96						
单价 (元/㎡·月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
面积 (㎡)	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	770.00	
9、影剧院、体育场馆、俱乐部垃圾处理收入 (万元)	135.00	1,755.00						
9.1 面积 100 平以下垃圾处理收入 (万元)	54.00	702.00						
单价 (元/㎡·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
面积 (㎡)	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	
9.2 面积 100 平以上垃圾处理收入 (万元)	81.00	1,053.00						
单价 (元/㎡·月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
面积 (㎡)	67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00	
10、沿街门店垃圾处理收入 (万元)	1,392.00	18,096.00						
10.1 面积 100 平以下垃圾处理收入 (万元)	864.00	11,232.00						
单价 (元/㎡·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
面积 (㎡)	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	
10.2 面积 100 平以上垃圾处理收入 (万元)	528.00	6,864.00						
单价 (元/㎡·月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
面积 (㎡)	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00	



	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	合计
11、商场、专业市场、金融网点等服务单位垃圾处理收入(万元)	124.80	1,622.40						
11.1 面积100平以下垃圾处理收入(万元)	57.60	748.80						
单价(元/㎡·月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
面积(㎡)	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	
11.2 面积100平以上垃圾处理收入(万元)	67.20	873.60						
单价(元/㎡·月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
面积(㎡)	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	
12、固定摊点垃圾处理收入(万元)	90.00	1,170.00						
单价(元/摊点·月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
数量	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	
13、车辆冲洗点垃圾处理收入(万元)	32.64	424.32						
13.1 面积50平方米以下垃圾处理收入(万元)	8.64	112.32						
单价(元/个·月)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
数量	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
13.2 面积50-100平方米垃圾处理收入(万元)	24.00	312.00						
单价(元/个·月)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
数量	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	

(二) 运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括运营成本、相关税费。运营成本是项目正常运作所需要的基本费用，包括外购原材料费、工资福利费、燃料及动力费、修理费、管理费用、其他费用以及相关税费。

1、经营成本

(1) 外购原材料

本项目外购原辅材料主要为垃圾收运、清除过程中购置的垃圾清扫工具（主要为扫帚和垃圾斗）。本项目运营年消耗清扫工具 1800 套，经查询每套工具价格为 60 元。

(2) 工资福利费

本项目劳动定员95人，其中管理人员15人，运输人员20人，清洁人员60人，结合西峡县当地实际情况，本项目暂定管理人员、运输人员、清洁人员工资标准分别为5.4万元/年、4.2万元/年、3万元/年，福利及保险提取比例为14%。



以后每三年按5%增长率计算。

(3) 燃料及动力费

本项目外购燃料动力主要为垃圾收运过程中消耗的燃油（电动运输车辆耗电）、冲洗车辆用水等。本项目运营期内耗水量7.93万m³，耗电量106.52万kW·h，耗油8.32万L。经查询西峡县非居民用水价格为4.00元/m³，用电价格0.83元/kW·h，柴油8.0元/L。

(4) 垃圾处理成本

本项目服务范围为西峡县城区，服务人口约18.3万人。根据本项目覆盖范围内居民生活水平，居民生活垃圾日产生量暂取0.38kg/d，则本项目覆盖范围内居民生活垃圾年产生量为25382.10吨，垃圾处理收费标准为85元/吨。

(5) 修理费

本项目运营期内年修理费按固定资产原值（扣除建设期利息等相关费用）的1%计算。

(5) 其他费用

项目支出中可能存在未考虑因素，其他费用暂按工资福利费的20%计算。

运营成本预测如下：

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
二、经营成本(万元)			1,003.12	1,003.12	1,003.12	1,026.72	1,026.72	1,026.72
1、外购原材料费(万元)			10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
清扫工具数量			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
单价(元/套)			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2、工资福利费(万元)			393.30	393.30	393.30	412.97	412.97	412.97
2.1 管理人员工资(万元)			81.00	81.00	81.00	85.05	85.05	85.05
人员数量			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
人均工资(万元/年)			5.40	5.40	5.40	5.67	5.67	5.67
2.2 运输人员工资(万元)			84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20
人员数量			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资(万元/年)			4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
2.3 清洁人员工资(万元)			180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
人员数量			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
人均工资 (万元/年)			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15
2.4 福利费 (万元)			48.30	48.30	48.30	50.72	50.72	50.72
3、燃料及动力费 (万元)			186.69	186.69	186.69	186.69	186.69	186.69
3.1 水费 (万元)			31.72	31.72	31.72	31.72	31.72	31.72
年用量(吨)			7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93
单价 (元/吨)			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3.2 电费 (万元)			88.41	88.41	88.41	88.41	88.41	88.41
年用量 (度)			106.52	106.52	106.52	106.52	106.52	106.52
单价 (元/度)			0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
3.3 柴油费 (万元)			66.56	66.56	66.56	66.56	66.56	66.56
年用量 (万 L)			8.32	8.32	8.32	8.32	8.32	8.32
单价 (元/L)			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
4、垃圾处理成本 (万元)			215.75	215.75	215.75	215.75	215.75	215.75
年用量 (万吨)			25,382.10	25,382.10	25,382.10	25,382.10	25,382.10	25,382.10
单价 (元/吨)			85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
5、修理费 (万元)			117.92	117.92	117.92	117.92	117.92	117.92
6、其他费用 (万元)			78.66	78.66	78.66	82.59	82.59	82.59

续上表

	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	合计
二、经营成本 (万元)	1,051.61	1,051.61	1,051.61	1,078.02	1,078.02	1,078.02	1,104.90	13,583.31
1、外购原材料费 (万元)	10.80	140.40						
清扫工具数量	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	
单价 (元/套)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
2、工资福利费 (万元)	433.71	433.71	433.71	455.72	455.72	455.72	478.12	5,565.22
2.1 管理人员工资 (万元)	89.25	89.25	89.25	93.75	93.75	93.75	98.40	1,145.55
人员数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
人均工资 (万元/年)	5.95	5.95	5.95	6.25	6.25	6.25	6.56	
2.2 运输人员工资 (万元)	92.60	92.60	92.60	97.20	97.20	97.20	102.00	1,188.00
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
人均工资 (万元/年)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.10	
2.3 清洁人员工资 (万元)	198.60	198.60	198.60	208.80	208.80	208.80	219.00	2,548.20
人员数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
人均工资 (万元/年)	3.31	3.31	3.31	3.48	3.48	3.48	3.65	
2.4 福利费 (万元)	53.26	53.26	53.26	55.97	55.97	55.97	58.72	683.47
3、燃料及动力费 (万元)	186.69	2,426.97						
3.1 水费 (万元)	31.72	412.36						
年用量(吨)	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	
单价 (元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
3.2 电费 (万元)	88.41	1,149.33						
年用量 (度)	106.52	106.52	106.52	106.52	106.52	106.52	106.52	
单价 (元/度)	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	
3.3 柴油费 (万元)	66.56	865.28						
年用量 (万 L)	8.32	8.32	8.32	8.32	8.32	8.32	8.32	
单价 (元/L)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
4、垃圾处理成本 (万元)	215.75	2,804.75						
年用量 (万吨)	25,382.10	25,382.10	25,382.10	25,382.10	25,382.10	25,382.10	25,382.10	
单价 (元/吨)	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	
5、修理费 (万元)	117.92	1,532.96						
6、其他费用 (万元)	86.74	86.74	86.74	91.14	91.14	91.14	95.62	1,113.01

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，本项目垃圾处理费收入增值税税率 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%。

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。企业所得税法第二十七条第（三）项所称符合条件的环境保护、节能节水项目，包括公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合利用、节能减排技术改造、海水淡化等。企业从事规定的复核条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

相关税费预测如下：

单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	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	157.88	15.79	610.45	450.00	551.89	551.89		173.67
第 4 年	157.88	15.79	610.45	450.00	551.89	551.89		173.67
第 5 年	157.88	15.79	610.45	450.00	551.89	551.89		173.67
第 6 年	157.88	15.79	610.45	450.00	528.29	528.29	66.04	239.71
第 7 年	157.88	15.79	610.45	427.50	550.79	550.79	68.85	242.52
第 8 年	157.88	15.79	610.45	405.00	573.29	573.29	71.66	245.33
第 9 年	157.88	15.79	610.45	382.50	570.90	570.90	142.73	316.40
第 10 年	157.88	15.79	610.45	360.00	593.40	593.40	148.35	322.02
第 11 年	157.88	15.79	610.45	337.50	615.90	615.90	153.98	327.65
第 12 年	157.88	15.79	610.45	270.00	656.99	656.99	164.25	337.92
第 13 年	157.88	15.79	610.45	202.50	724.49	724.49	181.12	354.79
第 14 年	157.88	15.79	610.45	135.00	791.99	791.99	198.00	371.67
第 15 年	157.88	15.79	610.45	67.50	832.61	832.61	208.15	381.82
合计	2,052.44	205.27	7,935.85	4,387.50	8,094.32	8,094.32	1,403.13	3,660.84



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

（三）债券本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入			2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13
1.1 项目活动现金流入			2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13	2,789.13
二、现金流出			1,176.79	1,176.79	1,176.79	1,266.43	1,269.24	1,272.05	1,368.01	1,373.63	1,379.26	1,415.94	1,432.81	1,449.69	1,486.72
2.1 项目活动现金流出			1,176.79	1,176.79	1,176.79	1,266.43	1,269.24	1,272.05	1,368.01	1,373.63	1,379.26	1,415.94	1,432.81	1,449.69	1,486.72
2.2 其他融资还本付息															
三、现金净流量			1,612.34	1,612.34	1,612.34	1,522.70	1,519.89	1,517.08	1,421.12	1,415.50	1,409.87	1,373.19	1,356.32	1,339.44	1,302.41
四、期末项目累计现金结存额			1,612.34	3,224.68	4,837.02	6,359.72	7,879.61	9,396.69	10,817.81	12,233.31	13,643.18	15,016.37	16,372.69	17,712.13	19,014.54
五、债券本息	15,287.50														
六、本息覆盖倍数	1.24														



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 19,014.54 万元，偿还债券本息为 15,287.50 万元，本息覆盖倍数为 1.24 倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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，以西峡县市容环卫管理局提供的《西峡县城区环卫一体化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



证书序号: 5003321

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所

负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日



发证机关:

二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制



姓名 蔡永利
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1990-06-07
 Date of birth
 工作单位 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码 410725199006076023
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2021 年 07 月 26 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

**商丘生态食品产业园双创园标准化厂房
(休闲食品加工区) 建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字(2020)第090860号



和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

二〇二〇年三月二十五日

目 录

专项评价报告	错误! 未定义书签。
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	4
五、项目收益情况	5
(一) 基本假设条件及依据	5
(二) 项目运营收入分析	7
(三) 项目运营成本分析	11
(四) 净收益分析	13
(五) 本息覆盖倍数	14
六、总体评价结果	15
七、使用限制	15

商丘生态食品产业园双创园标准化厂房

（休闲食品加工区）建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 090860 号

我们接受委托，对对商丘生态食品产业园双创园标准化厂房（休闲食品加工区）建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解对商丘生态食品产业园双创园标准化厂房（休闲食品加工区）建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。中国共产党焦作市解放区委员会宣传部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。我们的责任是根据中国共产党焦作市解放区委员会宣传部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对商丘生态食品产业园双创园标准化厂房（休闲食品加工区）建设项目偿债能力情况了解提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询报告仅供本项目申请本次专项债券及后续批次发行使

用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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 2020 年 3 月出具咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从中国共产党焦作市解放区委员会宣传部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”	指对商丘生态食品产业园双创园标准化厂房（休闲食品加工区）建设项目

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

二、方法与限制

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

本项目建设地点位于商丘市睢阳区振兴路与南京路交叉口西北角。

2.建设规模与内容

根据商丘市睢阳区发展和改革委员会关于对《对商丘生态食品产业园双创园标准化厂房（休闲食品加工区）建设项目可行性研究报告》的批复（商睢发改〔2017〕146号），本项目主要建设内容和规模：本项目规划用地面积 86,539.10 平方米（约 129.81 亩），总建筑面积 91,791.40 平方米，其中：标准化厂房建筑面积 72,808.40 平方米，辅助用房建筑面积 5,508.00 平方米，配套公共用房建筑面积 13,475.00 平方米。容积率 1.06，绿化率 13%，建筑密度 51.80%。配套建设道路、绿化、给排水、消防等设施。

（二）项目建设周期

本项目建设期为 24 个月。建设期为 2025 年 3 月至 2027 年 2 月完工。

（三）投资估算与资金筹措计划

1. 投资估算

本项目总投资 19,626.46 万元，其中：工程建设费用 13,703.61 万元，工程建设其他费用 5,351.20 万元，预备费 571.65 万元。

2. 资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 10,000.00 万元，财政资金安排 9,626.46 万元。

表 1 项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025 年度	2026 年度
1	财政投入		9,626.46
2	专项债券资金	10,000.00	
	合计	10,000.00	9,626.46

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 10,000.00 万元，其中：计划 2025 年申请 10,000.00 万元，本次申请 2,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 2 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 3 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 6 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 7 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 8 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 9 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 10 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 11 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 12 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 13 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 14 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 15 年	10,000.00		10,000.00		4.50%	450.00	10,450.00
合计		10,000.00	10,000.00			6,750.00	16,750.00

五、项目收益情况

(一) 基本假设条件及依据

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

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价

格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。考虑居民消费价格上涨因素，收入项目价格增长标准按照 2.20%的平均增长率逐年递增；部分成本项目价格增长标准按照 3.00%的平均增长率逐年递增；

⑧本项目债券存续期 15 年，计划建设期 24 个月，建设期为 2025 年 3 月至 2027 年 2 月完工。本项目债券存续期第 1 年为 2025 年，运营期为债券存续期第 3 年至第 15 年。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的房屋租赁收入作为债券还款资金来源。基本数据的确定及计算方式如下：

（1）房屋租赁收入

A.可出租面积：本项目可供出租的房屋及其面积主要包括厂房 72,808.40 平方米、公共用房 13,475.00 平方米、辅助用房 5,508.00 平方米。谨慎性考虑，假设运营期第一年（即债券存续期的第二年，下同）出租率为 70.00%，第二年出租率为 80.00%，第三年出租率为 90.00%，以后每年保持不变。

B.单价：出租单价参考本项目周边产业园出租价格，从相关网站上了解到以下房屋出租单价信息如下：

出租厂房	地点	面积(m ²)	单价(元/m ² /月)
310 转盘向东 13 公里厂房	商丘周边临近 310 转盘向东 13 公里	1,000.00	9.90
闫集镇东街路口厂房	临近闫集镇东街 105 国道路西	1,200.00	30.00
道南义乌商贸城往东厂房	临近道南义乌商贸城往东	4,500.00	6.00

出租厂房	地点	面积(m ²)	单价(元/m ² /月)
路河镇独院厂房	商丘睢阳临近路河镇	20,000.00	30.00
归德路闫集工业区厂房	临近商虞路木兰大道中段济广高	500.00	30.00
平均价格			21.18

分析以上表格中所列信息，本项目周边厂房平均出租价格约为 21.18 元/m²·月。

基于谨慎性的原则并考虑本项目的实际情况估计本项目厂房出租价格为 20.00 元/m²·月，公共用房出租价格为 15.00 元/m²·月，辅助用房出租价格为 10.00 元/m²·月。考虑到物价上涨因素，项目运营后每年出租单价按照上年 2.20% 的增长率进行预测。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营收入预测如下：

表 3 运营收入表

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	合计	债券存续期					
				第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	厂房出租收入	万元	22,844.84	1,223.18	1,428.68	1,642.64	1,678.82	1,715.77	1,753.52
1.1	数量	m ²	72,808.40	50,965.88	58,246.72	65,527.56	65,527.56	65,527.56	65,527.56
1.2	单价	元/m ² ·月	-	20.00	20.44	20.89	21.35	21.82	22.30
2	公共用房出租收入	万元	3,170.58	169.79	198.31	228.05	232.99	238.09	243.33
2.1	数量	m ²	13,475.00	9,432.50	10,780.00	12,127.50	12,127.50	12,127.50	12,127.50
2.2	单价	元/m ² ·月	-	15.00	15.33	15.67	16.01	16.36	16.72
3	辅助用房出租收入	万元	863.82	46.27	54.04	62.10	63.47	64.84	66.27
3.1	数量	m ²	5,508.00	3,855.60	4,406.40	4,957.20	4,957.20	4,957.20	4,957.20
3.2	单价	元/m ² ·月	-	10.00	10.22	10.44	10.67	10.90	11.14
4	营业收入	万元	26,879.24	1,439.24	1,681.03	1,932.79	1,975.28	2,018.70	2,063.12

(续)

序号	名称	单位	债券存续期						
			第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年

序号	名称	单位	债券存续期						
			第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	厂房出租收入	万元	1,792.05	1,831.36	1,871.47	1,912.36	1,954.82	1,998.07	2,042.10
1.1	数量	m ²	65,527.56	65,527.56	65,527.56	65,527.56	65,527.56	65,527.56	65,527.56
1.2	单价	元/m ² ·月	22.79	23.29	23.80	24.32	24.86	25.41	25.97
2	公共用房出租收入	万元	248.71	254.24	259.77	265.45	271.27	277.23	283.35
2.1	数量	m ²	12,127.50	12,127.50	12,127.50	12,127.50	12,127.50	12,127.50	12,127.50
2.2	单价	元/m ² ·月	17.09	17.47	17.85	18.24	18.64	19.05	19.47
3	辅助用房出租收入	万元	67.76	69.24	70.79	72.34	73.94	75.55	77.21
3.1	数量	m ²	4,957.20	4,957.20	4,957.20	4,957.20	4,957.20	4,957.20	4,957.20
3.2	单价	元/m ² ·月	11.39	11.64	11.90	12.16	12.43	12.70	12.98
4	营业收入	万元	2,108.52	2,154.84	2,202.03	2,250.15	2,300.03	2,350.85	2,402.66

（三）项目运营成本分析

本项目总成本费用主要为工资及福利费、修理费、燃料动力费、其他费用等。

（1）工资及福利费

本项目投入运营后，暂按 20 人定额计算，其中管理人员 5 人，技术服务人员 8 人，后勤服务人员 7 人，参考商丘市基本工资水平，暂定人员工资平均 3 万元/年，福利费按工资总额的 14% 计取。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后工资及福利费按照上年 3.00% 的增长率进行预测。

（2）修理费

本项目年维修费按当年固定资产折旧的 2% 计算。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后修理费按照上年 3.00% 的增长率进行预测。

（3）税费

本项目税费主要有房产税、增值税等，经测算在债券存续期间，前期构建取得的增值税进项税额可全额抵扣收取租金及停车位、运营收入的增值税销项税额，在债券存续期内增值税以及城建税、教育费附加、地方教育费附加的影响约为零；考虑折旧抵税，本项目在债券存续期内未能实现会计盈利，所得税的影响亦为零。

本项目房产税税率为 12%，计费基数为房屋租赁收入。

(4) 燃料动力费

本项目燃料动力主要为电、水等，根据同类项目，估算正常年份项目燃料动力费 6.16 万元。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为 2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后燃料动力费按照上年 3.00%的增长率进行预测。

(5) 其他费用

其他费用主要为管理费用，管理费用暂按当年职工薪酬的 10%计算。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

表 4 运营成本表

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	债券存续期					
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	燃料动力费	96.15	6.16	6.34	6.53	6.73	6.93	7.14
2	工资及福利费	1,068.21	68.40	70.45	72.56	74.74	76.98	79.29
3	修理费	97.16	6.22	6.41	6.60	6.80	7.00	7.21
4	房产税	3,225.48	172.71	201.72	231.93	237.03	242.24	247.57
5	其他费用	106.82	6.84	7.05	7.26	7.47	7.70	7.93
6	总成本费用	4,593.82	260.33	291.97	324.88	332.77	340.85	349.14

(续)

序号	名称	债券存续期						
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	燃料动力费	7.35	7.57	7.80	8.03	8.27	8.52	8.78
2	工资及福利费	81.67	84.12	86.64	89.24	91.92	94.68	97.52
3	修理费	7.43	7.65	7.88	8.12	8.36	8.61	8.87
4	房产税	253.02	258.58	264.24	270.02	276.00	282.10	288.32
5	其他费用	8.17	8.41	8.66	8.92	9.19	9.47	9.75
6	总成本费用	357.64	366.33	375.22	384.33	393.74	403.38	413.24

(四) 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 5 运营收益表

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 3 年	1,439.24	260.33	1,178.91
第 4 年	1,681.03	291.97	1,389.06
第 5 年	1,932.79	324.88	1,607.91
第 6 年	1,975.28	332.77	1,642.51
第 7 年	2,018.70	340.85	1,677.85
第 8 年	2,063.12	349.14	1,713.98
第 9 年	2,108.52	357.64	1,750.88
第 10 年	2,154.84	366.33	1,788.51
第 11 年	2,202.03	375.22	1,826.81
第 12 年	2,250.15	384.33	1,865.82
第 13 年	2,300.03	393.74	1,906.29
第 14 年	2,350.85	403.38	1,947.47
第 15 年	2,402.66	413.24	1,989.42
合计	26,879.24	4,593.82	22,285.42

(五) 本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 22,285.42 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.33 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 6 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付	项目收益
----	------	------

	本金	利息	本息支出	
第 1 年		450.00	450.00	
第 2 年		450.00	450.00	
第 3 年		450.00	450.00	1,178.91
第 4 年		450.00	450.00	1,389.06
第 5 年		450.00	450.00	1,607.91
第 6 年		450.00	450.00	1,642.51
第 7 年		450.00	450.00	1,677.85
第 8 年		450.00	450.00	1,713.98
第 9 年		450.00	450.00	1,750.88
第 10 年		450.00	450.00	1,788.51
第 11 年		450.00	450.00	1,826.81
第 12 年		450.00	450.00	1,865.82
第 13 年		450.00	450.00	1,906.29
第 14 年		450.00	450.00	1,947.47
第 15 年	10,000.00	450.00	10,450.00	1,989.42
合计	10,000.00	6,750.00	16,750.00	22,285.42
本息覆盖倍数				1.33

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的

使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为商丘生态食品产业园双创园标准化厂房（休闲食品加工区）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：



中国·郑州



中国注册会计师：



二〇二〇年三月二十五日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
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	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商 务外环路14号A3层1303号



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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日

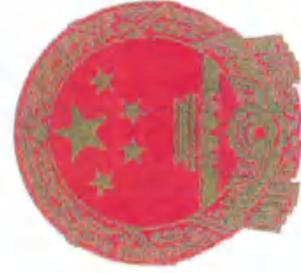


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 41032910851123400x
Identity card No.



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

2019年3月30日



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

2018年3月30日



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001629949
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance



2015年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

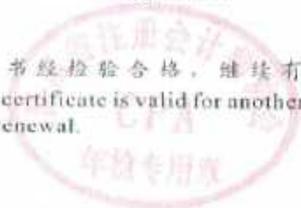
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日

08

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to



2016年9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时应向当地财政部门备案。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师的继续教育未完成时，证书无效。
- 四、本证书如遗失，应立即向注册注册会计师协会报告，登报声明作废。各省市注册会计师协会。

NOTES

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



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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to

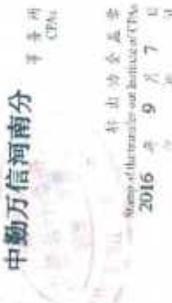


2014年5月05日

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to



2016年9月7日

12



姓名: 刘雁斌
 Full name: 刘雁斌
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1992-11-22
 Date of birth: 1992-11-22
 工作单位: 山东和信会计师事务所(特
 Working unit: 殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 10823199211220093
 Identity card No: 10823199211220093



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.

2019年3月30日

证书编号:
 No. of Certificate: 370100010138
 批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
 发证日期:
 Date of Issuance: 2018年05月18日

年 月 日

商丘市跨境电商产业园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090695 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月二十六日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	4
五、项目收益情况	5
(一) 基本假设条件及依据	5
(二) 项目运营收入分析	6
(三) 项目运营成本分析	9
(四) 净收益分析	11
(五) 本息覆盖倍数	14
六、总体评价结果	15
七、使用限制.....	15

商丘市跨境电商产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090695 号

我们接受委托，对商丘市跨境电商产业园项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解商丘市跨境电商产业园项目收益与融资自求平衡情况而实施。虞城高新技术产业开发区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据虞城高新技术产业开发区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对商丘市跨境电商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5月26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虞城高新技术产业开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指商丘市跨境电商产业园项目

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

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

本项目建设地点位于河南省商丘市虞城县中西部，伊尹大道以东，至诚七路以西，规划道路以南，G343 以北。

2.建设规模与内容

本项目主要建设内容为主体建筑及相应配套基础设施建设，具体建设内容如下：

主体建筑：本项目共包含 4 个地块，地块一建设 6 栋单层云仓，2 栋单层冷库；地块二建设 4 栋 3 层创意孵化楼，2 栋 6 层电商产业生态园，2 栋 6 层基础宿舍，1 栋 2 层沿街商业；地块三建设 4 栋单

层仓储物流厂房，1 栋 3 层配套办公；地块四建设 1 栋 2 层博览交易中心，2 栋 6 层研发中心，1 栋总高 6 层框架结构总部基地，1 栋 2 层沿街商业。

配套基础设施：室外道路及硬化、大门及围墙、绿化、室外供水、排水、强电、弱电、燃气等。

本项目总用地面积 514,862.00 m²（约合 772.29 亩），净用地面积 410,593.00 m²（约合 615.89 亩），总建筑面积 489,300.00 m²。共包含 4 个地块，其中：

地块一总用地面积 198,308.00 m²（约合 297.46 亩），净用地面积 164,597.00 m²（约合 246.90 亩），总建筑面积 219,200.00 m²，其中云仓 193,200.00 m²，冷库 26,000.00 m²。

地块二总用地面积 82,727.00 m²（约合 124.09 亩），净用地面积 64,575.00 m²（约合 96.86 亩），总建筑面积 62,500.00 m²，其中创意孵化 26,000.00 m²，电商产业园 15,000.00 m²，基础宿舍 15,000.00 m²，配

套商业 6,500.00 m²。

地块三总用地面积 163,927.00 m²（约合 245.89 亩），净用地面积 129,424.00 m²（约合 194.14 亩），总建筑面积 145,000.00 m²，其中仓储物流 142,000.00 m²，配套办公 3,000.00 m²；

地块四总用地面积 69,900.00 m²（约合 104.85 亩），净用地面积 51,997.00 m²（约合 78 亩），总建筑面积 62,600.00 m²，其中博览交易中心 16,000.00 m²，总部基地+研发 40,000.00 m²，配套商业 6,600.00 m²。

（二）项目建设周期

本项目建设期限为 48 个月。开工日期 2022 年 6 月，预计完工日期 2026 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

项目总投资 150,000.00 万元，其中工程费用 112,108.70 万元，工程建设其他费用 18,030.19 万元，基本预备费 19,861.11 万元。

2. 资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 70,000.00 万元，财政资金安排 80,000.00 万元。

表 1 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
1	财政投入	5,000.00	5,000.00	5,000.00	65,000.00	80,000.00
2	专项债券资金	15,500.00			54,500.00	70,000.00
	合计	20,500.00	5,000.00	5,000.00	119,500.00	150,000.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金总额 70,000.00 万元，2022 年已

发行 15,500.00 万元，2025 年计划使用 54,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期内每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

表 2 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年付息 合计	当年还本 付息合计
第 1 年		15,500.00		15,500.00	4.50%	698.00	698.00
第 2 年	15,500.00			15,500.00	4.50%	698.00	698.00
第 3 年	15,500.00			15,500.00	4.50%	698.00	698.00
第 4 年	15,500.00	54,500.00		70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 5 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 6 年	70,000.00		775.00	69,225.00	4.50%	3,150.00	3,925.00
第 7 年	69,225.00		775.00	68,450.00	4.50%	3,115.00	3,890.00
第 8 年	68,450.00		775.00	67,675.00	4.50%	3,080.00	3,855.00
第 9 年	67,675.00		3,500.00	64,175.00	4.50%	3,045.00	6,545.00
第 10 年	64,175.00		3,500.00	60,675.00	4.50%	2,888.00	6,388.00
第 11 年	60,675.00		5,050.00	55,625.00	4.50%	2,730.00	7,780.00
第 12 年	55,625.00		5,050.00	50,575.00	4.50%	2,503.00	7,553.00
第 13 年	50,575.00		5,050.00	45,525.00	4.50%	2,276.00	7,326.00
第 14 年	45,525.00		10,500.00	35,025.00	4.50%	2,049.00	12,549.00
第 15 年	35,025.00		10,500.00	24,525.00	4.50%	1,576.00	12,076.00
第 16 年	24,525.00		8,175.00	16,350.00	4.50%	1,104.00	9,279.00
第 17 年	16,350.00		8,175.00	8,175.00	4.50%	736.00	8,911.00
第 18 年	8,175.00		8,175.00		4.50%	368.00	8,543.00
合计		70,000.00	70,000.00			37,014.00	107,014.00

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、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况

或国家宏观调控政策无重大变化；

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成重大不利影响；

⑦根据国家统计局公布的数据，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为2.50%。考虑物价上涨因素，本次预测人员工资、维修维护费、水电费等增长标准按照3.00%的平均增长率逐年递增。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的租赁收入和云仓收入作为债券还款资金来源。

（1）租赁收入

本项目租赁收入包括快递物流仓库出租收入、冷库出租收入、办公及配套场地出租收入以及展销位出租收入。

①快递物流仓库出租收入

A：租赁面积

根据项目规划，建设快递物流仓库建筑面积142,000.00 m²用于出租。项目建成后，假设第一年出租率为60.00%，第二年出租率为70.00%，第三年出租率为80.00%，第四年及以后每年出租率均为90.00%。

B：租赁单价

参考周边同类项目，出租单价按25.00元/平方米·月，谨慎考虑运

营期租金价格不增长。

②冷库出租收入

A: 租赁面积

根据项目规划，建设冷库建筑面积 26,000.00 m²用于出租。项目建成后，假设第一年出租率为 60.00%，第二年出租率为 70.00%，第三年出租率为 80.00%，第四年及以后每年出租率均为 90.00%。

B: 租赁单价

参考周边同类项目，出租单价按 90.00 元/平方米·月，谨慎考虑运营期租金价格不增长。

③办公及配套场地出租收入

A: 租赁面积

根据项目规划，建设办公及配套场地建筑面积 84,000.00 m²用于出租。项目建成后，假设第一年出租率为 60.00%，第二年出租率为 70.00%，第三年出租率为 80.00%，第四年及以后每年出租率均为 90.00%。

B: 租赁单价

参考周边同类项目，出租单价按 26.00 元/平方米·月，谨慎考虑运营期租金价格不增长。

④展销位出租收入

A: 租赁面积

根据项目规划，建设博览交易中心总建筑面积 16,000.00 m²，可布置展位的面积以总建筑面积的 40.00% 估计，每个标准展位 3*3 m²，则共可设置标准展位个数 711.00 个租。展销会按照每年举办两次进行估计，项目建成后，假设第一年出租率为 60.00%，第二年出租率为 70.00%，第三年出租率为 80.00%，第四年及以后每年出租率均为

90.00%。

B: 租赁单价

参考周边同类项目，出租单价按 1,000.00 元/个·次，谨慎考虑运营期租金价格不增长。

(2) 云仓收入

A: 单量预测

国家邮政局数据显示，2018 年，全国快递服务企业业务量达 507.10 亿件，同比增长 26.60%。《河南省电子商务发展专题报告》中指出，2018 年河南省快递服务企业业务量累计完成 15.30 亿件，同比增长 42.10%。中国大陆总人口 139,538.00 万人，河南省常住人口 9,559.13 万人。经计算，2018 年我国人均快递单量约为 36.00 件/年，河南省人均快递单量约为 16.00 件/年，同时，根据《2018 年北京网购用户调查报告》北京市民平均每月网购次数 5.90 次。由此可见，河南省人均快递单量远低于国内平均水平。

商丘市位于豫鲁苏皖交界处，与亳州、宿州、菏泽、徐州相邻，本项目建设后辐射的一级市场人口为 3,581.07 万人，具体如下表所示：

本项目建设后辐射的一级市场人口统计

省份	市	人口（万人）
河南	商丘	732.53
安徽	亳州	523.7
安徽	宿州	568.14
山东	菏泽	876.50
江苏	徐州	880.20
合计		3,581.07

按照河南省人均快递单量（16 件/年）估计，以上 5 地区年快递单量为 57,297.12 万单。目前该区域内暂未规模较大的类似园区，本项目建设后将成为该区域内最大的电商物流园区，同时，为引入大流量电

子商务平台及商家型电商，本园区建成后，将向这些商家提供免费仓储，对商家可产生极大吸引力。本项目承接单量暂以一级市场单量的50.00%估计，即28,648.56万单每年。本项目在预测承接单量增长率，按照审慎的原则，运营期内增长率设定从10.00%开始每年按照1.00%的速度逐年递减，直至单量增长率为0.00%。

B: 收费价格

按照云仓运营及收费模式，云仓出货以0.40元/单向用户收取服务费用。

(三) 项目运营成本分析

本项目运营期主要成本支出有修理费、云仓运营成本、税费及其他费用等。

增长率：根据国家统计局公布的数据，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为2.50%。基于谨慎性原则，项目运营后每年修理费支出按照上年的3.00%增长率进行预测。其余费用随收入的增长而增长。

1. 修理费

按固定资产投资的0.50%计算，即597.65万元，以后每年增长3.00%。

2. 云仓运营成本

虞城高新技术产业集聚区管理委员会可委托专业的运营单位进行云仓的运营，根据建设单位的运营经验，云仓每单的运营成本为0.19至0.21元/单，本项目以0.20元/单进行估计。

3. 税费

本项目工程类项目按9.00%的增值税率测算，设备费按13.00%的增值税率进行测算，现代服务类按6.00%的增值税率进行测算；出租收

入按 9.00% 销项税测算；以增值税为基数计 5.00% 的城市维护建设税，3.00% 的教育费附加，地方教育费附加取 2.00%；房产税以出租收入销项税为基数 12.00% 计取；印花税以收入的 0.10% 计取；城镇土地使用税以 0.60 元/平方米·年提取。

4. 其他费用：

按收入的 2.00% 进行计算。

(四) 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 3 运营收益表

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	运行负荷		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
一	营业收入	354,167.99	15,904.70	19,487.07	21,604.65	23,686.94	24,725.67	25,678.34	26,519.86
1	快递物流仓库出租收入	50,481.00	1,917.00	2,982.00	3,408.00	3,834.00	3,834.00	3,834.00	3,834.00
	出租面积	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00
	出租单价	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2	冷库出租收入	33,274.80	1,263.60	1,965.60	2,246.40	2,527.20	2,527.20	2,527.20	2,527.20
	出租面积	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	出租单价	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
3	办公及配套场地出租收入	31,056.48	1,179.36	1,834.56	2,096.64	2,358.72	2,358.72	2,358.72	2,358.72
	出租面积	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00
	出租单价	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
4	展销位出租收入	1,706.40	85.32	99.54	113.76	127.98	127.98	127.98	127.98
	展位个数	711.00	711.00	711.00	711.00	711.00	711.00	711.00	711.00
	出租单价	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
5	云仓收入	237,649.31	11,459.42	12,605.37	13,739.85	14,839.04	15,877.77	16,830.44	17,671.96
	云仓出货单数		28,648.56	31,513.42	34,349.63	37,097.60	39,694.43	42,076.10	44,179.91
	每单单价		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40

序号	名称	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	增长率			10%	9%	8%	7%	6%	5%
二	经营成本（含税）	174,923.59	8,450.23	9,596.39	10,455.46	11,294.86	11,910.03	12,476.46	12,979.76
1	云仓运营成本	118,824.66	5,729.71	6,302.68	6,869.93	7,419.52	7,938.89	8,415.22	8,835.98
	云仓出货单数（万件）		28,648.56	31,513.42	34,349.63	37,097.60	39,694.43	42,076.10	44,179.91
	单件成本		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2	职工薪酬								
3	修理费	10,211.67	597.65	615.58	634.05	653.07	672.66	692.84	713.63
4	其他费用	7,083.36	318.09	389.74	432.09	473.74	494.51	513.57	530.40
5	税费合计	38,803.90	1,804.78	2,288.39	2,519.39	2,748.53	2,803.97	2,854.83	2,899.75
三	收益	179,244.40	7,454.47	9,890.68	11,149.19	12,392.08	12,815.64	13,201.88	13,540.10

（续）

序号	名称	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
	运行负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
一	营业收入	27,226.74	27,778.11	28,156.71	28,349.80	28,349.80	28,349.80	28,349.80
1	快递物流仓库出租收入	3,834.00	3,834.00	3,834.00	3,834.00	3,834.00	3,834.00	3,834.00
	出租面积	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00
	出租单价	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2	冷库出租收入	2,527.20	2,527.20	2,527.20	2,527.20	2,527.20	2,527.20	2,527.20
	出租面积	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	出租单价	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
3	办公及配套场地出租收入	2,358.72	2,358.72	2,358.72	2,358.72	2,358.72	2,358.72	2,358.72
	出租面积	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00
	出租单价	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00

4	展销位出租收入	127.98	127.98	127.98	127.98	127.98	127.98	127.98
	展位个数	711.00	711.00	711.00	711.00	711.00	711.00	711.00
	出租单价	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
5	云仓收入	18,378.84	18,930.21	19,308.81	19,501.90	19,501.90	19,501.90	19,501.90
	云仓出货单数	45,947.11	47,325.52	48,272.03	48,754.75	48,754.75	48,754.75	48,754.75
	每单单价	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	增长率	4%	3%	2%	1%	-	-	-
二	经营成本（含税）	13,406.48	13,744.67	13,984.47	14,118.57	14,142.67	14,168.49	14,195.05
1	云仓运营成本	9,189.42	9,465.10	9,654.41	9,750.95	9,750.95	9,750.95	9,750.95
	云仓出货单数（万件）	45,947.11	47,325.52	48,272.03	48,754.75	48,754.75	48,754.75	48,754.75
	单件成本	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2	职工薪酬							
3	修理费	735.04	757.09	779.80	803.19	827.29	852.11	877.67
4	其他费用	544.53	555.56	563.13	567.00	567.00	567.00	567.00
5	税费合计	2,937.49	2,966.92	2,987.13	2,997.43	2,997.43	2,998.43	2,999.43
三	收益	13,820.26	14,033.44	14,172.24	14,231.23	14,207.13	14,181.31	14,154.75

（五）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 179,244.40 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.67 倍。

表 5 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		698.00	698.00	
第 2 年		698.00	698.00	
第 3 年		698.00	698.00	
第 4 年		3,150.00	3,150.00	
第 5 年		3,150.00	3,150.00	7,454.47
第 6 年	775.00	3,150.00	3,925.00	9,890.68
第 7 年	775.00	3,115.00	3,890.00	11,149.19
第 8 年	775.00	3,080.00	3,855.00	12,392.08
第 9 年	3,500.00	3,045.00	6,545.00	12,815.64
第 10 年	3,500.00	2,888.00	6,388.00	13,201.88
第 11 年	5,050.00	2,730.00	7,780.00	13,540.10
第 12 年	5,050.00	2,503.00	7,553.00	13,820.26
第 13 年	5,050.00	2,276.00	7,326.00	14,033.44
第 14 年	10,500.00	2,049.00	12,549.00	14,172.24
第 15 年	10,500.00	1,576.00	12,076.00	14,231.23
第 16 年	8,175.00	1,104.00	9,279.00	14,207.13
第 17 年	8,175.00	736.00	8,911.00	14,181.31
第 18 年	8,175.00	368.00	8,543.00	14,154.75
合计	70,000.00	37,014.00	107,014.00	179,244.40
本息覆盖倍数				1.67

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为商丘市跨境电商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



二〇二二年五月二十六日



营业执照

(副本) (1-1)

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业 营业期限

负责人 冯宏志 营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



登记机关

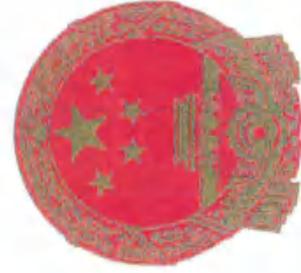
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年8月30日

证书编号: 110001620149
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 07 月 02 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

此件与原件一致
再次复印无效



中国注册会计师协会

李变利

姓名: 李变利
Full name: 李变利

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1985-03-07
Date of birth: 1985-03-07

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

身份证号码: 410725198503020045
Identity card No.: 410725198503020045



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 110001629949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013年12月9日

Date of Issuance



中国注册会计师

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



刘方微

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(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

**永城市第四污水处理厂中水回用工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇专审字[2022]第 0103 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月十日

永城市第四污水处理厂中水回用工程

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2022]第 0103 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对永城市第四污水处理厂中水回用工程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永城市第四污水处理厂中水回用工程的具体情况，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

永城市第四污水处理厂中水回用工程拟申请政府专项债券资金 3,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 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。本次申请使用专项债券 1,000.00 万元。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第 1 年		3,800.00		3,800.00	171.00	171.00
第 2 年	3,800.00			3,800.00	171.00	171.00
第 3 年	3,800.00			3,800.00	171.00	171.00
第 4 年	3,800.00			3,800.00	171.00	171.00
第 5 年	3,800.00			3,800.00	171.00	171.00
第 6 年	3,800.00		190.00	3,610.00	171.00	361.00
第 7 年	3,610.00		190.00	3,420.00	162.45	352.45
第 8 年	3,420.00		190.00	3,230.00	153.90	343.90
第 9 年	3,230.00		190.00	3,040.00	145.35	335.35
第 10 年	3,040.00		190.00	2,850.00	136.80	326.80
第 11 年	2,850.00		570.00	2,280.00	128.25	698.25

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第 12 年	2,280.00		570.00	1,710.00	102.60	672.60
第 13 年	1,710.00		570.00	1,140.00	76.95	646.95
第 14 年	1,140.00		570.00	570.00	51.30	621.30
第 15 年	570.00		570.00	0.00	25.65	595.65
合计		3,800.00	3,800.00		2,009.25	5,809.25

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

永城市第四污水处理厂中水回用工程预计在债券存续期第二年开始运营并能够实现现金流入。

根据永城市城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目运营收入为中水回用收入，本项目污水日处理能力为 2 万吨/天，中水为污水处理量的 80%，经计算为 1.6 万吨/天，年运 365 天，则年回用量为 584.00 万吨，中水费用根据当地实际收费以 1.4 元/吨水计入，则运营期正常年收入 817.60 万元。项目建成后，投入使用后第一年供水率为 85%，第二年供水率为 90%，第三年及以后年度供水率为 95%；在 15 年期债券存续期运营收入合计为 10,751.44 万元、运营成本合计为 3,372.75 万元，偿债净收益合计为 7,378.69 万元。

2、净现金流入

以永城市第四污水处理厂中水回用工程建成后以中水回用收入为基础，考虑电消耗成本、工资及附加、折旧及摊销、维修费及管理费用、税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
项目净收益	482.76	513.12	543.48	543.48	543.48

(续上表)

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目净收益	541.34	539.20	537.07	534.93	532.79

(续上表)

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
项目净收益	526.38	519.97	513.55	507.14	7,378.69

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为永城市第四污水处理厂中水回用工程在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，永城市第四污水处理厂中水回用工程本息覆盖倍数为1.27。

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
7,378.69	5,809.25	1,569.44	1.27

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的永城市第四污水处理厂中水回用工程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永城市第四污水处理厂中水回用工程申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南日昇联合会计师事务所

(普通合伙)

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

1.国家层面相关政策

水是事关国计民生的基础性自然资源和战略性经济资源，是生态环境的控制性要素。我国人多水少，水资源时空分布不均，供需矛盾突出，全社会节水意识不强、用水粗放、浪费严重，水资源利用效率与国际先进水平存在较大差距，水资源短缺已经成为生态文明建设和经济社会可持续发展的瓶颈制约。要从实现中华民族永续发展和加快生态文明建设的战略高度认识节水的重要性，大力推进农业、工业、城镇等领域节水，深入推动缺水地区节水，提高水资源利用效率，形成全社会节水的良好风尚，以水资源的可持续利用支撑经济社会持续健康发展。

（1）在《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年规划纲要》中指出：

加强水利基础设施建设。立足流域整体和水资源空间均衡配置，加强跨行政区河流水系治理保护和骨干工程建设，强化大中小微水利设施协调配套，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。坚持节水优先，完善水资源配置体系，建设水资源配置骨干项目，加强水源涵养区保护修复，加大重点河湖保护和综合治理力度，恢复水清岸绿的水生态体系。

全面提高资源利用效率。坚持节能优先方针，实施国家节水行动，建立水资源刚性约束制度，强化农业节水增效、工业节水减排和城镇节水降损，鼓励再生水利用，单位 GDP 用水量下降 16%左右。

构建绿色发展政策体系。强化绿色发展的法律和政策保障。健全自然资源有偿使用制度，创新完善自然资源、污水垃圾处理、用水用能等领域价格形成机制。

推进固定资产投资项目节能审查、节能监察、重点用能单位管理制度改革。完善能效、水效“领跑者”制度。重点推进环境保护和资源节约工程，新增和改造污水收集管网 8 万公里，新增污水处理能力 2000 万 m³/日。

（2）发展改革委水利部关于印发《国家节水行动方案》的通知（发改环资规〔2019〕695 号）中指出：

大力推进工业节水改造。完善供用水计量体系和在线监测系统，强化生产用水管理。大力推广高效冷却、洗涤、循环用水、废污水再生利用、高耗水生产工艺替代等节水工艺和技术。支持企业开展节水技术改造及再生水回用改造，重点企业要定期开展水平衡测试、用水审计及水效对标。对超过取水定额标准的企业分类分步限期实施节水改造。

推动高耗水行业节水增效。实施节水管理和改造升级，采用差别水价以及树立节水标杆等措施，促进高耗水企业加强废水深度处理和达标再利用。严格落实主体功能区规划，在生态脆弱、严重缺水和地下水超采地区，严格控制高耗水新建、改建、扩建项目，推进高耗水企业向水资源条件允许的工业园区集中。对采用列入淘汰目录工艺、技术和装备的项目，不予批准取水许可；未按期淘汰的，有关部门和地方政府要依法严格查处。到 2022 年，在火力发电、钢铁、纺织、造纸、石化和化工、食品和发酵等高耗水行业建成一批节水型企业。

(3) 《中华人民共和国水污染防治法》中指出：

应当合理规划工业布局，要求造成水污染的企业进行技术改造，采取综合防治措施，提高水的重复利用率，减少废水和污染物排放量。工业集聚区应当配套建设相应的污水集中处理设施，安装自动监测设备，与环境保护主管部门的监控设备联网，并保证监测设备正常运行。向污水集中处理设施排放工业废水的，应当按照国家有关规定进行预处理，达到集中处理设施处理工艺要求后方可排放。企业应当采用原材料利用效率高、污染物排放量少的清洁工艺，并加强管理，减少水污染物的产生。

2.省级层面相关政策

(1) 《河南“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：

“十四五”时期是我省开启全面建设社会主义现代化河南新征程、谱写新时代中原更加出彩绚丽篇章的关键时期，进入新发展阶段，我省发展不平衡不充分问题仍比较突出，人均主要经济指标相对落后，新产业新经济新业态占比不高，创新支撑能力不足，城镇化水平偏低，农业农村发展存在短板，社会事业发展不够充分，资源环境约束趋紧，社会治理还有不少弱项。

展望二〇三五年，建设生态强省。绿色生产生活方式广泛形成，碳排放达峰后稳中有降，生态环境根本好转，生态经济优势彰显，基本实现人与自然和谐共

生的现代化。完善河湖控制单元达标管理体系，削减水污染物排放总量，基本消除劣 V 类水体。加快水污染排放重点行业达标提标改造，完善产业集聚区污水集中处理设施和配套管网。推进城镇污水处理提质增效、污水管网全覆盖和污水资源化利用，基本消除城市黑臭水体。推进污泥无害化处置和资源化利用，压减污泥填埋规模。推进建设资源节约集约循环利用工程。

(2) 《河南省发展和改革委员会河南省水利厅关于印发《河南省节水行动实施方案》的通知》中指出：

到 2022 年，全省单位生产总值用水量、单位工业增加值用水量较 2015 年分别下降 30% 和 28%，农田灌溉水有效利用系数提高到 0.619 以上，用水总量控制在 286 亿立方米以内。节水型生产和生活方式初步建立，节水产业初具规模，全社会节水意识明显增强。

严格实行区域流域用水总量和强度控制。严控水资源开发利用强度，完善规划和建设项目水资源论证制度，在水资源论证、与取用水相关的规划和建设项目中增加节水评价内容，以水定城、以水定产，合理确定经济布局、结构和规模。

大力推进重点企业节水改造。完善供用水计量体系和在线监测，鼓励重点监控用水企业建立用水数据在线采集、实时监控系統，强化生产用水全过程管理。大力推广高效冷却、洗涤、循环用水、废污水再生利用、高耗水生产工艺替代等节水工艺和技术。支持企业开展节水技术改造及再生水回用改造，重点企业要定期开展水平衡测试、用水审计及水效对标。对超过取水定额标准的企业分类分步限期实施节水改造。

(3) 《河南省水污染防治条例》中指出：

城镇污水集中处理设施的出水水质必须达到规定的排放标准。鼓励现有污水处理厂升级改造达到地表水 V 类以上水质标准后排放。县级以上人民政府应当因地制宜确定再生水生产设施及配套管网的规模及布局。鼓励建设再生水回用设施，使用再生水；鼓励将污水处理厂尾水经深度处理后作为工业用水、生态和景观用水等。县级以上人民政府应当将污泥处置规划纳入本级人民政府排水、再生水规划，通过政府投资或者其他方式筹集资金，统筹安排建设污泥处理处置设施。城镇污水集中处理设施的运营单位或者污泥处理处置单位应当遵循源头削减和全过程控制原则处理处置污泥，污水处理设施产生的污泥应当进行稳定化、无害

化、资源化处置。

3. 市级层级相关政策

(1) 《商丘市人民政府关于实施四水同治加快推进新时代水利现代化的意见》中指出：

深入落实“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”的治水方针和水资源、水生态、水环境、水灾害统筹治理的治水新思路，以着力解决水资源保护开发利用不平衡不充分问题为主线，以全面保障水安全为目标，以水资源均衡配置为总体布局，以全面深化改革和科技创新为动力，扎实推进河长制湖长制落实，

实行最严格水资源管理制度，实施国家节水行动，持续提升水资源配置，以水资源的可持续高效利用助推全市经济高质量发展。

到 2025 年，节水型社会基本建立，地下水开发利用基本实现采补平衡，流域水质优良比例持续提升，美丽河湖目标基本实现，现代化水治理体系和治理能力显著提升，水安全保障能力进一步增强。年供水能力达到 13 亿立方米，工业增加值用水量较 2020 年降低 10%。科学调配水资源，增强城乡污水深度处理能力，提升中水等非常规水资源化利用水平。

(2) 《中共永城市委关于制定永城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的建议》中指出：

推进水利基础设施现代化。加快智慧水利建设，完善提升城市生态水系，展现水生态活力风采。深入推进资源节约集约利用。积极申报国家资源型城市转型和可持续发展城市试点，打造国家级循环经济试点园区。紧密联系国家有色金属协会再生铝分会，依托神火工业园区、帅翼驰铝业公司、鼎信铝业公司，建设再生铝加工基地。继续落实能源双控目标，实施低碳节能行动，全面推进工业、建筑、交通运输、公共机构等领域节能。持续巩固国家级绿色矿业发展示范区建设成果，做好粉煤灰、煤矸石、炉渣、矿渣等综合利用。加快静脉产业园建设，推进生产和生活系统循环利用。加快危险废弃物、医疗废弃物、餐厨垃圾、污泥无害化处置中心建设，积极开发城市“矿产”。持续推进产业、能源、用地、运输四大结构调整。大力推广应用节水、节地、水肥一体化等先进技术，发展生态循环农业和种植养殖废弃物资源化利用产业。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目拟建于永城市第四污水处理厂。

（二）建设规模及内容

根据西安亚东建筑工程咨询有限公司出具的《永城市第四污水处理厂中水回用工程可行性研究报告》以及永城市发展和改革委员会《关于永城市第四污水处理厂中水回用工程可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2021〕68号）：项目主要建设内容包括：

本项目建设规模主要为永城市第四污水处理厂至陈集钢厂 1.6 万吨中水回用工程的建设；主要建设内容为贮水池 1 座、提升泵站 1 座、DN600 球磨铸铁管材供水管网 12.2km 等相关附属配套设施。

（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 4,818.00 万元，其中工程费用 3,974.00 万元，工程建设其他费用 326.00 万元，基本预备费 344.00 万元，建设期利息 171.00 万元。

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	-	-
	财政自有资金	1,018.00	21.13%
	专项债券资金	-	-
	小计	1,018.00	21.13%
2.债务资金	专项债券资金	3,800.00	78.87%
	银行贷款	-	-
	小计	3,800.00	78.87%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		4,818.00	100.00%

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 21.13%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年	金额
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	1,018.00	1,018.00
	专项债券资金	-	-
	小计	1,018.00	1,018.00
2.债务资金	专项债券资金	3,800.00	3,800.00
	银行贷款	-	-
	小计	3,800.00	3,800.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		4,818.00	4,818.00
占比		100.00%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，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

永城市城乡建设局为本项目主管部门，永城市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：

名称	永城市城乡建设局
统一社会信用代码	11411481MB15623551
住所	河南省永城市东城区欧亚路中段 191 号
负责人	曹朝晖
登记机关	永城市机构编制委员会办公室

永城市城乡建设局无存量隐性债务，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

永城市第四污水处理厂中水回用工程预期收益主要为中水回用收入。

（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永城市城乡建设局。永城市城乡建设局负责项目的建设及运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市城乡建设局。项目运营期内，永城市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

本项目运营收入为中水回用收入，本项目污水日处理能力为 2 万吨/天，中水为污水处理量的 80%，经计算为 1.6 万吨/天，年运 365 天，则年回用量为 584.00 万吨，中水费用以 1.4 元/吨水计入，则运营期正常年收入 817.60 万元。

基于以上背景，假设本项目运营期第一年供水率为 85%，第二年供水率为 90%，第三年及以后年度供水率为 95%。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

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
中水年收入	694.96	735.84	776.72	776.72	776.72
小计	694.96	735.84	776.72	776.72	776.72

(续上表)

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
中水年收入	776.72	776.72	776.72	776.72	776.72
小计	776.72	776.72	776.72	776.72	776.72

(续上表)

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
中水年收入	776.72	776.72	776.72	776.72	10,751.44
小计	776.72	776.72	776.72	776.72	10,751.44

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括电消耗成本、工资及附加、折旧及摊销、维修费及管理费用等，具体测算如下所示：

① 燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要包括电费，依据《国家发展改革委关于电网企业增值税税率调整相应降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2019〕559号）中“电网企业增值税税率由 16%调整为 13%后，省级电网企业含税输配电价水平降低的空间全部用于降低一般工商业电价。”本项目电费的增值税税率按 13% 计取。经计算，本项目运营期内正常年份年均年耗电量为 34.05 万度，工业用电平时段用电：每千瓦时=0.725 元，费用为 24.69 万元。

② 工资及福利费

项目运营期，拟配置劳动定员 5 人，其中：管理人员 1 名，人均工资 5,000 元/月；维修、运维等技术人员 4 名，人均工资 8,333 元/月。福利费按照工资总额的 14% 计，全年工资及福利总额为 52.44 万元。

③ 修理费

经营期各年平均设施、建构物修理费用按原值的 2% 考虑。

④ 管理费

各年管理费用按照营业收入的 1% 计取。

⑤ 税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税按 9%，电费、修理费、管理费按 13% 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。

运营成本预测

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
燃料及动力费	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69
修理费	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
管理费	6.95	7.36	7.77	7.77	7.77
工资及福利费	52.44	52.44	52.44	52.44	52.44
税费	11.99	22.10	32.22	32.22	32.22
合计	212.20	222.72	233.24	233.24	233.24

(续上表)

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
燃料及动力费	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69
修理费	116.13	116.13	116.13	116.13	116.13
管理费	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77
工资及福利费	52.44	52.44	52.44	52.44	52.44
税费	34.36	36.50	38.63	40.77	42.91
合计	235.38	237.52	239.65	241.79	243.93

(续上表)

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
燃料及动力费	24.69	24.69	24.69	24.69	345.61

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
修理费	116.13	116.13	116.13	116.13	1,625.83
管理费	7.77	7.77	7.77	7.77	107.51
工资及福利费	52.44	52.44	52.44	52.44	734.16
税费	49.32	55.73	62.15	68.56	559.68
合计	250.34	256.75	263.17	269.58	3,372.75

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7,378.69万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第二年	694.96	212.20	482.76
第三年	735.84	222.72	513.12
第四年	776.72	233.24	543.48
第五年	776.72	233.24	543.48
第六年	776.72	233.24	543.48
第七年	776.72	235.38	541.34
第八年	776.72	237.52	539.20
第九年	776.72	239.65	537.07
第十年	776.72	241.79	534.93
第十一年	776.72	243.93	532.79
第十二年	776.72	250.34	526.38
第十三年	776.72	256.75	519.97
第十四年	776.72	263.17	513.55
第十五年	776.72	269.58	507.14
合计	10,751.44	3,372.75	7,378.69

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券3,800.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限15年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第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，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		171.00	171.00	
第二年		171.00	171.00	482.76
第三年		171.00	171.00	513.12
第四年		171.00	171.00	543.48
第五年		171.00	171.00	543.48
第六年	190.00	171.00	361.00	543.48
第七年	190.00	162.45	352.45	541.34
第八年	190.00	153.90	343.90	539.20
第九年	190.00	145.35	335.35	537.07
第十年	190.00	136.80	326.80	534.93
第十一年	570.00	128.25	698.25	532.79
第十二年	570.00	102.60	672.60	526.38
第十三年	570.00	76.95	646.95	519.97
第十四年	570.00	51.30	621.30	513.55
第十五年	570.00	25.65	595.65	507.14
合计	3,800.00	2,009.25	5,809.25	7,378.69
本息覆盖倍数	1.27			

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 1.27，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
914101006921924283

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

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

经营范围
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增减注册资本及清算事宜；受托代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其它业务（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）

出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告、办理企业合并、分立、增减注册资本及清算事宜；受托代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其它业务（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）



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。

禁止再次复印

2009年07月28日至2099年07月27日



登记机关

2019年12月19日

中华人民共和国国家市场监督管理总局监制

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

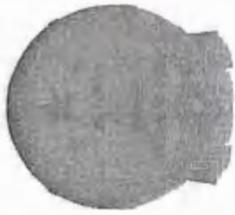
证书序号: 0009995

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，应当向原颁证部门申请换发。
- 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被撤销许可注册时，应当向原颁证部门交回《会计师事务所执业证书》。



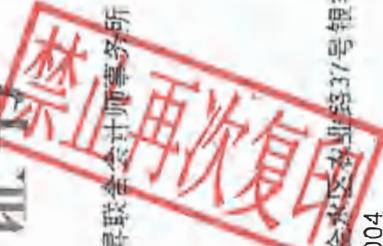
中华人民共和国财政部制



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〕17号
 批准执业日期: 2009年06月22日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
年 月 日

河南省注册会计师协会
Henan Provincial Institute of CPAs

证书编号:
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2008

发证日期:
Date of Issuance

12 01 日 月 年

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 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
年 月 日

河南省注册会计师协会
Henan Provincial Institute of CPAs

证书编号:
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2008

发证日期:
Date of Issuance

12 01 日 月 年

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 月 日



中国注册会计师协会



王伟东

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

男

1973-01-27

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)

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.



2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

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

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

转出所
转出所名称
转出所地址



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

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

转出所
转出所名称
转出所地址

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

证书编号
No. of Certificate

110100755003

河南省注册会计师协会
Henan Provincial Institute of Certified Public Accountants



姓名
Name

性别
Sex

出生日期
Date of Birth

工作单位
Working Unit

身份证号码
Identity Card No.

1985-07-02

410185198507026519

湖建博

男

1985-07-02

博泰(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙) 河南分所

410185198507026519

湖建博

男

1985-07-02

博泰(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙) 河南分所

410185198507026519

湖建博

男

1985-07-02

博泰(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙) 河南分所

410185198507026519



淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

上会豫报字【2022】第 0132 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目的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淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目拟申请政府专项债券资金 2,500.00 万元，期限十五年，在债券存续期每半年支付一次利息，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%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		2,500.00		2,500.00	112.50	112.50
第二年	2,500.00	-		2,500.00	112.50	112.50
第三年	2,500.00	-		2,500.00	112.50	112.50
第四年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
第五年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
第六年	2,500.00		125.00	2,375.00	112.50	237.50
第七年	2,375.00		125.00	2,250.00	106.88	231.88
第八年	2,250.00		125.00	2,125.00	101.25	226.25
第九年	2,125.00		125.00	2,000.00	95.63	220.63
第十年	2,000.00		125.00	1,875.00	90.00	215.00
第十一年	1,875.00		375.00	1,500.00	84.38	459.38
第十二年	1,500.00		375.00	1,125.00	67.50	442.50

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第十三年	1,125.00		375.00	750.00	50.63	425.63
第十四年	750.00		375.00	375.00	33.75	408.75
第十五年	375.00		375.00	-	16.88	391.88
合计		2,500.00	2,500.00		1,321.88	3,821.88

二、净现金流入

1、基本假设条件及依据

淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目预计在第二年投入运营并实现经营收益，且能够实现现金流入。

本项目收入主要为污水处理收入、中水销售收入等。在 15 年期债券存续期运营收入合计为 8,089.00 万元，运营成本合计为 3,467.02 万元。

2、净现金流入

以淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目运营后污水处理收入、中水销售收入等为基础，考虑项目运营后的职工薪酬、材料费、电费、维修费、其他费用、税金等运营成本，按照保守性原则，可用于资金平衡净现金流入情况如下：

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
项目净收益	334.75	346.48	371.84	383.45	381.31

(续上表)

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
项目净收益	379.10	376.83	374.49	372.08	369.59

(续上表)

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	237.04	234.42	231.70	228.90	4,621.98

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设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由淮阳区财政局

统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目本息覆盖倍数为 1.21。

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
4,621.98	3,821.88	800.10	1.21

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次评价结论仅供淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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)

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年六月二十四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

城镇基础设施是城镇正常运行和健康发展的物质基础，对科学推进新型城镇化、改善城乡人居环境、增强城镇综合承载能力、提高城镇运行效率具有重要作用。近年来，河南省大力实施城乡建设三年大提升行动计划和城镇建设扩容提升工程，城镇基础设施投资力度不断加大，城镇综合承载能力进一步提高，城镇建设、管理工作取得了明显成效。但与全国先进地区和新型城镇化发展要求相比，河南省城镇基础设施仍然存在水平偏低、能力不足、管理粗放等突出问题。水是生命之源，水质是生态之本，水环境保护事关人民群众切身利益。河南省地跨淮河、黄河、海河和长江四大流域，承担着保护淮河源头和南水北调中线工程“一渠清水北送”的重任。当前，河南省正处在全面建成小康社会的攻坚期、加快现代化建设的重要阶段，经济社会发展进入新常态，水环境保护工作面临前所未有的压力和挑战，部分区域水环境质量差、河道环境流量不足、水生态受损重且难以短期内恢复、水环境隐患多等问题日益凸显。

2018年12月18日，习总书记在庆祝改革开放40周年大会上的讲话中也提出，要加强生态文明建设，牢固树立绿水青山就是金山银山的理念，形成绿色发展方式和生活方式，把我们伟大祖国建设得更加美丽，让人民生活在天更蓝、山更绿、水更清的优美环境之中。要加强生态文明制度建设，实行最严格的生态环境保护制度。2015年12月，河南省人民政府下发《关于印发河南省碧水工程行动计划（水污染防治工作方案）的通知》（豫政〔2015〕86号），文件要求：切实改善我省水环境质量，确保水环境质量“只能更好、不能变坏”。对现有城镇污水处理设施因地制宜进行提标改造，强化脱氮除磷设施同步提标改造，新建城镇污水处理厂采用先进技术提高治污效能。省辖海河、蟒沁河、贾鲁河、清漯河和惠济河流域内城镇污水处理厂严格执行地方流域水污染物排放标准。其他区域现有城镇污水处理厂2017年年底达到一级A排放标准，新建城镇污水处理厂全部达到或优于一级A排放标准。到2020年，南水北调中线水源地丹江口库区（河南辖区）汇水区及总干渠（河南段）沿线建制镇、水源保护区的建制镇、全国重点镇和省界周边的建制镇要全部建成污水处理设施，其他建制镇要积极推进污水

处理设施建设；省辖市、省直管县（市）、其他县（市）污水处理率分别达到 95%、88%、85%左右。为全面建成小康社会，补齐生态环境短板，促进全省生态环保事业发展,实现全省生态环境质量总体改善目标。河南省人民政府办公厅提出要加强环境基础设施建设与运行，加快完善城镇污水处理系统，以城镇新区、产业集聚区、城乡一体化示范区为重点,加快污水管网建设,推进雨污分流改造。对现有城镇污水处理设施因地制宜实施提标改造,强化脱氮除磷设施同步提标改造,有条件的,配套建设湿地生态处理系统。整县推进农村污水处理统一规划、统一建设、统一管理,积极推动城镇污水处理设施和服务向农村延伸。现阶段是实现全面建成小康社会奋斗目标的关键时期,是深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想、构建社会主义和谐社会的重要时期,也是周口市淮阳区建设生态文明、着力解决环境保护重大问题的战略机遇期,深入贯彻党中央、国务院、省委省政府和市委市政府关于经济社会发展的总体部署,立足补齐全面建成小康社会环保短板,统筹推进“五位一体”总体布局。坚持把改善生态环境质量作为核心目标任务,坚持把生态环境全过程保护作为根本途径,坚持把提升生态环境治理能力作为重要保障。加强环境基础设施建设与运行,加快完善城镇污水处理系统,以城镇新区、产业集聚区、城乡一体化示范区为重点,加快污水管网建设,推进雨污分流改造。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为周口市生态环境局淮阳分局。周口市生态环境局淮阳分局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	11411727005927665F	名称	周口市生态环境局淮阳分局
类型	机关	法定代表人	耿宝勇
开办资金	无	成立日期	2020 年 05 月 11 日
住所	河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼		
登记管理机关	中共周口市淮阳区委机构编制委员会办公室		
组织状态	正常		

三、项目概况

(一) 项目建设概况

该项目位于淮阳区临蔡镇、新站镇、安岭镇、鲁台镇。

为了改善周口市淮阳区临蔡镇等 4 个镇的污水处理现状，本项目拟分别在临蔡镇等 4 个镇建设一座污水处理厂，同时配套建设管网。

具体建设内容如下：

1、临蔡镇：新建 3000m³/d 污水处理厂一座，配套污水管网长度 1km 以及污水处理厂配套中水回用工程、中水提升泵等；

2、新站镇：新建 1000m³/d 污水处理厂一座，配套污水管网长度 1km 以及污水处理厂配套中水回用工程、中水提升泵等；

3、安岭镇：新建 1000m³/d 污水处理厂一座，配套污水管网长度 1km 以及污水处理厂配套中水回用工程、中水提升泵等；

4、鲁台镇：新建 1000m³/d 污水处理厂一座，配套污水管网长度 1km 以及污水处理厂配套中水回用工程中水提升泵等。

(二) 建设期

淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目建设期 1 年。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

(1) 项目总投资 6,750.00 万元，其中：工程费用 6,053.96 万元、工程建设其它费用 177.00 万元、预备费 311.55 万元、建设期利息 157.50 万元、铺地流动资金 50.00 元。

详细投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				合计
		建筑工程	材料设备	安装工程	其他费用	
一	建筑及安装费	3,004.91	2,712.02	260.32	76.70	6,053.96
	(一) 构筑物工程	2,026.91	2,682.02	260.32	-	4,969.26
1	溢流井及格栅池	32.71	86.00	9.46		128.18
2	调节池及污泥池	336.00	148.00	16.28		500.28
3	A/O池、MBR池、污泥池、离线清洗池	1,096.00	1,735.00	156.15		2,987.15
4	清水池	403.20	18.00	1.98		423.18

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	材料设备	安装工程	其他费用	合计
5	综合用房	159.00	677.00	74.47		910.47
6	中水回用工程		18.02	1.98		20.00
	（二）总图工程	278.00	30.00	-	76.70	384.70
1	道路及厂区硬化	188.00			16.00	204.00
2	围墙	90.00	30.00		0.70	120.70
3	厂区绿化				60.00	60.00
	（三）配套管网工程	700.00	-	-	-	700.00
1	新建管网	700.00				700.00
二	工程其他费				177.00	177.00
1	建设单位管理费				35.00	35.00
2	勘察设计费				80.00	80.00
3	施工图审查费				15.00	15.00
4	工程监理费				20.00	20.00
5	造价编制费				15.00	15.00
6	招标代理费				12.00	12.00
三	工程预备费				311.55	311.55
1	基本预备费				311.55	311.55
2	涨价预备费				-	-
3	汇率预备费				-	-
四	建设期利息				157.50	157.50
1	建设期利息				157.50	157.50
五	铺底流动资金			50.00	-	50.00
1	铺底流动资金			50.00	-	50.00
	工程总投资（万元）	3,004.91	2,712.02	310.32	722.75	6,750.00

2、资金筹措方式

（1）项目资金来源

项目总投资为 6,750.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 2,500.00 万元，项目资本金 4,250.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 62.96%，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）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	4,250.00	62.96%
债券资金	2,500.00	37.04%
其它资金		

项目	金额（万元）	比例
合计	6,750.00	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资 6,750.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 2,500.00 万元，剩余资金 4,250.00 万元由淮阳区财政安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期（第一年）
一	总投资	6,750.00	6,750.00
二	资金筹措	6,750.00	6,750.00
1	发行债券	2,500.00	2,500.00
2	配套资金	4,250.00	4,250.00

（四）债券资金使用合规性

本项目建设属于生态环保项目范畴，符合《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域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。

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

淮阳区临蔡镇等 4 个镇生活污水处理厂及配套管网建设项目主要收入来源于污水处理收入、中水回用收入等。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为周口市生态环境局淮阳分局，项目建成后，项目资产也将登记到周口市生态环境局淮阳分局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目包括新建 6000m³/d 污水处理厂和配套管网。污水处理厂可产生污水处理收入和中水销售收入，周口市生态环境局淮阳分局初步确定由 10 人来共同运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市生态环境局淮阳分局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

根据周口市生态环境局淮阳分局提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为污水处理收入、中水回用收入和财政补贴收入。

1、污水处理收入

河南省乡镇生活用水类型包括自来水和井水，居民用水量受经济状况、供水条件、生活习惯等因素影响。在确定用水量时，需要以下表中数值为基础，结合当地居民的用水现状酌情确定。

临蔡镇规划人口为 30000 人，新站镇、安岭镇及鲁台镇规划人口分别为 10000 人，人均排放量参照《河南省工业与城镇生活用水定额》(DB41T385-2014)，结合当地实际综合用水量，综合排污量计算如下：

河南省乡、镇生活用水量参考值

序号	乡、镇类型	用水量升/（人·日）
第一类	基础条件较好，自来水普及，各家各户均有卫浴设备，给排水设施完善	100~120
第二类	基础条件一般，自来水普及，部分户有卫浴设备，给排水设施较完善	50~100
第三类	基础条件较差，各户水源为自备井，个别户内有卫浴设备，给排水设施不完善	30~50

临蔡镇等 4 个镇镇区范围内自来水已经得到普及，各家各户也均有卫浴设备。核算用水量时取第一类型中的最大值，即 120 升/（人·日）。

河南省乡镇居民生活污水排放系数参考值

序号	排水收集特点	排放系数
I类	全部生活污水混合收集进入污水管网	0.8
II类	只收集全部灰水进入污水管网	0.5
III类	只收集部分混合生活污水进入污水管网	0.4
IV类	只收集部分灰水进入污水管网	0.2

该项目范围污水符合I类排水收集方式，本次方案设计排水系数为 0.8。项目受益人口分别为 30000 人、10000 人、10000 人和 10000 人，根据计算结果及现场实际情况确定：

临蔡镇生活污水排放量=乡镇人均生活用水量×乡镇常住人口×折减系数
 $=0.12\text{m}^3\text{（人·d）}\times 30000\text{人}\times 0.8=2880\text{ m}^3\approx 3000\text{m}^3/\text{d}$

新站镇镇生活污水排放量=乡镇人均生活用水量×乡镇常住人口×折减系数
 $=0.12\text{m}^3\text{（人·d）}\times 10000\text{人}\times 0.8=960\text{ m}^3\approx 1000\text{m}^3/\text{d}$

安岭镇镇生活污水排放量=乡镇人均生活用水量×乡镇常住人口×折减系数
 $=0.12\text{m}^3\text{（人·d）}\times 10000\text{人}\times 0.8=960\text{ m}^3\approx 1000\text{m}^3/\text{d}$

鲁台镇镇生活污水排放量=乡镇人均生活用水量×乡镇常住人口×折减系数
 $=0.12\text{m}^3\text{（人·d）}\times 10000\text{人}\times 0.8=960\text{ m}^3\approx 1000\text{m}^3/\text{d}$

临蔡镇污水处理工程规模为 3000m³/d，新站镇、安岭镇及鲁台镇污水处理工程规模为 3000m³/d。本项目处理规模为 6000m³/d。

根据周口市淮阳区发展改革委员会、周口市淮阳区财政局、周口市淮阳区城市管理局联合出具的（淮发改价管[2022]16 号）文件。为贯彻落实国家、省、市关于促进水污染防治、改善水环境质量的精神，根据省发改委、省财政厅、省住建厅《关于我省落实国家三部委<关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题

的通知》的实施意见》(豫发改价管[2015]885号)和市发改革等三委局《关于调整我市污水处理收费标准的通知》(周发改价管[2017]689号)要求,结合我区实际情况,经区政府同意,决定调整我区有关乡镇(临蔡、安岭、鲁台、新站、四通)生活污水处理收费暂行标准。现将有关事项通知如下:

一、调整污水处理收费暂行标准

各有关乡镇(临蔡、安岭、鲁台、新站、四通)生活污水处理收费暂行标准每吨调整至 1.25 元。

基于谨慎性,项目运营期第一年负荷按 80% 计算,第二年负荷按 85% 计算,第三年负荷按 95% 计算,运营期第四年及以后项目运营负荷按 100% 计算。

2、中水回用收入

根据周口市生态环境局淮阳分局与城发环保能源(淮阳)有限公司签订中水回用意向书,在项目实施后将向城发环保能源(淮阳)有限公司供应中水用于乡镇绿化、公园景观用水等,回用水使用收费价格为 1.25 元/m³,出于谨慎考虑假定项目计算期内价格保持不变。本项目实施后按照回用水规模按照污水处理规模的 80% 计算,即 4800.00m³/d 测算。

3、财政补贴收入

根据周口市淮阳区财政局出具的(淮财[2022]60号)文件。淮阳区人民政府根据本项目的社会公益属性,对污水处理进行财政补贴,每年补贴 130 万元,补贴期限 10 年。

综上所述,本项目在债券存续期内预计实现收入如下表所示:

运营收入预测表

单位:万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
日处理规模	6000	6000	6000	6000	6000
污水处理单价	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
运营负荷	80%	85%	95%	100%	100%
污水处理收入	219.00	232.69	260.06	273.75	273.75
中水回用量	4800	4800	4800	4800	4800
单价	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
中水回用收入	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
财政补贴	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
合计（万元）	568.00	581.69	609.06	622.75	622.75

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
日处理规模	6000	6000	6000	6000	6000
污水处理单价	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
运营负荷	100%	100%	100%	100%	100%
污水处理收入	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75
中水回用量	4800	4800	4800	4800	4800
单价	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
中水回用收入	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
财政补贴	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
合计（万元）	622.75	622.75	622.75	622.75	622.75

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
日处理规模	6000	6000	6000	6000	
污水处理单价	1.25	1.25	1.25	1.25	
运营负荷	100%	100%	100%	100%	
污水处理收入	273.75	273.75	273.75	273.75	3,723.00
中水回用量	4800	4800	4800	4800	
单价	1.25	1.25	1.25	1.25	
中水回用收入	219.00	219.00	219.00	219.00	3,066.00
财政补贴	-	-	-	-	1,300.00
合计（万元）	492.75	492.75	492.75	492.75	8,089.00

2、运营成本的预测

根据项目建设与运营特点，该项目成本费主要包括职工薪酬、维修费、电费、其他管理费用构成，结合淮阳区人力资源与物价水平，本项目正常运营期年份成本费用估算如下：

1、职工薪酬：本项目建成后新增就业人员 10 人，参照当地自来水行业工资水平标准，设定每人年薪酬 3.6 万元，以后每年按照 3% 递增。

2、外购原材料费：年使用聚丙烯酰胺为 6 吨，价格为 30000 元/吨；消耗聚合氯化铝为 50 吨，单价 2000 元/吨；次氯酸钠 10 吨，单价 10000 元/吨，总计为

38 万元。

3、燃料及动力费：年耗电量 200 万度，电价 0.65 元/度，需 130 万元/年。

4、维修费：按年折旧额的 10% 的计算。本项目建成后形成固定资产，残值率按 5% 计算，预计使用 25 年，以后每年按照 3% 递增。

5、其他费用：考虑主要为人工费用，按工资总额的 10% 计算。

6、税金：根据《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》（财税〔2015〕78 号）文件的通知，纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策。本项目属于第五项“资源综合利用劳务”中污水处理劳务按照 70% 退税、中水回用按照 50% 退税（基于谨慎性，本项目不考虑退税）。提供污水处理劳务按照提供加工、修理修配劳务适用增值税税率 13%，在债券存续期内增值税销项税额为 781.05 万元，本项目工程建设投资计算增值税进项税和运营期内计算的进项税额为 820.89 万元。经测算本项目在债券存续期内无需缴纳增值税。

企业所得税按照利润总额 25% 计算，根据《关于资源综合利用企业所得税优惠管理问题的通知》（国税函〔2009〕185 号）及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关文件规定，企业从事前款规定的符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税，本项目适用上述文件。经计算本项目运营期内收入合计 11,875.42 万元，考虑债券利息和折旧费，利润总额为-3,987.38 万元，故无需缴纳企业所得税。

运营成本预测表

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
职工薪酬	36.00	37.08	38.19	39.34	40.52
外购材料	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
燃料动力	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
维修费	25.65	26.42	27.21	28.03	28.87
其他费用	3.60	3.71	3.82	3.93	4.05
合计	233.25	235.21	237.22	239.30	241.44

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
职工薪酬	41.74	42.99	44.28	45.61	46.98
外购材料	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
燃料动力	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
维修费	29.74	30.63	31.55	32.50	33.48
其他费用	4.17	4.30	4.43	4.56	4.70
合计	243.65	245.92	248.26	250.67	253.16

(续上表)

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
职工薪酬	48.39	49.84	51.34	52.88	615.18
外购材料	38.00	38.00	38.00	38.00	532.00
燃料动力	130.00	130.00	130.00	130.00	1,820.00
维修费	34.48	35.51	36.58	37.68	438.33
其他费用	4.84	4.98	5.13	5.29	61.51
合计	255.71	258.33	261.05	263.85	3,467.02

3、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第二年	568.00	233.25	334.75
第三年	581.69	235.21	346.48
第四年	609.06	237.22	371.84
第五年	622.75	239.30	383.45
第六年	622.75	241.44	381.31
第七年	622.75	243.65	379.10
第八年	622.75	245.92	376.83
第九年	622.75	248.26	374.49
第十年	622.75	250.67	372.08
第十一年	622.75	253.16	369.59
第十二年	492.75	255.71	237.04

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第十三年	492.75	258.33	234.42
第十四年	492.75	261.05	231.70
第十五年	492.75	263.85	228.90
合计	8,089.00	3,467.02	4,621.98

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 2,500.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，每半年支付一次利息，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%。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	112.50	112.50	-
第二年	-	112.50	112.50	334.75
第三年	-	112.50	112.50	346.48
第四年	-	112.50	112.50	371.84
第五年	-	112.50	112.50	383.45
第六年	125.00	112.50	237.50	381.31
第七年	125.00	106.88	231.88	379.10
第八年	125.00	101.25	226.25	376.83
第九年	125.00	95.63	220.63	374.49
第十年	125.00	90.00	215.00	372.08
第十一年	375.00	84.38	459.38	369.59
第十二年	375.00	67.50	442.50	237.04
第十三年	375.00	50.63	425.63	234.42
第十四年	375.00	33.75	408.75	231.70
第十五年	375.00	16.88	391.88	228.90
合计	2,500.00	1,321.88	3,821.88	4,621.98
本息覆盖倍数	1.21			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397
(1-1)

名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日
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。
(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



证书序号: 5003296

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》。

名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书



姓名 Full name 王永军
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1974-04-20
 工作单位 Working unit 上会会计师事务所(普通合伙)河南分所
 身份证号码 Identity card No. 412924197404204254



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410000130010
 No. of Certificate

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

发证日期: 1998年 03月 24日
 Date of issuance / / m / d

2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名 耿晶晶
 Full name
 性 别 女
 Sex
 出生日期 1990-08-23
 Date of birth
 工作单位 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码 410526199008237685
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 31000008005
 No. of Certificate

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

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

2021年6月30日

**西华县乡镇污水综合治理项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091262 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年七月二日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措	4
(四) 债券资金使用合规性	7
(五) 项目主体及运作模式	7
四、应付债券本息情况	8
五、经营现金流分析	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营收入分析	10
(三) 项目运营成本分析	17
(四) 净收益分析	21
(五) 现金流分析	24
(六) 本息覆盖倍数	28
六、总体评价结果	28
七、使用限制	29

西华县乡镇污水综合治理项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091262 号

我们接受委托，对西华县乡镇污水综合治理项目（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，了解西华县乡镇污水综合治理项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。周口生态环境局西华分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。我们的责任是根据周口生态环境局西华分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西华县乡镇污水综合治理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7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周口生态环境局西华分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”	指西华县乡镇污水综合治理项目

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

本项目位于西华县7个乡镇，分别是逍遥镇、聂堆镇、西夏亭镇、红花集镇、大王庄乡、迟营镇以及皮营街道办。

2.项目参与主体

本项目主管部门为周口生态环境局西华分局。

本项目专项债券申请单位为周口生态环境局西华分局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	周口生态环境局西华分局
统一社会信用代码	11411722MB167906X9
机构性质	机关
法定代表人	李红旗
机构地址	河南省周口市西华县安康大道 398 号
赋码机关	中共西华县委机构编制委员会办公室

周口生态环境局西华分局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目范围为西华县7个乡镇，分别是逍遥镇、聂堆镇、西夏亭镇、红花集镇、大王庄乡、迟营镇、皮营街道办。项目建设内容主要为大王庄乡污水处理厂日处理量800.00m³/d，铺设污水管网长度15.426km，占地8.28亩；聂堆镇污水处理厂日处理量1,000.00m³/d，铺设污水管网长度9.356km，占地14.31亩；红花集镇污水处理厂日处理量1,200.00m³/d，铺设污水管网长度12.412km，占地12.44亩；西夏亭镇污水处理厂日处理量1,500.00m³/d，铺设污水管网长度15.876km，占地13.233亩；逍遥镇污水处理厂日处理量2,000.00m³/d，铺设污水管网长度26.792km，占地13.333亩；迟营镇铺设污水管网长度9.317km；皮营街道办铺设污水管网长度6.209km。

（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5月，预计完工时间2026年4月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资13,294.75万元，其中：工程费用为10,732.95万元，工程建设其他费用1,757.19万元，工程预备费969.61万元，建设期利息135.00万元。投资估算表如下：

表 3-2 项目总投资估算表

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	安装工程	设备工程	工器具及设备购置	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	8,328.24	255.32	1,761.77	87.62		10,432.95
(一)	逍遥镇	2,157.81	59.08	405.82	14.06		2,636.77
(二)	聂堆镇	1,152.69	45.17	313.04	13.13		1,524.03
(三)	西夏亭镇	1,588.00	55.42	381.34	13.81		2,038.57
(四)	红花集镇	1,303.89	51.76	357.03	13.57		1,726.25
(五)	大王庄乡	1,358.47	43.89	304.54	13.05		1,719.95
(六)	迟营镇	449.41			10.00		459.41
(七)	皮营街道	317.97			10.00		327.97
二	第二部分其他费用					1,757.19	1,757.19
1	征地费					800.75	800.75
2	项目建设管理费					72.68	72.68
3	工程监理费					146.32	146.32
4	工程勘察费					52.66	52.66
5	工程设计费					228.53	228.53
6	项目前期工作咨询费					66.90	66.90
7	环境影响咨询服务费					35.99	35.99

序号	工程和费用名称	估算金额					
		建筑工程	安装工程	设备工程	工器具及设备购置	其他费用	合计
8	劳动安全评审费					31.09	31.09
9	工程造价咨询服务费					82.90	82.90
10	竣工图编制费					18.28	18.28
11	施工图审查费					11.44	11.44
12	招标代理服务费等					57.61	57.61
13	场地准备费及临时设施费					51.81	51.81
14	工程保险费					31.09	31.09
15	联合试运转费					17.62	17.62
16	办公及生活家具购置费					11.20	11.20
17	生产准备费					40.32	40.32
三	预备费					969.61	969.61
四	建设期利息					135.00	207.00
五	总投资	8,328.24	255.32	1,761.77	87.62	2,861.80	13,294.75

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；各镇区投资估算见附表。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	合计	占比
财政预算资金	10,294.75	10,294.75	77.43%
专项债券资金	3,000.00	3,000.00	22.57%
合计	13,294.75	13,294.75	100.00%
投资比例	100.00%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。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周口生态环境局西华分局，主管部门为周口生态环境局西华分局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登

记单位为周口生态环境局西华分局，项目建设及运营单位均为周口生态环境局西华分局。

关于项目债券资金使用，由周口生态环境局西华分局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由周口生态环境局西华分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，由周口生态环境局西华分局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 3,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 3 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 4 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 5 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 6 年	3,000.00		150.00	2,850.00	4.50%	135.00	285.00
第 7 年	2,850.00		150.00	2,700.00	4.50%	128.25	278.25
第 8 年	2,700.00		150.00	2,550.00	4.50%	121.50	271.50
第 9 年	2,550.00		150.00	2,400.00	4.50%	114.75	264.75
第 10 年	2,400.00		150.00	2,250.00	4.50%	108.00	258.00
第 11 年	2,250.00		450.00	1,800.00	4.50%	101.25	551.25
第 12 年	1,800.00		450.00	1,350.00	4.50%	81.00	531.00
第 13 年	1,350.00		450.00	900.00	4.50%	60.75	510.75
第 14 年	900.00		450.00	450.00	4.50%	40.50	490.50
第 15 年	450.00		450.00	0.00	4.50%	20.25	470.25
合计		3,000.00	3,000.00			1,586.25	4,586.25

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期15年，建设12个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第2年），收益期14年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	污水处理厂	居民污水处理收入	2,823.32	38.51%
2	污水处理厂	非居民污水处理收入	1,708.20	23.30%
3	财政补贴	财政补贴收入	2,800.00	38.19%
合计			7,331.52	100.00%

（1）污水量预测

本项目涵盖7个镇区项目范围为西华县7个乡镇，分别是逍遥镇、聂堆镇、西夏亭镇、红花集镇、大王庄乡、迟营镇、皮营街道办。服务于镇区污水收集和处理，不涉及农村污水的收集和处理。

①生活用水量

截至2022年末，逍遥镇总人口为5.60万人，镇区常住人口15,848人；聂堆镇总人口为5.10万人，镇区常住人口3,996人；西夏亭镇总

人口为 6.30 万人，镇区常住人口 9,112 人；红花集镇总人口为 6.50 万人，镇区常住人口 6,209 人；大王庄乡总人口为 3.60 万人，镇区常住人口 6,795 人；迟营镇总人口 4.70 万人，镇区常住人口 2,077 人；皮营街道办 4.20 万人，镇区常住人口 2,704 人，因此本项目服务镇区人口总数为 46,741 人。

西华县 2017-2019 年人口自然增长率

年份	2017	2018	2019	均值
人口自然增长率	6.90‰	5.60‰	4.20‰	5.57‰

如上表所示，参考《西华县人口发展规划》（2018-2030 年），西华县 2017-2019 年年均人口增长率在 5.57‰左右，基于以上，项目服务人口预测如下所示：

本项目服务镇区人口预测表

序号	服务镇区	实际人口		预测人口	
		辖区总人口 (万人)	服务镇区常住人 口(人)	2027 年近期 (人)	2037 年远期 (人)
1	逍遥镇	5.60	15,848	16,204	17,130
2	聂堆镇	5.10	3,996	4,086	4,319
3	西夏亭镇	6.30	9,112	9,317	9,849
4	红花集镇	6.50	6,209	6,348	6,711
5	大王庄乡	3.60	6,795	6,948	7,344
6	迟营镇	4.70	2,077	2,124	2,245
7	皮营街道办	4.20	2,704	2,765	2,923
合计		36.00	46,741	47,792	50,521

根据《室外给水设计规范》（GB50013-2006），按照 2020 年常住人口和小型城市最低用水指标 125L/d/人，因此预计该地区日生活用水量为 5,842.63 吨，随人口增长而增长。

②公共建筑用水量预测

依据《镇（乡）给水工程技术规程》中规定“公共建筑用水量应按现行国家标准《建筑给水排水设计规范》的有关规定执行，也可按生活用水量的 8.00%—25.00%计入”。考虑到本项目区内沿街为商铺及学校等公共建筑，因此本项目公共建筑用水量取生活用水量的 10.00%计入。

③工业用水量预测

根据项目单位实地调研，目前西华县 7 个乡镇内有以下企业：西华县豪强香料有限公司、西华县金沃鑫液压科技有限公司、河南瑰疆安装工程有限公司、深河科迈达食品智能装备有限公司、课河盛林酒业有限公司等。随着西华县下辖乡镇的开发建设，入驻企业逐年增多。目前具体工业企业用水统计如下：

本项目服务区域工业用水量统计表

序号	名称	水量 (m ³ /d)
1	西华县豪强香料有限公司	20.00
2	西华县金沃鑫液压科技有限公司	70.00
3	河南瑰疆安装工程有限公司	60.00
4	深河科迈达食品智能装备有限公司	70.00
5	课河盛林酒业有限公司	350.00
6	西华县逍遥镇老杨家食品有限公司	60.00
7	西华县逍遥镇迎昌养殖专业合作社	50.00
8	河南嘉遥食品有限公司	150.00
9	西华县振兴皮业有限公司	270.00
10	西华县中辉电子厂	50.00
11	沃利沃复合肥厂	260.00
12	蕊依服装厂	20.00
13	西华县西夏粮油有限公司	70.00
14	红花东街大型榨油坊	30.00

序号	名称	水量 (m ³ /d)
15	西华大王庄养鸡场	50.00
16	西华县医药公司	80.00
17	西华县大王庄乡海梦模型道具制造厂	130.00
18	西华县迟营乡双柱养殖专业合作社	140.00
19	西华县绿农有机肥有限公司	280.00
20	其他	500.00
合计		2,850.00

参考以上企业污水排放量数据，工业用水量占生活用水量的 58.11%，基于谨慎性考虑，工业用水按照生活用水量的 40.00% 计取。

④未预用水量

未预用水量按生活、工业用水和公共建筑用水量之和的 5.00% 考虑。

⑤总用水量

本项目总用水量为生活、工业、公共建筑、未预见用水量之和。

⑥污水量预测

本项目污水量按照总用水量的平均日用水量计算，日变化系数取 1.20；排污量折污系数取 0.90；污水管网收集率取 90.00%，因此至债券存续期末保持稳定，本项目运营期最大处理规模小于设计处理规模。

本项目服务区域污水量及处理量一览表

时期	人口	生活用水定额 (L/人 d)	生活用水 (m ³ /d)	公共用水 (m ³ /d)	工业用水 (m ³ /d)	未预见用水 (m ³ /d)	总用水量 (m ³ /d)	日变化系数	折污系数	总污水量	污水收集率	污水处理量	选取规模 (m ³ /d)
2023 年 (现状)	46,741	125	5,842.63	584.26	2,337.05	438.20	9,202.13	1.20	0.90	9,938.31	0.90	8,944.47	10,000.00
2027 年 (近期)	47,791	125	5,973.88	597.39	2,389.55	448.04	9,408.85	1.20	0.90	10,161.56	0.90	9,145.41	
2037 年 (远期)	50,521	125	6,315.13	631.51	2,526.05	473.63	9,946.32	1.20	0.90	10,742.03	0.90	9,667.82	

(2) 居民污水处理收入

①数量：

西华县乡镇污水综合治理项目涵盖 7 个镇区，项目建成后，新建污水处理厂主要服务于西华县 5 个乡镇，包含迟营镇及皮营街道办原污水处理厂 3,500.00m³/d 的日处理规模，本项目设计日处理规模合计为 10,000.00m³/d。

依据上文污水量预测，本项目服务地区日生活用水量为 5,842.63m³，考虑日变化系数取 1.20 和排污量折污系数取 0.90，预计该地区日处理生活污水排放量约为 6,310.04m³，因此居民污水处理量按污水处理设计总规模的 70.00%计取，则居民污水处理设计规模为 7,000.00m³/d。

②价格：

根据周口市发展和改革委员会、周口市财政局、周口市城市管理局文件《关于调整我市污水处理收费标准的通知》周发改价管〔2017〕689 号，西华县区居民生活用水污水处理费调整至 0.85 元/吨，非居民用水污水处理费调整至 1.20 元/吨。

2、扶沟县、西华县、商水县、太康县、郸城县、淮阳县、沈丘县、泛区中心城区和全市重点建制镇污水处理收费标准每吨调整至居民0.85元，非居民1.2元。

本项目按照西华县污水收费标准，居民生活污水处理费按照 0.85 元/吨计算，非居民污水处理费按照 1.20 元/吨计算。运营期内不再考

考虑价格的增长。

③负荷率：

本项目辖区人口谨慎考虑每年增长 5.57%，至债券存续期末保持稳定，本项目运营期最大处理规模小于设计处理规模。基于谨慎性考虑，本项目自运营期第一年按照负荷率 80.00%计取，之后逐年递增 5.00%，增长至 95.00%后自此保持不变。考虑到负荷率测算的居民污水量为 5,600.00m³/d，因此本项目居民污水处理规模测算合理。

(3) 非居民污水处理收入

①数量：

西华县乡镇污水综合治理项目涵盖 7 个镇区，项目建成后，新建污水处理厂主要服务于西华县 5 个乡镇，包含迟营镇及皮营街道办原污水处理厂 3,500.00m³/d 的日处理规模，本项目设计日处理规模合计为 10,000.00m³/d。

依据上文污水量预测，该地区日公共用水量和工业用水量合计为 2,921.31m³，考虑日变化系数取 1.20 和排污量折污系数取 0.90，预计该地区日处理非居民污水排放量为 3,155.02m³，因此非居民污水处理量按污水处理设计总规模的 30.00%计取，则非居民污水处理设计规模为 3,000.00m³/d。

②价格：

根据周口市发展和改革委员会、周口市财政局、周口市城市管理局文件《关于调整我市污水处理收费标准的通知》周发改价管〔2017〕689 号，西华县区居民生活用水污水处理费调整至 0.85 元/吨，非居民

用水污水处理费调整至 1.20 元/吨。

2、扶沟县、西华县、商水县、太康县、郸城县、淮阳县、沈丘县、泛区中心城区和全市重点建制镇污水处理收费标准每吨调整至居民0.85元，非居民1.2元。

本项目按照西华县污水收费标准，居民生活污水处理费按照 0.85 元/吨计算，非居民污水处理费按照 1.20 元/吨计算。运营期内不再考虑价格的增长。

③负荷率：

本项目辖区人口谨慎考虑每年增长 5.57%，至债券存续期末保持稳定，本项目运营期最大处理规模小于设计处理规模。基于谨慎性考虑，本项目自运营期第一年按照负荷率 80.00%计取，之后逐年递增 10.00%，增长至 95.00%后自此保持不变。考虑到负荷率测算的非居民污水量为 2,400.00m³/d，因此本项目居民污水处理规模测算合理。

(4) 财政补贴收入

根据西华县财政局出具的：关于对西华县乡镇污水综合治理项目进行运营补贴的说明，项目建成后西华县财政局在债券存续期内第 2 年到第 15 年，每年给予西华县乡镇污水综合治理项目财政补贴 200.00 万元。

(三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 药剂费

本项目药剂使用主要为絮凝剂和混凝剂两种。絮凝剂在使用时进行溶解的比例为 0.01-0.05%，充分溶解后在定量加入污水中，根据水质水情不同絮凝剂固体的加药量平均在处理一吨污水中需投放 1-5g 左右。本项目预计年消耗絮凝剂 5 吨。根据市场调查，本项目絮凝剂价格取 10,000.00 元/吨进行测算；混凝剂在使用是需要结合水质条件进行考虑，一般普通铁盐、铝盐的投加范围是 10~100mg/L，聚合盐为普通盐投加量的 1/2~1/3，有机高分子混凝剂的投加范围是 1~5mg/L。本项目预估年消耗混凝剂 4 吨。根据市场调查，本项目混凝剂价格取 1,950.00 元/吨进行测算。

药剂相关市场价格调查如下：

名称	生产企业	售价
絮凝剂	濮阳市荣泰化工有限公司	12000 元/吨
	北京海畅清环保科技有限公司	14500 元/吨
	河南绿治净水材料有限公司	6500 元/吨
混凝剂	河南世源净水材料有限公司	2750/吨
	巩义市泰诚净水材料厂	1600/吨
	巩义市亿洋水处理材料有限公司	1950/吨

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，药剂费项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增。

(2) 外购动力费

根据可行性研究报告本项目建成之后吨水处理消耗电力约 0.20 度，项目外购动力费主要为电费，年用电量为年处理规模 0.20 度/吨，

西华县基础电价为 0.61 元/度，基于谨慎性原则，本项目按照 0.61 元/度计算，考虑物价上涨因素，本项目外购燃料动力费按每年增长 2.00% 进行测算。

（3）工资及福利费

项目设计定员 10 人，其中管理人员 2 人，一般员工 8 人，根据西华县当地薪资水平，项目管理人员薪资按照 5.00 万元/人/年计算，一般员工按照 4.00 万元/年/人计算。考虑物价上涨因素，工资及福利费价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增。

（4）固定资产修理费

固定资产修理费包含项目运营期内的日常修理费用，运营期第一年按固定资产折旧摊销的 3.00% 计提，考虑物价上涨原因，固定资产修理费按每年增加 2.00% 进行测算。

（5）管理及其他费用

管理及其他费用主要为除上述成本费用之外的其他支出项目，运营期第一年管理及其他费用按运营收入的 2.00% 计提，考虑物价上涨原因，管理及其他费用按每年增加 2.00% 进行测算。

（6）税费

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

定资产修理费按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税
污水处理收入按 6.00%测算；根据财政部、国家税务总局关于印发《资
源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知（财税〔2016〕36 号），
污水处理享受增值税即征即退的政策优惠，根据《企业所得税法》及
其实施条例规定，企业从事符合条件的环境保护、节能节水项目，包
括公共污水处理项目等，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年
度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企
业所得税，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。测算明细如下：

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

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
1	增值税								
	销项税	415.05		27.11	28.09	29.08	30.07	30.07	30.07
	建设期进项（以负数形式示列）	-1,097.73	-1,097.73						
	运营期进项（以负数形式示列）	-116.02		-6.83	-7.15	-7.46	-7.77	-7.93	-8.09
	待抵扣进项税			-1,077.45	-1,056.51	-1,034.89	-1,012.59	-990.45	-968.47
2	附加税								
	折旧摊销	6,204.24		443.16	443.16	443.16	443.16	443.16	443.16
	债券利息	1,451.25		135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	128.25
	利润总额	-2,081.06		-205.57	-191.79	-178.04	-164.30	-166.64	-162.29
3	所得税								
4	税费合计								

续表

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	增值税								
	销项税	30.07	30.07	30.07	30.07	30.07	30.07	30.07	30.07
	建设期进项（以负数形式示列）								
	运营期进项（以负数形式示列）	-8.25	-8.41	-8.58	-8.75	-8.93	-9.11	-9.29	-9.47

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	待抵扣进项税	-946.65	-924.99	-903.50	-882.18	-861.04	-840.08	-819.30	-798.70
2	附加税								
	折旧摊销	443.16	443.16	443.16	443.16	443.16	443.16	443.16	443.16
	债券利息	121.50	114.75	108.00	101.25	81.00	60.75	40.50	20.25
	利润总额	-157.98	-153.73	-149.53	-145.36	-127.75	-110.18	-92.67	-75.23
3	所得税								
4	税费合计								

(四) 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息税前收益。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
一	营业收入	7,331.52	478.86	496.29	513.72	531.15	531.15	531.15
1	污水处理收入	2,823.32	173.74	184.60	195.46	206.32	206.32	206.32
	污水处理规模（万 m ³ /天）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	供水价格（元/m ³ ）		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	天数		365	365	365	365	365	365

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
2	非居民污水处理收入	1,708.20	105.12	111.69	118.26	124.83	124.83	124.83
	污水处理规模 (万 m ³ /天)		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	供水价格 (元/m ³)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	天数		365	365	365	365	365	365
3	财政补贴收入	2,800.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
二	成本支出	1,757.09	106.27	109.92	113.60	117.29	119.63	122.03
1	药剂费	92.45	5.78	5.90	6.02	6.14	6.26	6.39
2	外购动力费	628.30	35.62	37.85	40.08	42.30	43.15	44.01
3	工资及福利费	670.92	42.00	42.84	43.70	44.57	45.46	46.37
4	固定资产修理费	212.37	13.29	13.56	13.83	14.11	14.39	14.68
5	管理及其他费用	153.05	9.58	9.77	9.97	10.17	10.37	10.58
6	税费							
三	净收益	5,574.43	372.59	386.37	400.12	413.86	411.52	409.12

续表

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	531.15							
1	污水处理收入	206.32	206.32	206.32	206.32	206.32	206.32	206.32	206.32
	污水处理规模 (万 m ³ /天)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	供水价格 (元/m ³)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365
2	非居民污水处理收入	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83
	污水处理规模 (万 m ³ /天)	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	供水价格 (元/m ³)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365
3	财政补贴收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
二	成本支出	126.97	129.52	132.10	134.74	137.42	140.16	142.97	126.97
1	药剂费	6.65	6.78	6.92	7.06	7.20	7.34	7.49	6.65
2	外购动力费	45.79	46.71	47.64	48.59	49.56	50.55	51.56	45.79
3	工资及福利费	48.25	49.22	50.20	51.20	52.22	53.26	54.33	48.25
4	固定资产修理费	15.27	15.58	15.89	16.21	16.53	16.86	17.20	15.27
5	管理及其他费用	11.01	11.23	11.45	11.68	11.91	12.15	12.39	11.01
6	税费								
三	净收益	404.18	401.63	399.05	396.41	393.73	390.99	388.18	404.18

(五) 现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	7,331.52		478.86	496.29	513.72	531.15	531.15	531.15
2	经营活动支出（含税费）	1,757.09		106.27	109.92	113.60	117.29	119.63	122.03
	经营活动产生的现金净额	5,574.43		372.59	386.37	400.12	413.86	411.52	409.12
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	13,294.75	13,294.75						
	投资活动产生的现金净额	-13,294.75	-13,294.75						
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金	10,294.75	10,294.75						
2	债券资金	3,000.00	3,000.00						
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	3,000.00						150.00	150.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	1,451.25		135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	128.25
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	8,843.50	13,294.75	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-285.00	-278.25

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
四	净现金流量	1,123.18		237.59	251.37	265.12	278.86	126.52	130.87
五	累计现金流量	1,123.18		237.59	488.96	754.08	1,032.94	1,159.46	1,290.33

续表

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	531.15	531.15	531.15	531.15	531.15	531.15	531.15	531.15
2	经营活动支出 (含税费)	124.47	126.97	129.52	132.10	134.74	137.42	140.16	142.97
	经营活动产生的现金净额	406.68	404.18	401.63	399.05	396.41	393.73	390.99	388.18
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出 (含建设期利息)								
	投资活动产生的现金净额								
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	150.00	150.00	150.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	121.50	114.75	108.00	101.25	81.00	60.75	40.50	20.25

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-271.50	-264.75	-258.00	-551.25	-531.00	-510.75	-490.50	-470.25
四	净现金流量	135.18	139.43	143.63	-152.20	-134.59	-117.02	-99.51	-82.07
五	累计现金流量	1,425.51	1,564.94	1,708.57	1,556.37	1,421.78	1,304.76	1,205.25	1,123.18

（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		135.00	135.00	
第 2 年		135.00	135.00	372.59
第 3 年		135.00	135.00	386.37
第 4 年		135.00	135.00	400.12
第 5 年		135.00	135.00	413.86
第 6 年	150.00	135.00	285.00	411.52
第 7 年	150.00	128.25	278.25	409.12
第 8 年	150.00	121.50	271.50	406.68
第 9 年	150.00	114.75	264.75	404.18
第 10 年	150.00	108.00	258.00	401.63
第 11 年	450.00	101.25	551.25	399.05
第 12 年	450.00	81.00	531.00	396.41
第 13 年	450.00	60.75	510.75	393.73
第 14 年	450.00	40.50	490.50	390.99
第 15 年	450.00	20.25	470.25	388.18
合计	3,000.00	1,586.25	4,586.25	5,574.43
本息覆盖倍数	1.22			

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

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对

地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为西华县乡镇污水综合治理项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年七月二日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
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 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

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

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:



二〇一六年十月十日

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: 110001659949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013

Date of Issuance

2013年12月03日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2019

年

07

月

03

日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

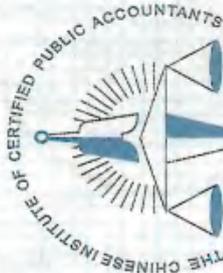
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

**项城市老旧农贸市场整体提升改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告**

豫光远咨字[2022]06015 号

河南光远会计师事务所（普通合伙）
Henan Everbrilliant Certified public accountants

项城市老旧农贸市场整体提升改造项目 收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2022] 06015 号

项城市市场建设服务中心：

我们接受贵单位委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对项城市老旧农贸市场整体提升改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目位于项城市中心城区，总占地 26338.80 m²，合 39.51 亩。其中：1.第一农贸市场位于车站路 11 号，占地面积 12780.50 m²，合 19.17 亩；

2.莲花市场位于莲花大道北侧 13 号附近，占地面积 3776.40 m²，合 5.66 亩；

3.海河市场位于东大街西侧，占地面积 5138.20 m²，合 7.71 亩；

4.商城农贸市场位于交通西路中段南侧，占地面积 4643.70 m²，合 6.97 亩。

随着经济的快速发展，虽然项城市城市环境得到了显著提升，但与国内和省内的先进县市相比，仍有较大差距。目前，城区生活必需品（蔬菜、水果、肉食品、水产品、调味品、食品、小吃等）市场发展规划很不科学，也很不规范，不仅不能适应城市发展的需要，同时也不能满足城市居民生活的需要，特别是随着城区面积的不断扩大，入住人口不断增多，更加凸现这种不适应。主要表现在：经营者以及小商小贩私摆乱放、占道经营（如水果、蔬菜、小吃等经营商贩），

造成交通拥堵、安全通道不畅、人居环境和经营环境脏乱差；这些现象不但严重影响着项城市的城市形象和创建工作，同时也存在着一定的安全隐患。

本项目通过老旧农贸市场整体提升改造，在实现商品划行归市、分类分区经营和满足紧急安全疏散等技术要求基础上，按照创建全国文明城市、国家卫生城市的标准，为项城市项目周边的居民提供一个安全、卫生、健康为一体的综合性生活购物场所。

（二）项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（三）项目单位

项城市市场建设服务中心。

（四）项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市市场建设服务中心，项城市市场建设服务中心负责项目的建设及运营。

项目债券资金到位后连同县财政配套资金，由财政支付中心依据项目的施工进度计划，依照设计、施工、采购等相关合同的约定同步支付给承包单位，确保工期如期完成。项目运营期内，项城市市场建设服务中心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。

（五）项目工期

初步确定本项目建设期为 18 个月，计划开工日期为 2025 年 7 月，竣工日期 2026 年 12 月。

（六）建设内容与规模：

建设内容：本项目位于项城市中心城区，建设内容主要包括项目区域内现状市场室内改造、外立面改造、摊位改造、排水改造、照明

系统改造、变压器及线路改造、道路改造、消防设施改造、监控系统改造、大门改造等。

建设规模：本项目为老旧市场整体改造提升工程，总占地 26338.80 m²，合 39.51 亩，总改造面积约 63055.09 m²。其中：

1.第一农贸市场改造

市场室内改造面积 10224.40 m²，外立面改造 15336.60 m²，摊位改造 475 个，路面改造 5035.52 m²，排水改造、照明系统改造、变压器及线路改造、消防设施改造、监控系统改造等各 1 项，市场大门改造两个。

2.莲花市场改造

市场室内改造面积 3021.12 m²，外立面改造 4531.68 m²，摊位改造 140 个，路面改造 1487.90 m²，排水改造、照明系统改造、变压器及线路改造、消防设施改造、监控系统改造等各 1 项，市场大门改造两个。

3.海河市场改造

市场室内改造面积 4110.56 m²，外立面改造 6165.84 m²，摊位改造 191 个，路面改造 2024.46 m²，排水改造、照明系统改造、变压器及线路改造、消防设施改造、监控系统改造等各 1 项，市场大门改造两个。

4.商城农贸市场改造

市场室内改造面积 3714.96 m²，外立面改造 5572.44 m²，摊位改造 172 个，路面改造 1829.62 m²，排水改造、照明系统改造、变压器及线路改造、消防设施改造、监控系统改造等各 1 项，市场大门改造两个。

二、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目概算

本项目总投资 2,969.44 万元，其中工程费用 2,348.58 万元，工程建设其他费用 251.91 万元，基本预备费 260.05 万元，建设期利息 108.90 万元。

投资估算表

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标 (元)		
		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	单位价值
一	第一部分费用	1,665.58	663.00			2,348.58			
1	第一农贸市场	808.20	205.00			1,013.20			
1.1	市场室内改造	245.39				245.39	m ²	10224.40	240.00
1.2	外立面改造	306.73				306.73	m ²	15336.60	200.00
1.3	摊位改造	94.94				94.94	个	475	2000.00
1.4	排水改造		60.00			60.00	项	1	600000.00
1.5	照明系统改造		30.00			30.00	项	1	300000.00
1.6	变压器及线路改造		50.00			50.00	项	1	500000.00
1.7	路面改造	161.14				161.14	m ²	5035.52	320.00
1.8	消防设施改造		30.00			30.00	项	1	300000.00
1.9	监控系统改造		25.00			25.00	项	1	250000.00
1.10	园区大门改造		10.00			10.00	项	2	50000.00
2	莲花市场	238.81	160.00			398.81			
2.1	市场室内改造	72.51				72.51	m ²	3021.12	240.00
2.2	外立面改造	90.63				90.63	m ²	4531.68	200.00
2.3	摊位改造	28.05				28.05	个	140	2000.00
2.4	排水改造		50.00			50.00	项	1	500000.00

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标 (元)		
		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	单位价值
2.5	照明系统改造		20.00			20.00	项	1	200000.00
2.6	变压器及线路改造		40.00			40.00	项	1	400000.00
2.7	路面改造	47.61				47.61	m ²	1487.90	320.00
2.8	消防设施改造		20.00			20.00	项	1	200000.00
2.9	监控系统改造		20.00			20.00	项	1	200000.00
2.10	园区大门改造		10.00			10.00	项	2	50000.00
3	海河市场	324.92	149.00			483.92			
3.1	市场室内改造	98.65				98.65	m ²	4110.56	240.00
3.2	外立面改造	123.32				123.32	m ²	6165.84	200.00
3.3	摊位改造	38.17				38.17	个	191	2000.00
3.4	排水改造		40.00			40.00	项	1	400000.00
3.5	照明系统改造		25.00			25.00	项	1	250000.00
3.6	变压器及线路改造		40.00			40.00	项	1	400000.00
3.7	路面改造	64.78				64.78	m ²	2024.45	320.00
3.8	消防设施改造		24.00			24.00	项	1	240000.00
3.9	监控系统改造		20.00			20.00	项	1	200000.00
3.10	园区大门改造		10.00			10.00	项	2	50000.00
4	商城农贸市场	293.65	149.00			452.65			
4.1	市场室内改造	89.16				89.16	m ²	3714.96	240.00

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标 (元)		
		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	单位价值
4.2	外立面改造	111.45				111.45	m ²	5572.44	200.00
4.3	摊位改造	34.50				34.50	个	172	2000.00
4.4	排水改造		40.00			40.00	项	1	400000.00
4.5	照明系统改造		25.00			25.00	项	1	250000.00
4.6	变压器及线路改造		40.00			40.00	项	1	400000.00
4.7	路面改造	58.55				58.55	m ²	1829.62	320.00
4.8	消防设施改造		24.00			24.00	项	1	240000.00
4.9	监控系统改造		20.00			20.00	项	1	200000.00
4.10	园区大门改造		10.00			10.00	项	2	50000.00
二	工程建设其他费				251.91	251.91			
1	建设单位管理费				40.23	40.23	财政部财建[2016]504号		
2	工程前期咨询费				9.72	9.72	按国家计委计价格[1999]1283号文		
3	工程设计费				82.63	82.63	参《工程勘察设计收费管理规定》计价格(2002)10号		
4	工程勘察费				11.74	11.74			
5	工程监理费				62.47	62.47	国家发改委发改价格[2011]534号		
6	工程招标代理服务费				6.55	6.55	参国家发改委发改价格[2011]534号文及豫发改收费[2011]627号文		
7	施工图审查费				4.13	4.13	国家计委计价格(2002)10号文		
8	工程造价咨询费				8.30	8.30	豫发改收费(2008)2510号		

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标 (元)		
		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	单位价值
9	环境影响咨询费				5.00	5.00	豫发改收费(2011)627号		
10	工程保险费				7.05	7.05	按照直接工程费0.3%计入		
11	场地准备及临时设施费				11.74	11.74	按照直接工程费0.5%计入		
12	劳动安全卫生评价费				2.35	2.35	按照直接工程费0.1%计入		
三	第一、二部分费用合计	1,665.58	663.00		251.91	2,600.49			
四	工程预备费				260.05	260.05	第一、二、三部分费用合计*10%		
五	建设期利息				108.90	108.90			
六	工程投资	1,665.58	663.00		620.86	2,969.44			

（二）资金筹措方案

1. 建设资金来源

本项目总投资为 2,969.44 万元，资金来源为地方财政资金及申请使用地方政府专项债券资金。本项目计划申请债券资金总额 1,800.00 万元，占总投资的 60.61%；剩余资金 1,169.44 万元，由市财政配套，占总投资的 39.38%。

2. 项目资本金

本项目符合项城市的经济发展战略及城市总体规划要求。项目由项城市市场建设服务中心主管，项城市财政配套资本 1,169.44 万元，占总投资的 39.38%，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）等文件规定。

3. 债券资金使用合规性

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

4. 融资还款计划

本项目计划申请使用债券资金总额 1,800.00 万元，其中 2025 年申请使用 1,000.00 万元、2026 年申请使用 800 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，预计年资金利率为 4.50%，期限 15 年，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%。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
3. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
4. 财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
5. 《项城市老旧农贸市场整体提升改造项目可行性研究报告》。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
4. 预测期内经营运作未受到诸如人员、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
5. 预测期内本项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
6. 预测期内项目的收费能够按照预计方案收取；
7. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。
8. 建设期运营收益预测假设：本项目分2次申请15年期债券，建设期为1.5年，项目收益从2026年末完工后开始测算，第1年利息支出按整年测算。

（三）项目运营收入

1.项目收益来源

农贸市场中民营市场占比较高，约为**47.50%**；混合所有制市场数量占比相对较小，约为**10.84%**；国有农贸市场占比约为**23.33%**；集体所有制市场占比约为**18.33%**。农贸市场规模大小各异。中大型农贸市场面积一般在**2500**平方米左右，一般拥有**80-120**个摊位。小型农贸市场面积一般在**1000**平方米以下，摊位一般在**50**个以下。市场平均摊位租金为**7.80**元/平方米·天，平均每个市场覆盖消费者约**2.4**万人。

全国农贸市场**2020**年总交易额约占生鲜农产品零售市场份额**57%**，仍然是消费者购买生鲜农产品的主渠道。社区生鲜店（社区超市）约占**19%**，大型超市约占**13%**，传统电商生鲜业务、社区电商、前置仓、新零售等生鲜电商平台不足**7%**，剩余为路边摊、流动售卖、农民自售等销售渠道。

农贸市场目前主要的功能是为商户提供交易场所。随着消费需求的多元化、个性化发展，市场功能的单一，业态的传统，越来越不能满足消费需求的变化，竞争力下降。调研显示，含蔬菜、水果、肉类、水产、粮油、调味品、熟食干粮等加工食品业态的农贸市场占比均在**75%**以上。含日用品业态的市场占**50.52%**。含有亲子娱乐的市场占比较低，为**5.15%**。一线城市含有餐饮、便民服务、亲子娱乐的市场占比较高，为**48.19%**，其他城市为**38.78%**。

根据项目运营计划，本项目收入为农贸市场交易区租赁收入、治安、卫生保洁服务费收入、综合服务费收入。

2.项目收入基本假设条件和依据

（1）农贸市场交易区租赁收入

本项目室内改造面积共**21071m²**，参考原满负荷出租情况，本项

目改造完成后，全部出租。

按照项城市建设管理局《关于申报市场综合服务费标准的报告》的批复（项价〔2009〕068号），农贸市场公共设施管理及维护费6.5元/m²/月，并参考周边农贸市场铺面出租价格，运营期出租价格6.5元/m²/月，并在运营期保持稳定。

周边农贸市场商铺租赁价格

序号	位置	价格（元/天/m ² ）	价格（元/月/m ² ）
1	项城市东大街 64 号	0.28	8.4
2	周口张埠口行政村（农贸市场）	0.23	6.9
3	淮阳关北农贸市场	0.48	14.4
	平均值	0.33	9.9

（2）治安、卫生保洁服务费收入

根据项城市建设管理局《关于申报市场综合服务费标准的报告》的批复（项价〔2009〕068号），根据谨慎原则及实际情况，本项目治安、卫生保洁服务费按38元/月/户测算。

（3）综合服务费收入

根据项城市建设管理局《关于申报市场综合服务费标准的报告》的批复项价〔2009〕068号，按谨慎原则及实际情况，本项目综合服务费按180元/月/户测算。

按上述假设，各期收入测算如下：

（四）项目经营成本

本项目成本主要支出有包含员工薪酬、外购燃料动力费、维护修理费等经营成本以及折旧摊销，项目融资成本（详见项目融资还本付息情况表）不计算在项目运营成本中。本项目运营成本测算如下：

1.员工薪酬

本项目管理人员配备2人，其他人员配备8人。管理人员、其他人员工资暂定标准分别为4000元/人·月、3000元/人·月，工资每3年一次增长5%。

2.外购燃料动力费

本项目的燃料及动力费包含水、电。水费：项目设计用水量为5.35万吨/年，根据周口市水费收费标准：用水单价为3.25元/吨；电费：项目设计用电量为87.72万度，用电收费标准：0.61元/度。

3.维护修理费

本项目运营期修理费包含市场内水电路、消防管网及设备维修，市场及商铺主体及装修工程维修，以及道路维修费用。参照周边已建成农贸市场，按照固定资产年折旧额的10%测算，每3年一次增长5%。

4.其他费用

其他费用包括市场卫生费、宣传培训费等，按照项目收入的5%计取。

5.折旧摊销费

本项目属于整体提升改造工程，固定资产投资额按照直线法进行折旧，折旧年限15年。

按上述假设，本项目各期经营成本情况详见下表：

各期经营成本情况表

金额单位：万元

序号	项目	建设期	运营期						
		0~2	3	4	5	6	7	8	9
2	总成本费用		404.08	404.08	404.08	406.86	404.61	400.56	399.44
2.1	员工薪酬		38.40	38.40	38.40	40.32	40.32	40.32	42.34
2.2	水费消耗		17.39	17.39	17.39	17.39	17.39	17.39	17.39
2.3	电费消耗		53.51	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
2.4	维护修理费		18.31	18.31	18.31	19.23	19.23	19.23	20.19
2.5	其他管理费用		21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01
	付现经营成本		148.62	148.62	148.62	151.46	151.46	151.46	154.44
2.6	折旧费		183.10	183.10	183.10	183.10	183.10	183.10	183.10
2.7	专项债利息		81.00	81.00	81.00	81.00	78.75	74.70	70.65
2.8	减：预计进项税		8.64	8.64	8.64	8.70	8.70	8.70	8.75

续表

序号	项目	经营期							
		10	11	12	13	14	15	16	合计
2	总成本费用	395.39	391.34	385.86	373.71	361.56	352.63	340.48	5,424.68
2.1	员工薪酬	42.34	42.34	44.46	44.46	44.46	46.68	46.68	589.92
2.2	水费消耗	17.39	17.39	17.39	17.39	17.39	17.39	17.39	243.46
2.3	电费消耗	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51	749.14
2.4	维护修理费	20.19	20.19	21.20	21.20	21.20	22.26	22.26	281.31
2.5	其他管理费用	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	294.14
	付现经营成本	154.44	154.44	157.57	157.57	157.57	160.85	160.85	2,157.97
2.6	折旧费	183.10	183.10	183.10	183.10	183.10	183.10	183.10	2,563.40
2.7	专项债利息	66.60	62.55	54.00	41.85	29.70	17.55	5.40	825.75
2.8	减：预计进项税	8.75	8.75	8.81	8.81	8.81	8.87	8.87	122.44

（五）项目相关税费

1.增值税：国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号），一般纳税人出租其2016年5月1日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。根据《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%；《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

农贸市场交易区租赁收入增值税税率为 9%；治安、卫生保洁服务费收入增值税税率为 6%、综合服务费收入增值税税率为 6%。

2.税金及附加

城市建设维护税按增值税的7%、教育费附加按增值税的3%、地方教育费附加按增值税的2%计算。

《财政部 税务总局关于继续实行农产品批发市场 农贸市场房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2019〕12号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2022年第4号）对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。

3.所得税

本项目所得税率为 25%。

按上述假设，本项目各期税金及附加情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	建设期	运营期						
		0~2	3	4	5	6	7	8	9
3.1	应交增值税								
3.1.1	进项税	222.90	8.64	8.64	8.64	8.70	8.70	8.70	8.75
3.1.2	销项税		28.05	28.05	28.05	28.05	28.05	28.05	28.05
3.2	税金及附加								
3.2.1	城市维护建设税								
3.2.2	教育费附加								
3.2.3	地方教育附加								

续表

序号	项目	经营期							合计
		10	11	12	13	14	15	16	
3.1	应交增值税					9.00	19.18	19.18	47.36
3.1.1	进项税	8.75	8.75	8.81	8.81	8.81	8.87	8.87	345.34
3.1.2	销项税	28.05	28.05	28.05	28.05	28.05	28.05	28.05	392.70
3.2	税金及附加					1.08	2.30	2.30	5.68
3.2.1	城市维护建设税					0.63	1.34	1.34	3.31

续表

序号	项目	运营期							合计
		10	11	12	13	14	15	16	
4.1	年运营收入（含税）	420.20	420.20	420.20	420.20	420.20	420.20	420.20	5,882.80
4.2	减：销项税	28.05	28.05	28.05	28.05	28.05	28.05	28.05	392.70
4.3	税金及附加	-	-	-	-	1.08	2.30	2.30	5.68
4.4	总成本费用	395.39	391.34	385.86	373.71	361.56	352.63	340.48	5,424.68
5	利润总额	-3.24	0.81	6.29	18.44	29.51	37.22	49.37	59.74
5.1	弥补以前年度亏损		0.81	6.29	18.44	0.50			
5.2	应纳税所得额	-3.24	-	-	-	29.01	37.22	49.37	33.70
6	所得税	-	-	-	-	7.25	9.31	12.34	28.90

（六）净收益预测

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 5,882.80 万元，预计付现经营成本和税费总额 2,239.91 万元，预计经营现金净流量总额 3,642.89 万元，可用于偿还债券本息的收益 3,642.89 万元。

偿还债券本息的收益情况表

金额单位：万元

年度	年运营收入 (含税)(1)	付现经营 成本(2)	缴纳增 值税(3)	税金及 附加支 出(4)	所得税支 出(5)	经营现金净流量 (6)=(1)-(2) -(3)-(4)-(5)
1						
2						
3	420.20	148.62				271.58
4	420.20	148.62				271.58
5	420.20	148.62				271.58
6	420.20	151.46				268.74
7	420.20	151.46				268.74
8	420.20	151.46				268.74
9	420.20	154.44				265.76
10	420.20	154.44				265.76
11	420.20	154.44				265.76
12	420.20	157.57				262.63
13	420.20	157.57				262.63
14	420.20	157.57	9.00	1.08	7.25	245.30
15	420.20	160.85	19.18	2.30	9.31	228.56
16	420.20	160.85	19.18	2.30	12.34	225.53
合计	5,882.80	2,157.97	47.36	5.68	28.90	3,642.89

（七）融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 1,800.00 万元，其中 2025 年申请使用 1,000.00 万元、2026 年申请使用 800 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，预计年资金利率为 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本

金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过资本金统筹安排。本项目各年项目融资还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

金额单位：万元

债券期间	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	应付本息合计
1	1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2	1,800.00		1,800.00	4.50%	81.00	81.00
3	1,800.00		1,800.00	4.50%	81.00	81.00
4	1,800.00		1,800.00	4.50%	81.00	81.00
5	1,800.00		1,800.00	4.50%	81.00	81.00
6	1,800.00	50.00	1,750.00	4.50%	81.00	131.00
7	1,750.00	90.00	1,660.00	4.50%	78.75	168.75
8	1,660.00	90.00	1,570.00	4.50%	74.70	164.70
9	1,570.00	90.00	1,480.00	4.50%	70.65	160.65
10	1,480.00	90.00	1,390.00	4.50%	66.60	156.60
11	1,390.00	190.00	1,200.00	4.50%	62.55	252.55
12	1,200.00	270.00	930.00	4.50%	54.00	324.00
13	930.00	270.00	660.00	4.50%	41.85	311.85
14	660.00	270.00	390.00	4.50%	29.70	299.70
15	390.00	270.00	120.00	4.50%	17.55	287.55
16	120.00	120.00	0.00	4.50%	5.40	125.40
合计		1,800.00			951.75	2,751.75

(八) 资金平衡分析

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.32 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目收费期内各年收益、项目收支平衡情况如下：

本息覆盖倍数计算表

金额单位：万元

债券期限	本息支付			可用于偿还债券的经营现金净流量	项目收益当年结余	项目收益累计结余
	本金	利息	本息合计			
1		45.00	45.00			

债券期限	本息支付			可用于偿还债券的经营现金净流量	项目收益当年结余	项目收益累计结余	
	本金	利息	本息合计				
2		81.00	81.00				
3		81.00	81.00	271.58	190.58	190.58	
4		81.00	81.00	271.58	190.58	381.16	
5		81.00	81.00	271.58	190.58	571.74	
6	50.00	81.00	131.00	268.74	137.74	709.48	
7	90.00	78.75	168.75	268.74	99.99	809.47	
8	90.00	74.70	164.70	268.74	104.04	913.51	
9	90.00	70.65	160.65	265.76	105.11	1,018.62	
10	90.00	66.60	156.60	265.76	109.16	1,127.78	
11	190.00	62.55	252.55	265.76	13.21	1,140.99	
12	270.00	54.00	324.00	262.63	-61.37	1,079.62	
13	270.00	41.85	311.85	262.63	-49.22	1,030.40	
14	270.00	29.70	299.70	245.30	-54.40	976.00	
15	270.00	17.55	287.55	228.56	-58.99	917.01	
16	120.00	5.40	125.40	225.53	100.13	1,017.14	
合计	1,800.00	951.75	2,751.75	3,642.89	1,017.14		
本息覆盖倍数							1.32

综上所述，项目收益可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、风险分析

（一）预期不确定风险

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

（二）关注到的其他风险

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预

定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划，降低工程实施难度。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2.收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、省市对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3.支出变动风险

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

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致本项目政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为项城市老旧农贸市场整体提升改造项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

河南光远会计师事务所(普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年6月28日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA9F3FCHXC



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

(副·本)

1-1

名称 河南光远会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2020年05月11日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 赵恒彬

主要经营场所

河南省郑州市金水区农业路37号银丰
商务A701

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



登记机关

2021年12月01日



证书序号 0010097

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》。



会计师事务所 执业证书

名称：河南光远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵恒彬

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010194

批准执业文号：豫财会〔2020〕20号

批准执业日期：2020年11月03日

发证机关：



二〇二〇年十二月十日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 110101300361
No. of Certificate

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

发证日期: 2014年 09月 01日
Date of Issuance

姓名	赵恒彬
性别	男
出生日期	1982年12月10日
工作单位	瑞华会计师事务所甘肃分所
身份证号码	410727198212102916



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南瑞华会计师事务所
CPAs
转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年 12月 2日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南瑞华会计师事务所
CPAs
转所专用章
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年 12月 2日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

证书编号: 110101300362
No. of Certificate

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

发证日期: 2014年 09月 01日
Date of Issuance

张淑娜

姓 Full name

女

性 Sex

1986年 12月 14日

出生 Date of birth

工作单位 瑞华会计师事务所甘肃分所

Working unit

身份证号 410527198612144663

Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南金顿联合

事务所
CPAs

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

2021年 11月 24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南光远

事务所
CPAs

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

2021年 11月 24日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年 6月 30日

**驻马店市新能源汽车智慧充电
基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091022 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年五月二十四日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	11
(三) 投资估算与资金筹措	11
(四) 债券资金使用合规性	15
(五) 项目主体及运作模式	16
四、应付债券本息情况	16
五、经营现金流分析	17
(一) 基本假设条件及依据	17
(二) 项目运营收入分析	18
(三) 项目运营成本分析	21
(四) 净收益分析	25
(五) 现金流分析	28
(六) 本息覆盖倍数	31
六、总体评价结果	31
七、使用限制	32

驻马店市新能源汽车智慧充电基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091022 号

我们接受委托，对驻马店市新能源汽车智慧充电基础设施建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解驻马店市新能源汽车智慧充电基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。驻马店市新兴产业发展有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据驻马店市新兴产业发展有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年5月24日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从驻马店市新兴产业发展有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指驻马店市新能源汽车智慧充电基础设施建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

- 1.查阅相关文件、资料与信息；
- 2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

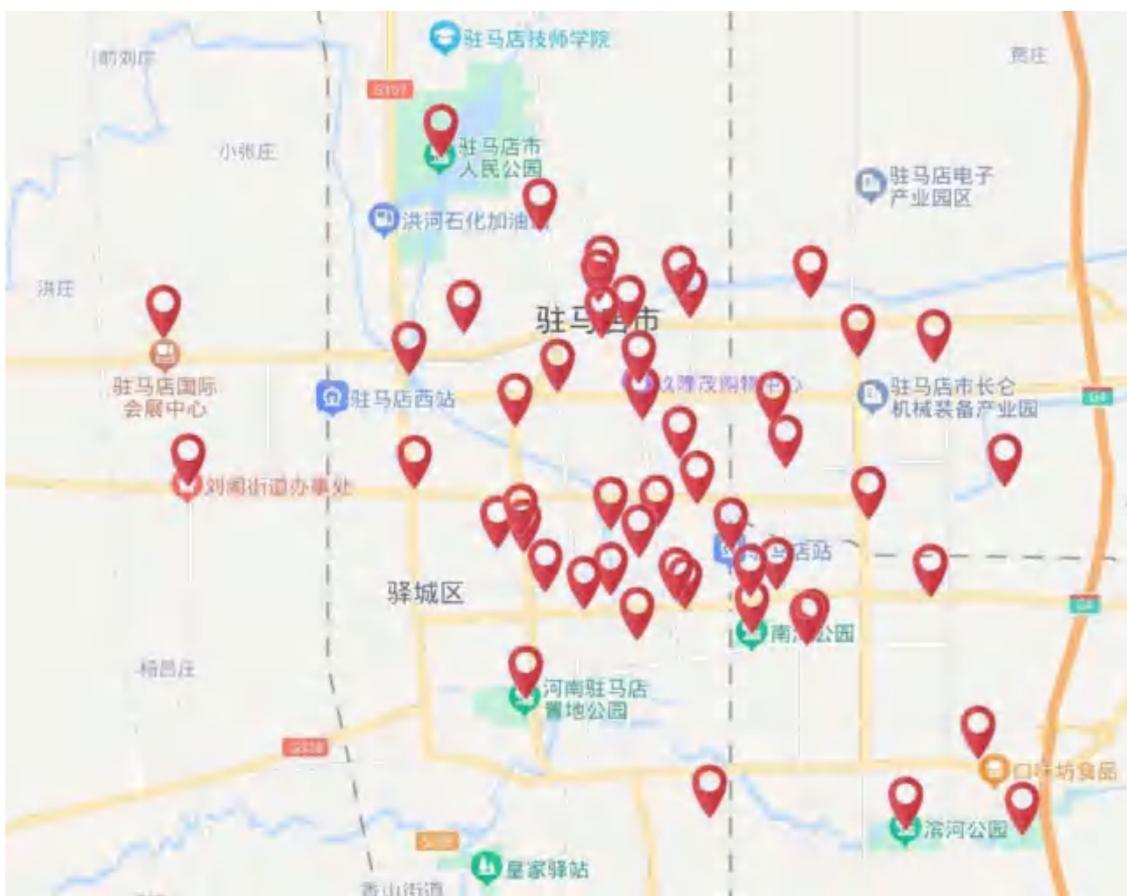
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于驻马店市城区内规划的停车场、小区、企事业单位内等 170 个场站内。



公共充电桩站点分布位置图



小区充电桩站点分布位置图



企事业单位充电桩站点分布位置图

序号	项目名称	数量	单位
一	60kW 直流分体式充电桩	600	个

序号	项目名称	数量	单位
1	驻马店市交通运输局站	12	个
2	驻马店市民中心站	12	个
3	驻马店市人民公园站	12	个
4	驻马店市人民政府站	12	个
5	驿城区东风街道办事处站	12	个
6	驿城区南海街道办事处站	12	个
7	驿城区人民街办事处站	12	个
8	驿城区西园街道办事处站	12	个
9	驿城区橡林街道办事处站	12	个
10	装备产业集聚区管委会站	12	个
11	雪松街道办事处站	12	个
12	驿城区街道办事处站	12	个
13	浙江国际商城站	12	个
14	中心医院游园站	12	个
15	重阳文化园站	12	个
16	驻马店高铁站	12	个
17	驻马店国际公路物流港站	12	个
18	驻马店经济开发区金河办事处站	12	个
19	驻马店汽车客运东站	12	个
20	驻马店汽车客运中心站	12	个
21	刘阁街道办事处站	12	个
22	南方驾校站	12	个
23	南海公园站	12	个
24	南海小游园站	12	个
25	盘古园站	12	个
26	青少年宫科技馆站	12	个
27	世纪广场站	12	个
28	体育中心站	12	个
29	天方游园站	12	个
30	兴业大道与北泉路交叉口站	12	个
31	黄金叶游园站	12	个
32	交通管理支队车管所站	12	个
33	金鼎中央公园站	12	个

序号	项目名称	数量	单位
34	靖宇广场站	12	个
35	玖隆茂购物中心站	12	个
36	开源公园站	12	个
37	凯悦工业园站	12	个
38	蓝天游园站	12	个
39	练红河湿地植物园站	12	个
40	梁祝游园站	12	个
41	爱家广场站	12	个
42	爱克尔国际购物广场站	12	个
43	滨河公园站	12	个
44	儿童公园站	12	个
45	福苑广场站	12	个
46	高新区管委会游园站	12	个
47	国际会展中心站	12	个
48	河南驻马店置地公园站	12	个
49	恒通驾驶培训学校站	12	个
50	华骏车辆工业园站	12	个
二	7kw 交流电充电桩	2780	个
1	5502 小区	24	个
2	CBD 爱克首府	24	个
3	碧桂园清月湾	24	个
4	仓库路家属院	14	个
5	城邦百合春天	24	个
6	畜牧局家属院	24	个
7	翠景园	24	个
8	大地丽都	24	个
9	帝豪花园	24	个
10	电业新村	24	个
11	翡翠城翡苑	24	个
12	凤凰城	24	个
13	福田小区	24	个
14	和谐小区	24	个
15	鸿福小区	14	个

序号	项目名称	数量	单位
16	鸿运小区	24	个
17	华俊小区	24	个
18	华星小区	14	个
19	华中小区	24	个
20	黄淮学院家属院	24	个
21	黄庄天中小区	14	个
22	建业春天里	24	个
23	建业森林半岛	24	个
24	金盾花园	24	个
25	金盾花园-东区	24	个
26	金骏小区	24	个
27	金麟小区	24	个
28	金苑阳光城	24	个
29	经纬花园	14	个
30	景华小区	24	个
31	警安小区	24	个
32	警苑小区	24	个
33	君悦城	24	个
34	开源幸福苑	24	个
35	蓝天玖号院	24	个
36	蓝天壹品	24	个
37	利民小区	24	个
38	领秀城	24	个
39	隆春小区	24	个
40	名人名家	24	个
41	明珠港湾	14	个
42	鹏宇天下城	24	个
43	平安小区	24	个
44	日杂小区	24	个
45	上海滩花园	24	个
46	十三香社区	24	个
47	世纪景苑	24	个
48	水岸花园	14	个

序号	项目名称	数量	单位
49	天地惠城	24	个
50	天都名园	24	个
51	天基城中心花园	24	个
52	天颐小区	24	个
53	天中第一城西苑	24	个
54	天中小区	24	个
55	通达小区	24	个
56	王东小区	24	个
57	文豪小区	24	个
58	吴庄小区	24	个
59	信合学府春天	24	个
60	幸福嘉园	24	个
61	学府花园	14	个
62	沿溪小区	24	个
63	怡景弘园	24	个
64	宜居小区	24	个
65	驿城新村	24	个
66	驿丰园社区	24	个
67	驿珠小区	24	个
68	邮政小区	24	个
69	御苑城	24	个
70	张楼小区	24	个
71	正和园	14	个
72	置地·天中第一城	24	个
73	置地百盛园	24	个
74	置地华庭-西区	24	个
75	置地天中第一城北苑	24	个
76	中盛立方城	14	个
77	驻马店市第二人民医院	24	个
78	驻马店眼科医院	24	个
79	驻马店市第四人民医院	24	个
80	解放军联勤保障部队第 990 医院	24	个
81	驻马店市中医院	24	个

序号	项目名称	数量	单位
82	驻马店市第一人民医院	24	个
83	驻马店市中心医院	24	个
84	驻马店市中心医院(北区)	24	个
85	驻马店市骨科医院	24	个
86	驻马店市档案局	24	个
87	驻马店市驿城区民政局	24	个
88	驿城区审计局	24	个
89	驿城区信访局	24	个
90	河南省驿城区法律援助中心	24	个
91	河南省驻马店市驿城区人民检察院	24	个
92	国家税务总局驻马店市驿城区税务局	24	个
93	驻马店市驿城区纪检委	24	个
94	驻马店市建设委员会	24	个
95	驻马店市应急管理局	24	个
96	驻马店市消防救援支队	24	个
97	驻马店驿城区办事处	24	个
98	驻马店市粮食和物资储备局	24	个
99	驻马店市城镇基本医疗保险服务中心	24	个
100	驻马店市烟草专卖局	24	个
101	驿城区财政局	24	个
102	国家税务总局河南驻马店经济开发区第一税务分局	24	个
103	驿城区公路局	24	个
104	驻马店市质量技术监督局	24	个
105	国家税务总局驻马店市驿城区税务局第一税务分局	24	个
106	驻马店市民政局	24	个
107	驿城区退役军人事务局	24	个
108	驻马店市驿城区人事局	24	个
109	驻马店市驿城区招生办公室	24	个
110	河南省驻马店市盐业管理局	24	个
111	天中公证处	24	个
112	驻马店市纪检监察宣教中心	24	个
113	驻马店市公安局交警支队	24	个
114	驻马店市公共资源交易中心	24	个

序号	项目名称	数量	单位
115	驻马店市公安局	24	个
116	驻马店市委党校(洪河大道)	24	个
117	驻马店市中级人民法院	24	个
118	河南省驻马店市招生办公室	24	个
119	驻马店市运管局	24	个
120	驻马店市驿城区人民法院	24	个

2.项目参与主体

本项目主管部门为驻马店市国有资产监督管理办公室。

本项目专项债券申请单位为驻马店市新兴产业发展有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	驻马店市新兴产业发展有限公司		
法定代表人	桂程远	成立日期	2021-09-02
注册资本	壹亿圆整	营业期限	2021-09-02 至 2071-09-01
统一社会信用代码	91411700MA9K5KCC88		
注册地址	河南省驻马店市泰山路广安大厦十九楼 1909 室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；企业管理；园区管理服务；物业管理；商业综合体管理服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	驻马店市城乡建设投资集团有限公司持股 100%；股权关系穿透后驻马店市财政局持股 90%，河南省财政厅持股 10%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

本项目规划总用地面积 152,667.43m²（约为 229.00 亩），拟建设

的电动汽车充电站主要位于规划的停车场、小区、企事业单位等 170 个场站内，不涉及新增建设用地，共计 3,380 套充电桩。其中，60kW 直流分体式充电桩 600 个，7kW 交流电充电桩 2,780 个，强电 67,600.00m，弱电 38,166.86m，雨棚面积 42,250.00m²，硬化道路面积 152,667.43m²，慢充基座 2,780 个，快充基座 600 个，同时配套变压器、智能服务系统等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2024 年 9 月，预计完工时间 2025 年 8 月。

（三）投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 16,492.58 万元，其中：工程费用为 13,590.10 万元，工程建设其他费用 1,180.81 万元，预备费 1,181.67 万元，建设期利息 540.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	8,407.70	730.16	4,452.24		13,590.10			
(一)	建筑工程	5,071.03				5,071.03			
1	挖一般土方	40.57				40.57	m ³	27,040.00	15.00
2	回填土方	21.63				21.63	m ³	21,632.00	10.00
3	场地硬化	3,358.68				3,358.68	m ²	152,667.43	220.00
4	遮雨棚（含钢结构）	1,478.75				1,478.75	m ²	42,250.00	350.00
5	泊位划线	47.32				47.32	个	3380	140.00
6	慢充基座	100.08				100.08	个	2780	360.00
7	快充基座	24.00				24.00	个	600	400.00
(二)	设备		730.16	4,452.24		5,182.40			
1	1000kVA 变压器设备		176.00	704.00		880.00	个	50	176,000.00
2	250kVA 变压器设备		115.20	460.80		576.00	个	120	48,000.00
3	60KW 直流分体式充电桩		240.00	2,160.00		2,400.00	个	600	40,000.00
4	7kW 充电桩设备		158.46	897.94		1,056.40	个	2780	3,800.00
5	场站监控系统		15.00	85.00		100.00	项	1.00	1,000,000.00
6	智能收费系统		25.50	144.50		170.00	项	1.00	1,700,000.00

序号	名称	估算金额					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
(三)	附属工程	3,336.67				3,336.67			
1	强电长度	1,352.00				1,352.00	m	67,600.00	200.00
2	弱电长度	458.00				458.00	m	38,166.86	120.00
3	给排水工程	1,526.67				1,526.67	m ²	152,667.43	100.00
二	工程建设其他费用				1,180.81	1,180.81			
1	建设单位管理费				183.08	183.08	万元	13,590.10	1.20%
2	勘察费				67.95	67.95	万元	13,590.10	市场调节价
3	设计费				409.29	409.29	万元	13,590.10	市场调节价
4	前期工作咨询费				76.92	76.92	万元	13,590.10	市场调节价
5	工程监理费				163.08	163.08	万元	13,590.10	1.20%
6	劳动安全卫生评价费				20.39	20.39	万元	13,590.10	0.15%
7	招标代理费				37.73	37.73	万元	13,590.10	市场调节价
8	工程造价咨询费				67.95	67.95	万元	13,590.10	0.50%
9	工程保险费				67.95	67.95	万元	13,590.10	0.50%
10	环境影响咨询费				18.52	18.52	万元	13,590.10	
11	场地临时设施费				67.95	67.95	万元	13,590.10	0.50%
三	预备费				1,181.67	1,181.67	万元	14,770.91	8.00%
四	建设期利息				540.00	540.00	万元		

序号	名称	估算金额					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
五	总投资合计	8,407.70	730.16	4,452.24	2,902.48	16,492.58	万元		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	合计	占比
资本金	自有资金	4,492.58	4,492.58	27.24%
	小计	4,492.58	4,492.58	27.24%
建设资金	专项债券资金	12,000.00	12,000.00	72.76%
	小计	12,000.00	12,000.00	72.76%
合计		16,492.58	16,492.58	100.00%
占比		100.00%	100.00%	

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

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 27.24%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为驻马店市新兴产业发展有限公司，主管部门为驻马店市国有资产监督管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为驻马店市新兴产业发展有限公司，驻马店市新兴产业发展有限公司负责项目的建设及运营。

关于项目债券资金使用，由驻马店市新兴产业发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由驻马店市新兴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，由驻马店市新兴产业发展有限公司根据运营情况及时向驻马店市财政局上缴项目运营收益，由驻马店市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 12,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 12,000.00 万元；本次申请使用 3,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00			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		600.00	11,400.00	4.50%	540.00	1,140.00
第 7 年	11,400.00		600.00	10,800.00	4.50%	513.00	1,113.00
第 8 年	10,800.00		600.00	10,200.00	4.50%	486.00	1,086.00
第 9 年	10,200.00		600.00	9,600.00	4.50%	459.00	1,059.00
第 10 年	9,600.00		600.00	9,000.00	4.50%	432.00	1,032.00
第 11 年	9,000.00		1,800.00	7,200.00	4.50%	405.00	2,205.00
第 12 年	7,200.00		1,800.00	5,400.00	4.50%	324.00	2,124.00
第 13 年	5,400.00		1,800.00	3,600.00	4.50%	243.00	2,043.00
第 14 年	3,600.00		1,800.00	1,800.00	4.50%	162.00	1,962.00
第 15 年	1,800.00		1,800.00		4.50%	81.00	1,881.00
合计		12,000.00	12,000.00			6,345.00	18,345.00

注：假设以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：本项目债券存续期15年，建设1年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第2年），收益期14年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	充电桩	充电桩收入	45,031.25	99.67%
2	广告牌	广告牌收入	150.50	0.33%
合计			45,181.75	100.00%

1.充电桩收入

（1）数量

根据2023年4月11日驻马店市举办“实事惠民生，聚力谋出彩”系列第九场新闻发布会上，市发展和改革委员会党组成员、副主任王金锋，在回答各位新闻媒体时，明确提到截至目前，我市建成投运并实现互联互通的公专用充电站达145座，接入充电桩1,545个。但是距离日益增长的电动汽车充电需求还有很大差距。

自2017年起，驻马店市启用新能源电动汽车专用牌号，驻马店市新能源汽车井喷式增长，车管所备案的新能源汽车中，2017年全市共为3,590车挂绿色新能源号牌，2020年增加6,074辆，2021年增加13,778辆，2022年驻马店市新能源汽车保有量达到37,511辆，截止

2023年3月驻马店市新能源汽车保有量达到42,930辆。根据《河南省加快电动汽车充电基础设施建设的若干政策》：公共充电桩与电动汽车比例达到1:8。根据驻马店市新能源汽车保有量和1:8的比例计算，驻马店市目前充电桩需求为5,367个，驻马店市现有充电桩1,545个，有3,822个充电桩缺口。随着国家大力发展清洁能源，新能源汽车的保有量越来越大，对充电桩的需求也会增加。

外过境电动汽车充电需求。到2025年，全省累计建成集中式充换电站2000座以上，各类充电桩15万个以上；郑州、洛阳都市圈公共充电桩与电动汽车比例达到国内先进水平，城市核心区公共充电设施服务半径小于1公里；其他省辖市和济源示范区公共充电桩与电动汽车比例达到1:8，城市核心区公共充电设施服务半径小于2公里。

根据项目规划建设及《驻马店市新能源汽车智慧充电基础设施建设项目可行性研究报告》显示，本项目建设后共配备60kW充电桩600个，7kW充电桩2,780个。

(2) 收费标准

濮阳市：濮发改价管〔2019〕354号《濮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》，项目周边地市服务费收费标准均在0.65-0.80元/度之间。

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（度）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。

河南省驻马店市驿城区正阳路光明小区公共充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：2个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：河南省驻马店市驿城区正阳路光明小区院内

河南省驻马店市驿城区解放路供电营业厅公共充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：3个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：河南省驻马店市解放大道公司办公场所

河南省驻马店市驿城区骏马路电业新村供电充电点

充电桩数：快充：0个，慢充：2个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：河南省驻马店市骏马路电业新村院内

参考周边市地区充电桩收费标准和本地区同类型的充电桩收费情况，本项目充电桩服务费暂按 0.60 元/度计入。根据电动汽车充电实际情况且按照谨慎性原则，本项目 60kW 充电桩全天只按照使用 1 小时 60 度电计算，单个充电桩每天服务费收入约为 36.00 元；本项目 7kW

充电桩全天只按照使用 10 小时 70 度电计算，单个充电桩每天服务费收入约为 42.00 元。同时考虑通货膨胀率的影响，假设未来充电桩收费价格按照每三年增长 5.00% 的比例增长，全年按照 365 天运营时间进行测算。

(3) 负荷率

考虑市场需求增长量，谨慎预计，本项目建成后负荷率运营期第 1、2、3 年分别按照 40.00%、50.00%、60.00% 的运营负荷率计算，以后年度保持 60.00% 不变。

2. 广告牌收入

(1) 数量

根据项目规划建设及《驻马店市新能源汽车智慧充电基础设施建设项目可行性研究报告》显示，本项目设置灯箱广告牌 120 个。

(2) 收费标准

经实地走访及电话咨询并结合本项目建成后实际情况，假设本项目建成后墙体灯箱广告牌使用单价 100.00 元/月/个，考虑通货膨胀影响，广告牌单价按照每三年增长 5.00% 的比例增长。

具体周边广告市场的价格调研如下表所示：

序号	名称	心建广告公司（大商新玛特地下停车场）	驻马店市艾唯广告有限公司（加州阳光酒店停车场）	华董广告传媒有限公司（玖隆茂购物广场停车场）
1	灯箱广告	尺寸 1.50m*0.90m，租金 1,100.00 元/月	尺寸 1.00m*0.50m，租金 450.00 元/月	尺寸 3.00m*1.20m，租金 2,500.00 元/月

(3) 负荷率

考虑市场需求增长量，谨慎预计，本项目建成后负荷率运营期第 1、2、3 年分别按照 50.00%、60.00%、70.00% 的运营负荷率计算，以后年度保持 70.00% 不变。

(三) 项目运营成本分析

根据可研报告，项目运营成本主要包括以下几项：

1.人员工资及福利费

建设单位拟配置 30 名员工，其中：管理人员 5 人，技术人员 5 人，普通员工 20 人。河南省人民政府官网发布《关于调整河南省最低工资标准的通知》，二类行政区域月最低工资标准 1,800.00 元，驻马店市属于二类行政区域，参照以上工资标准，管理人员人均工资按 5.00 万元/年，技术人员人均工资按 4.50 万元/年，普通员工人均工资按 4.00 万元/年，福利费按工资的 14.00%。考虑到物价上涨原因，人员工资按每年增长 2.00%进行测算。

2.燃料及动力费

本项目动力费主要为电费和水费，项目年用电量 88.27 万度，依据河南省发改委转发《国家发改委关于调整销售电价分类结构有关问题的通知》（豫改价格管〔2013〕855 号）电力价格按照 0.60 元/度计算。项目年用水量 6.09 万 m³，根据《驻马店市发展和改革委员会关于调整中心城区自来水价格的通知》文件规定，水价按 4.00 元/m³计算。考虑物价上涨因素，运营期后每年增长 2.00%。

3.修理维护费

假设按照固定资产总额的 3.00%计算，考虑物价上涨因素，按照每年上涨 2.00%计算。

4.其他费用

本项目运营后每年的其他费用按照每年营业收入的 2.00%计算。

5.税费

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

《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税：水费按 9.00% 测算，电费按 13.00% 测算，修理维护费按 13.00% 测算，其他费用按 6.00% 测算；销项税：充电桩收入按 13.00% 测算，广告牌收入按 9.00% 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 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
增值税	2,618.82						60.37
销项税	5,193.01	232.99	291.21	349.43	366.90	366.90	366.90
建设期进项	-1,484.33	-1,484.33					
运营期进项	-1,089.86	-67.32	-69.19	-71.09	-72.62	-74.00	-75.41
待抵扣进项税		1,318.66	1,096.64	818.30	524.02	231.12	
附加税	261.88						6.04
折旧	1,108.38	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17
债券利息	5,805.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	513.00
利润总额	25,642.37	650.09	1,132.07	1,613.76	1,747.80	1,732.57	1,738.00
所得税	6,410.59	162.52	283.02	403.44	436.95	433.14	434.50
税费合计	9,291.30	162.52	283.02	403.44	436.95	433.14	500.91

(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
增值税	308.22	306.75	305.26	322.80	321.25	319.66	338.08	336.43
销项税	385.24	385.24	385.24	404.50	404.50	404.50	424.73	424.73
建设期进项								

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
运营期进项	-77.02	-78.49	-79.98	-81.70	-83.25	-84.84	-86.65	-88.30
待抵扣进项税								
附加税	30.82	30.68	30.53	32.28	32.13	31.97	33.81	33.64
折旧	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17
债券利息	486.00	459.00	432.00	405.00	324.00	243.00	162.00	81.00
利润总额	1,880.79	1,891.77	1,902.44	2,075.12	2,139.12	2,202.79	2,436.54	2,499.51
所得税	470.20	472.94	475.61	518.78	534.78	550.70	609.14	624.88
税费合计	809.24	810.37	811.40	873.86	888.16	902.32	981.02	994.95

(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
一	营业收入	45,181.75	2,027.26	2,533.71	3,040.16	3,192.17	3,192.17	3,192.17
1	充电桩收入	45,031.25	2,020.06	2,525.07	3,030.08	3,181.59	3,181.59	3,181.59
1.1	60kW 充电桩收入	7,030.02	315.36	394.20	473.04	496.69	496.69	496.69
	充电桩数量		600	600	600	600	600	600
	单价（元/天/个）		36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	天数		365	365	365	365	365	365
	负荷率		40%	50%	60%	60%	60%	60%
1.2	7kW 充电桩收入	38,001.23	1,704.70	2,130.87	2,557.04	2,684.90	2,684.90	2,684.90
	充电桩数量		2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780
	单价 (元/天/个)		42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
	天数		365	365	365	365	365	365
	负荷率		40%	50%	60%	60%	60%	60%
2	广告牌收入	150.50	7.20	8.64	10.08	10.58	10.58	10.58
	广告牌数量		120	120	120	120	120	120
	单价 (元/月/个)		100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00
	月数		12	12	12	12	12	12
	负荷率		50%	60%	70%	70%	70%	70%
二	成本支出	21,655.41	920.52	1,065.49	1,210.67	1,262.15	1,273.57	1,356.87
1	人员工资及福利费	2,321.82	145.35	148.26	151.22	154.25	157.33	160.48
2	燃料动力费	1,235.10	77.32	78.87	80.44	82.05	83.70	85.37
3	修理费	7,903.54	494.78	504.67	514.77	525.06	535.56	546.27
4	税费	9,291.30	162.52	283.02	403.44	436.95	433.14	500.91
5	其他费用	903.65	40.55	50.67	60.80	63.84	63.84	63.84
三	净收益	23,526.34	1,106.74	1,468.22	1,829.49	1,930.02	1,918.60	1,835.30

(续)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	3,351.78	3,351.78	3,351.78	3,519.37	3,519.37	3,519.37	3,695.33	3,695.33
1	充电桩收入	3,340.67	3,340.67	3,340.67	3,507.70	3,507.70	3,507.70	3,683.08	3,683.08
1.1	60kW 充电桩收入	521.53	521.53	521.53	547.60	547.60	547.60	574.98	574.98
	充电桩数量	600	600	600	600	600	600	600	600
	单价 (元/天/个)	39.69	39.69	39.69	41.67	41.67	41.67	43.76	43.76
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.2	7kW 充电桩收入	2,819.14	2,819.14	2,819.14	2,960.10	2,960.10	2,960.10	3,108.10	3,108.10
	充电桩数量	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780	2,780
	单价 (元/天/个)	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2	广告牌收入	11.11	11.11	11.11	11.67	11.67	11.67	12.25	12.25
	广告牌数量	120	120	120	120	120	120	120	120
	单价 (元/月/个)	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本支出	1,684.24	1,701.53	1,719.04	1,801.66	1,833.11	1,864.77	1,964.83	1,996.96

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	人员工资及福利费	163.69	166.96	170.30	173.71	177.18	180.72	184.34	188.03
2	燃料动力费	87.07	88.82	90.59	92.40	94.25	96.14	98.06	100.02
3	修理费	557.20	568.34	579.71	591.30	603.13	615.19	627.50	640.05
4	税费	809.24	810.37	811.40	873.86	888.16	902.32	981.02	994.95
5	其他费用	67.04	67.04	67.04	70.39	70.39	70.39	73.91	73.91
三	净收益	1,667.54	1,650.25	1,632.74	1,717.71	1,686.26	1,654.60	1,730.50	1,698.37

(五) 现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	45,181.75		2,027.26	2,533.71	3,040.16	3,192.17	3,192.17	3,192.17
经营活动支出（含税费）	21,655.41		920.52	1,065.49	1,210.67	1,262.15	1,273.57	1,356.87
经营活动产生的现金净额	23,526.34		1,106.74	1,468.22	1,829.49	1,930.02	1,918.60	1,835.30
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	16,492.58	16,492.58						
投资活动产生的现金净额	-16,492.58	-16,492.58						

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
三、筹资活动产生的现金								
自有资金	4,492.58	4,492.58						
债券资金	12,000.00	12,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	12,000.00						600.00	600.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	5,805.00		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	513.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,312.42	16,492.58	-540.00	-540.00	-540.00	-540.00	-1,140.00	-1,113.00
四、净现金流量	5,721.34		566.74	928.22	1,289.49	1,390.02	778.60	722.30
五、累计现金流量	5,721.34		566.74	1,494.96	2,784.45	4,174.47	4,953.07	5,675.37

(续)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	3,351.78	3,351.78	3,351.78	3,519.37	3,519.37	3,519.37	3,695.33	3,695.33
经营活动支出(含税费)	1,684.24	1,701.53	1,719.04	1,801.66	1,833.11	1,864.77	1,964.83	1,996.96
经营活动产生的现金净额	1,667.54	1,650.25	1,632.74	1,717.71	1,686.26	1,654.60	1,730.50	1,698.37
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出(含建设期利息)								

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
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
自有资金								
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	600.00	600.00	600.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	486.00	459.00	432.00	405.00	324.00	243.00	162.00	81.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,086.00	-1,059.00	-1,032.00	-2,205.00	-2,124.00	-2,043.00	-1,962.00	-1,881.00
四、净现金流量	581.54	591.25	600.74	-487.29	-437.74	-388.40	-231.50	-182.63
五、累计现金流量	6,256.91	6,848.16	7,448.90	6,961.60	6,523.87	6,135.47	5,903.97	5,721.34

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	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		540.00	540.00	
第 2 年		540.00	540.00	1,106.74
第 3 年		540.00	540.00	1,468.22
第 4 年		540.00	540.00	1,829.49
第 5 年		540.00	540.00	1,930.02
第 6 年	600.00	540.00	1,140.00	1,918.60
第 7 年	600.00	513.00	1,113.00	1,835.30
第 8 年	600.00	486.00	1,086.00	1,667.54
第 9 年	600.00	459.00	1,059.00	1,650.25
第 10 年	600.00	432.00	1,032.00	1,632.74
第 11 年	1,800.00	405.00	2,205.00	1,717.71
第 12 年	1,800.00	324.00	2,124.00	1,686.26
第 13 年	1,800.00	243.00	2,043.00	1,654.60
第 14 年	1,800.00	162.00	1,962.00	1,730.50
第 15 年	1,800.00	81.00	1,881.00	1,698.37
合计	12,000.00	6,345.00	18,345.00	23,526.34
本息覆盖倍数	1.28			

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

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后

的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为驻马店市新能源汽车智慧充电基础设施建设项
目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二三年五月二十四日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、监
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

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

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）



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



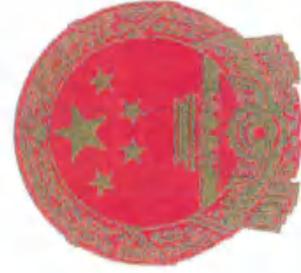
2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年03月30日

证书编号: 110001620149
No. of Certificate

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

发证日期: 2010年07月02日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



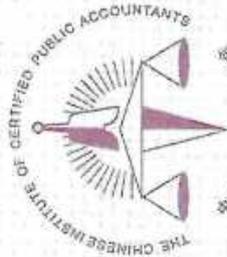
中国注册会计师协会

李变利

姓名: 李变利
性别: 女
出生日期: 1985-03-02
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号: 410725198503020045
Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



姓名	赵晓林
Sex	女
出生日期	1990-11-06
工作单位	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码	410381199011067860



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 370100010233
No. of Certificate

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

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

此件与原件一致
再次复印无效