

# 郑州航空港经济综合实验区科教产业园

## 基础设施建设项目

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

中发专审字[2023]第4014号

审计单位：中发（河南）会计师事务所有限公司

报告日期：二〇二三年十二月



# 目 录

一、项目概况 .....	1
二、项目应付本息情况.....	7
三、现金流入基本假设条件及依据.....	8
四、现金流出基本假设条件及依据.....	20
五、经营产生的净收益.....	22
六、项目本息覆盖倍数.....	23
七、债券资金使用的合规性.....	24
八、总体评价结果 .....	24
九、相关风险提示 .....	24

# 郑州航空港经济综合实验区科教产业园 基础设施建设项目

## 收益与融资自求平衡专项评价报告

中发专审字[2023]第4014号

我们接受委托，对郑州航空港经济综合实验区科教产业园基础设施建设项目（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。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

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

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可

以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### 1、项目位置

本项目建设地点位于郑州航空港经济综合实验区科教产业园区。

### 2、项目建设周期

本项目根据资金使用情况，建设期计划周期为24个月。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### 3.1 估算范围及说明

本项目总投资估算为551600.00万元，其中工程478724.5万元，工程建设其他费用32016.24万元，预备费40859.26万元。

总投资构成如下表：

金额单位：人民币万元

费用名称	工程费用	其他费用	基本预备费	合计
投资额	478724.5	32016.24	40859.26	551600.00
占总投资的百分比	86.79%	5.80%	7.41%	100.00%

投资明细如下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价
一	第一部分工程费用	419504.5	34200	25020	0	478724.5			
1	教育园区建筑物	285000				285000	m <sup>2</sup>	950000	
1.1	新能源产业孵化中心	72000				72000			
①	建筑工程	48000				48000	m <sup>2</sup>	240000	2000
②	装饰装修	24000				24000	m <sup>2</sup>	240000	1000
1.2	科创软件产业孵化中心	60000				60000			
①	建筑工程	36000				36000	m <sup>2</sup>	200000	1800
②	装饰装修	24000				24000	m <sup>2</sup>	200000	1200
1.3	新材料产业孵化器	60000				60000			
①	建筑工程	42000				42000	m <sup>2</sup>	200000	2100
②	装饰装修	18000				18000	m <sup>2</sup>	200000	900
1.4	数字产业孵化中心	45000				45000			
①	建筑工程	28500				28500	m <sup>2</sup>	150000	1900
②	装饰装修	16500				16500	m <sup>2</sup>	150000	1100
1.5	基因生物产业孵化中心	48000				48000			
①	建筑工程	27200				27200	m <sup>2</sup>	160000	1700
②	装饰装修	20800				20800	m <sup>2</sup>	160000	1300
2	地下建筑	29700				29700	m <sup>2</sup>	90000	3300
3	室内给排水		10450			10450	m <sup>2</sup>	950000	110

4	室内电气		8550			8550.00	m <sup>2</sup>	950000	90
5	室内通风		3800			3800.00	m <sup>2</sup>	950000	40
6	室内电气		11400			11400.00	m <sup>2</sup>	950000	120
7	室内弱电			5700		5700.00	m <sup>2</sup>	950000	60
8	消防设备			7600		7600.00	m <sup>2</sup>	950000	80
9	监控设备			5700		5700.00	m <sup>2</sup>	950000	60
10	地上停车位	1000				1000	个	2000	5000
11	充电桩			6020		6020	个	860	70000
12	附属配套设施(厂区内水、电等)	9500				9500	m <sup>2</sup>	950000	100
13	园区内硬化	6277.5				6277.5	m <sup>2</sup>	125550	500
14	大门	200				200	项	10	200000
15	围墙	720				720	m	8000	900
16	<b>园区内部配套基础设施</b>	<b>87107</b>				<b>87107.00</b>			
16.1	给水	2070				2070	m	9000	2300
16.2	中水	200				200	m	5000	400
16.3	热力	2700				2700	m	6000	4500
16.4	燃气	1200				1200	m	5000	2400
16.5	雨水	17160				17160	m	28600	6000

16.6	污水	10800				10800	m	27000	4000
16.7	预埋电力、通信排管	1296				1296	m	21600	600
16.8	道路	48000				48000	m <sup>2</sup>	800000	600
16.9	路灯	64.8				64.8	个	216	3000
16.1	消防	16.2				16.2	个	54	3000
16.11	交通工程	3600				3600	m <sup>2</sup>	800000	45
二	工程其他费用	0	0	0	0	32016.24			
1	项目建设管理费					2385.23	《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；		
2	场地准备及临时设施费					2393.62	按建筑安装工程费用之和的0.5%计		
3	建设项目前期工作咨询费					311.70	《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）并结合市场计		
4	工程勘察费				2219.23				
5	工程设计费				7761.54				
6	施工图审查费					59.88	《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第13号）		
7	工程监理费					4521.08			

8	招标代理服务费					137.62	《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）并结合市场计
9	工程造价咨询服务费					735.68	部委发布的概算编制办法
10	劳动安全卫生评价费					478.72	《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）并结合市场计
11	环境影响咨询服务费				239.36		
12	社会稳定风险评估费				478.72		
13	工程保险费					1436.17	按有关部委发布的概算编制办法，第一部分费用的0.3%计算
14	节能报告费					143.62	《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）并结合市场计
15	水土保持补偿费					2393.62	
16	城市基础设施配套费					5200.00	
17	消防设施及电气安全检测费					260.00	
18	项目竣工财务决算编制费					860.43	
三	预备费	0	0	0	0	40859.26	
	基本预备费					40859.26	
	涨价预备费						
四	总投资	419504.5	34200	25020	0	551600.00	

### 3.2 资金筹措计划

本项目总投资为551600.00万元，资金来源为政府专项债券、企业自有资金。其中：拟使用企业自有资金171600.00万元，占总投资比例为31.11%；拟申请使用专项债380000.00万元，债期15年，占总投资比例为68.89%。企业自有资金和债券资金均按照项目建设进度使用。

本项目计划申请使用债券资金总额380000.00万元，本次申请使用20000.00万元。

### 4、项目主体与运作模式

#### (1) 项目建设模式

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

#### (2) 项目运营模式

债券资金申请单位为郑州临港建设有限公司，项目资产登记单位为郑州临港建设有限公司。

项目完工后由郑州临港建设有限公司负责运营管理。

按照实施计划，债券资金的具体拨付流程为申请债券资金到位后，财政直接拨付给郑州临港建设有限公司。

为保证专项债券还本付息，该项目运营后债券存续期内的收入，在扣除运营成本支出后，由财政统筹进行还本付息。该项目不存在应由项目单位自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

### 5、项目建设手续审批情况

2023年5月23日郑州航空港经济综合实验区经济发展局（统计局）发布《关于对郑州航空港经济综合实验区科教产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发投资〔2023〕165号），同意本项目建设。

2023年8月16日郑州航空港经济综合实验区经济发展局（统计局）发布《关于对郑州航空港经济综合实验区科教产业园基础设施建设项目可行性研究报告（变更报告）的批复》（郑港经发投资〔2023〕237号），同意本项目建设。

2023年12月14日郑州航空港经济综合实验区经济发展局（统计局）发布《关于郑州市航空港经济综合实验区科教产业园基础设施建设项目可行性研究报告(变更报告)的批复》（郑港经发投资〔2023〕466号），同意本项目建设。

综上，本项目各项手续真实有效，符合项目建设基本要求。

## 二、项目应付本息情况

郑州航空港经济综合实验区科教产业园基础设施建设项目申请使用债券资金380000.00万元，债券期限15年，预期债券利率为4.5%，其中第1年计划申请使用政府政府专项债券160000.00万元；第2年计划申请使用政府政府专项债券220000.00万元。本次申请使用政府政府专项债券20000.00万元。

债券存续期内，利息按半年支付，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%。

经测算，债券存续期内还本金额为380000.00万元，付息金额为200925.00万元，还本付息金额合计为580925.00万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	债券期限	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年	1	0	160000		160000	3600.0	3600.0
	2	160000			160000	3600.0	3600.0
第 2 年	3	160000	220000		160000	8550.0	8550.0
	4	380000			380000	8550.0	8550.0
第 3 年	5	380000			380000	8550.0	8550.0
	6	380000			380000	8550.0	8550.0
第 4 年	7	380000			380000	8550.0	8550.0
	8	380000			380000	8550.0	8550.0
第 5 年	9	380000			380000	8550.0	8550.0
	10	380000			380000	8550.0	8550.0
第 6 年	11	380000			380000	8550.0	8550.0
	12	380000		8000	372000	8550.0	16550.0
第 7 年	13	372000			372000	8370.0	8370.0
	14	372000		19000	353000	8370.0	27370.0
第 8 年	15	353000			353000	7942.5	7942.5
	16	353000		19000	334000	7942.5	26942.5
第 9 年	17	334000			334000	7515.0	7515.0
	18	334000		19000	315000	7515.0	26515.0
第 10 年	19	315000			315000	7087.5	7087.5
	20	315000		19000	296000	7087.5	26087.5
第 11 年	21	296000			296000	6660.0	6660.0
	22	296000		35000	261000	6660.0	41660.0
第 12 年	23	261000			261000	5872.5	5872.5
	24	261000		57000	204000	5872.5	62872.5
第 13 年	25	204000			204000	4590.0	4590.0
	26	204000		57000	147000	4590.0	61590.0
第 14 年	27	147000			147000	3307.5	3307.5
	28	147000		57000	90000	3307.5	60307.5
第 15 年	29	90000			90000	2025.0	2025.0
	30	90000		57000	33000	2025.0	59025.0
第 16 年	31	33000			33000	742.5	742.5
	32	33000		33000	0	742.5	33742.5
合计		0	380000	380000		200925.00	580925.00

### 三、现金流入基本假设条件及依据

实施项目收入主要产业孵化器出租收入、停车位收入、物业收入、充电桩收入、广告位收入等。

本项目投产后能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自平衡。

#### (1) 租金收入

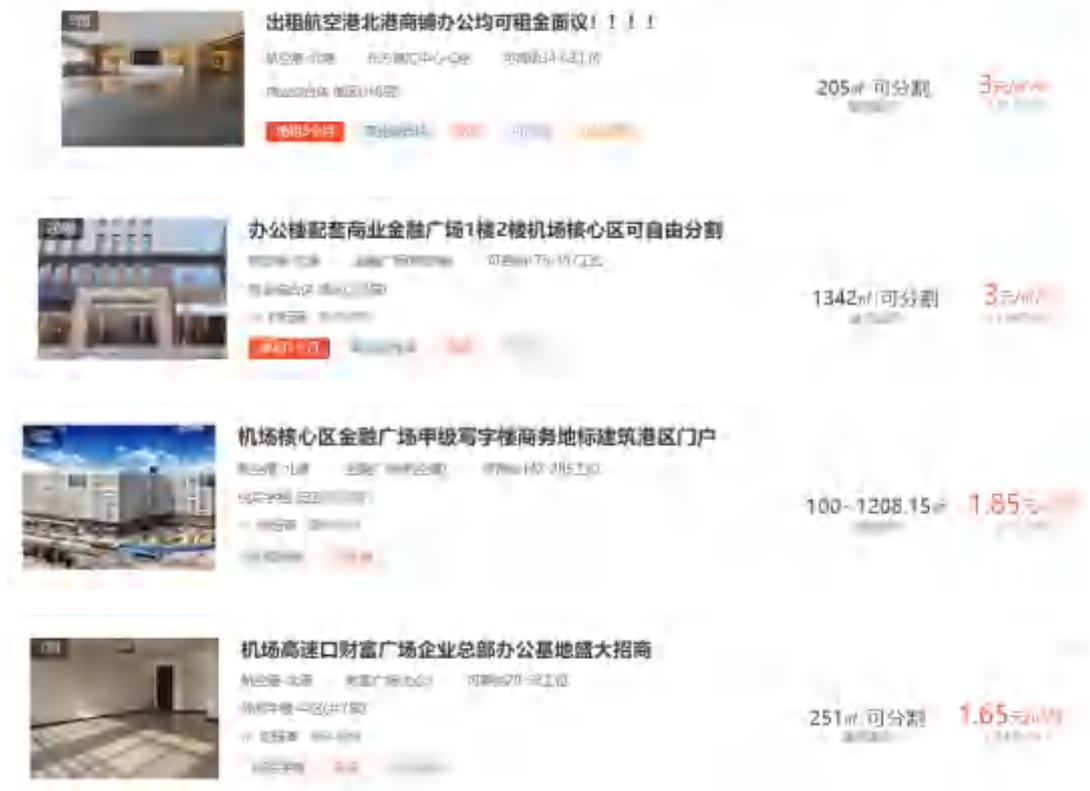
本项目在航空港综合实验区科教产业园新建地上孵化器中心建筑面积950000平方米，通过出租孵化器办公区获取出租收入，作为项目运营收入。

### ①价格依据

根据调研情况可知，航空港区周边用于的研发、生产及办公项目，目前已出租投入运营的租金情况如下：

周边商办类项目租金

业态	项目名称	位置	租金情况（元/月/m <sup>2</sup> ）
办公	兴港大厦	华夏大道巢湖路交叉口	45-110
	锦荣广场	雍州路洞庭湖路交叉口	30-65
	金融广场	华夏大道云港路交叉口	55
	航投大厦	华夏大道慈航路交叉口	70
	润丰锦尚	长安路鄱阳湖路交叉口	65
	领航中心	雍州路巡航路交叉口	65
	空港跨境	华夏大道云港路交叉口	50-70



### ②出租比例

根据《郑州航空港经济综合实验区发展规划(2013-2025年)》，围绕河南郑州航空港引进的郑州工程技术学院、郑州财经学院、郑州

财税金融学院等省内高校，统筹布局科创孵化中心、人力资源中心以及高品质居住区，在东北片区打造航空港大学城。

随着众多大学落户航空港，众多学子创业热情高涨，根据学生人口，航空港未来发展和支持，未来科教园区将有较大爆发式增长，待孵化器中心建成后，2026年将吸引正在创业的企业搬迁至此，预计有200家小微创业企业搬迁至此，另外吸引创业3-5年的新兴企业300家至此，通过调查，一般创业企业租占面积1330m<sup>2</sup>，占孵化器中心的70%，并根据未来毕业生数量，产业激励计划，每年将有近10%增长。

本次建设产业孵化器参照上述办公出租标准，并充分考虑孵化器的公益性和对创业企业的支持，通过调查周边商业办公楼租金水平，本项目运营期第1年孵化器租金为56.00元/（m<sup>2</sup>·月），后期每3年涨幅为5%。运营期前3年出租率分别以70%、80%、90%测算，从运营期第4年开始达到满负荷出租95%。

### ②计算公式

年收入=出租面积×每月租金×（1+增长率）×负荷率×12月；

### （2）物业收入

本项目在航空港综合实验区科教产业园新建地上孵化器中心建筑面积950000平方米，开办物业（当地法规允许筹建物业公司），统一服务标准，并收取物业服务费作为项目运营收入。

### ①价格依据

根据调研情况可知，目前航空港区周边产业园区物业费在1.5-4.5元/m<sup>2</sup>·月。

### 周边地区产业园物业收费标准

片区	项目名称	园区定位	物业费（元/m <sup>2</sup> .月）
经开片区	中兴产业园（经开区）	总部办公写字楼，无明确产业定位	3.5元
	郑东国际产业园（北软慧谷）	总部办公写字楼，无明确产业定位	4.5元

	新亚创新产业园	总部办公写字楼，无明确产业定位	3.0元
中牟片区	创慧产业园	总部办公写字楼，新能源装备—新能源汽车	2.8元
	联东U谷（中牟项目）	能源环保，精密机械，电子信息产业	1.8元
新郑片区	华夏幸福智能终端产业港	电子信息、智能终端产业	4.2元
航空港片区	台湾科技产业园	生物医药产业	2.0元
	美创产业园（航空港区）	总部办公，无明确产业定位	3.0元
荥阳/上街片区	中车高科园（荥阳）	总部办公，无明确产业定位	2.0元
	佰新万企汇（荥阳）	总部办公，无明确产业定位	2.0元

### 郑州航空港恒丰电子产业园保税金仓、北区G12厂房项目选取物业服务单位 项目中标候选人公示

郑州航空港恒丰电子产业园保税金仓、北区G12厂房项目选取物业服务单位项目（招标编号：国企豫（招）2023-010），于2023年08月09日在郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑航空保税片区）公共资源交易网进行开标、评标，现就本次招标的中标候选人公示如下：

#### 一、中标候选人信息

第一中标候选人：河南恒丰物业管理有限公司

投标报价（含税单价）：租赁面积物业费2.20元/㎡·月，空置面积物业费按照租赁面积物业费70%（固定值）计取，为1.54元/㎡·月

服务周期：2023年09月10日至2026年09月09日

质量标准：符合国家标准和行业现行合格标准及招标人要求

参照上述商业办公物业收费，物业收费为2.0元/（m<sup>2</sup>·月）。

本项目运营第一年承租负荷预计为70%，此后每年增长10%，达到95%后运营负荷保持不变，参照国民消费价格指数（CPI）和照郑州市年均GDP增长率，物业费每三年涨幅5%。

#### ②计算公式

年物业收入=出租面积×每月物业费×（1+增长率）×负荷率×12月；

#### （3）机动车停车收入

根据可研报告，新建地上孵化器中心建筑面积950000平方米，通过出租孵化器，吸引创业人才在此办公，普通商业办公人均办公面积为45平方米/人，初年出租率为70%，可吸引相关人员数量为12250人至此办公，通过普查，选择驾车通行人员为24%，每天通勤停车数量为

2940辆车，另外每天临时停车数量按通勤数量的10%考虑，每天停车数量为3230辆，项目可提供停车位3400个，经查询资料可知，航空港区及辖区内周边停车位停车收费价格为270-370元/（个·月），如下表所示。

项目周边停车位收费情况表

序号	名称	位置	停车费价格（元/个·月）
1	凌风街停车场	新郑市凌风街西侧	270
2	鑫荣公寓停车场	航空区郑港十路	350
3	滨河停车场	相州街与苇航路西南角	275
4	郑州大上海城停车场	管城区东大康路	300
5	金博大停车场	二七区二七路金博大商场	370

P2、P5、P1 停车场收费标准 (小型车)	
计时区间	收费标准
20分钟 (含) 以下	免费
20分钟 (不含) —— 1小时 (含)	5元
1小时 (不含) —— 24小时以内	2元/半小时, 最高不超过40元
24小时后	20元/半天, 上不封顶

P3 停车场收费标准 (小型车)	
计时区间	收费标准
20分钟 (含) 以下	免费
20分钟 (不含) —— 1小时 (含)	5元
1小时 (不含) —— 24小时以内	2元/半小时, 最高不超过 30元
24小时后	15元/半天, 上不封顶

结合项目所在位置及人群的流动性，运营期第1年停车收费拟定为360元/个·月，后期年涨幅为2%，运营期前三年停车位周转率分别为70%、80%、90%，从运营期第4年开始达到满负荷周转率95%。

#### (4) 充电桩收入

根据郑州市发展和改革委员会近日发布《关于公布郑州市新能源汽车充换电服务费参考标准的通知》，充换电设施经营单位可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用，其中电费执行国家规定的电价政策，并支付给供电单位，充电服务费按充电单位（千瓦时）收取，社会车辆充电服务费基准参考标准为0.65元/千瓦时，充电服务费为经营单位收入。



本项目拟设置860个充电桩，30、60、70KW等功率等级，充电桩服务收费参考周边价格，暂定0.6元/KWh，单台充电桩日充电输出功率按120KW测算，单台充电服务费为2.6万元/年，根据财政厅及当地普查数据，单台充电服务费年收费不大于2万元/年，两者之间取小值，运营期内不考虑价格增长，总服务费按1720万元。

#### (5) 广告牌收入

根据可研报告，道路两侧设置216盏路灯，拟在灯杆架设广告牌，广告牌按120×60mm规格，双侧布置，收取一定广告位出租收益；

根据可研报告，建设地上孵化器中心面积950000平方米，在墙面设置大型广告位，广告位按3m×4m规格设置，墙面每隔4米设置1块大型广告牌位，设置500个，收取一定广告位出租收益。

#### ①价格依据

通过市场调查，河南省内广告牌价格情况如下：

广告牌（面积8-10m<sup>2</sup>）：12000元/月；

广告牌（面积6-8m<sup>2</sup>）：10000元/月；

广告牌（面积4-6m<sup>2</sup>）：8000元/月；

广告牌（面积2-4m<sup>2</sup>）：5000元/月；

广告牌（面积1-2m<sup>2</sup>）：2000元/月；

广告牌（面积1m<sup>2</sup>以下）：1000元/月；

序号	区域	市场价格	位置
1	航空港北港	24000元/月	全通产业园
2	航空港南港	35000元/月	郑州台湾科技园
3	航空港南港	400000元/年	新尉工业园
4	航空港北港	500000元/年	郑州南站

河南郑州新郑机场T2航站楼停车场收费出口外机场灯箱



¥100000元/月

位置: 河南郑州  
行业: 灯箱  
所属行业: 交通出行/机场  
日均人流量: 6万人次

手机号码: 139\*\*\*\*8398

详细参数

媒体尺寸: 7826 (宽) × 1776 (高) × 11330 (厚) 媒体数量: 1  
广告形式: 灯箱 播出/亮化时间: 00:00 - 24:00

### 河南郑州楷林国际写字楼灯箱



¥24000元/月

品牌: 王老吉  
行业: 食品饮料-凉茶  
位置: 写字楼大堂  
尺寸: 1.8m x 2.4m

品牌: 王老吉

品牌: 王老吉

品牌: 王老吉

#### 详细参数

规格尺寸: 1.8m (宽) × 2.4m (高) × 4.32m (深度) 墙体厚度: 300  
广告形式: 灯箱 播放内容: 视频/照片/文字 播放时间: 08:00 - 19:00

### 河南郑州管城回族区紫荆山南路与南三环交汇处东南角（绿都紫荆华庭脉动）写字楼单面大牌



¥300000元/年

品牌: 河南网管集团

#### ②租金标准

参照河南省相关广告牌价格，面积 $1\text{m}^2$ 以下取1000元/月，本项目中单个路灯杆广告面积为 $0.72\text{m}^2 \times 2$ ，租金取800元/月。

参照河南省相关广告牌价格， $8\text{--}10\text{m}^2$ 面积广告位按12000元/月，本项目拟在孵化器墙面设置大型广告位，广告位按 $3\text{m} \times 4\text{m}$ 规格设置，预计设置500个，租金取12000元/月。

本项目运营第一年承租负荷预计为70%，逐年递增10%，达到95%

后运营负荷保持不变。参照国民消费价格指数（CPI）和照郑州市年均GDP增长率，出租费每三年涨幅8%。

项目运营收入预测表

单位：万元

序号	收入	运营期														合计
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	
1	收入分类															
1.1	充电桩收入 (万元)	1720	1720	1720	1720	1720	1720	1720	1720	1720	1720	1720	1720	1720	1720	24080.00
	充电桩数量	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	年收入=充电桩数量× 2万元/年
	充电服务费 单价(万元/ 年)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.2	停车位收入 (万元/年)	813.96	930.24	1046.52	1159.89	1159.89	1159.89	1217.89	1217.89	1217.89	1278.78	1278.78	1278.78	1342.72	1342.72	16445.85
	停车位数量	3230	3230	3230	3230	3230	3230	3230	3230	3230	3230	3230	3230	3230	3230	年收入=停 车位数积× 每月租金× (1+增长 率)×负荷 率×12月
	停车位单价 (元/月)	300.0	300.0	300.0	315.0	315.0	315.0	330.8	330.8	330.8	347.3	347.3	347.3	364.7	364.7	
	负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	增长率	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	
1.3	孵化器出租 收入(万 元)	41496.00	47424.00	53352.00	59131.80	59131.80	59131.80	62088.39	62088.39	62088.39	65192.81	65192.81	65192.81	68452.45	68452.45	838415.90
	面积	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	年收入=出 租面积×每 月租金× (1+增长 率)×负荷 率×12月
	单价(元/ 月)	52.0	52.0	52.0	54.6	54.6	54.6	57.3	57.3	57.3	60.2	60.2	60.2	63.2	63.2	
	负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	增长率	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	
1.4	物业收入 (万元)	1596.00	1824.00	2052.00	2274.30	2274.30	2274.30	2388.02	2388.02	2388.02	2507.42	2507.42	2507.42	2632.79	2632.79	32246.77

	面积	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	950000	年物业收入 =出租面积 ×每月物业 费×(1+增 长率)×负 荷率×12月	
	单价(元/ 月)	2	2.0	2.0	2.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.2	2.3	2.3	2.3	2.4	2.4			
	负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
	增长率	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%		
1.5	广告收入	5040	5760	6480	7387.2	7387.2	7387.20	7978.18	7978.18	7978.18	8616.43	8616.43	8616.43	9305.74	9305.74		107836.91	
	广告位数量	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	广告收入= 广告牌数量 ×每月出租 价格×(1+ 增长率)× 负荷率×12 月	
	单价(元/ 年)	12000	12000.0	12000.0	12960.0	12960.0	12960.0	13996.8	13996.8	13996.8	15116.5	15116.5	15116.5	16325.9	16325.9			
	负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
	增长率	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%		
1.6	灯杆广告收 入	145.15	165.89	186.62	212.75	212.75	212.75	229.77	229.77	229.77	248.15	248.15	248.15	268.01	268.01		3105.7	
	灯杆数量	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	广告收入= 广告牌数量 ×每月出租 价格×(1+ 增长率)× 负荷率×12 月	
	单价(元/ 年)	800	800.0	800.0	864.0	864.0	864.0	933.1	933.1	933.1	1007.8	1007.8	1007.8	1088.4	1088.4			
	负荷率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
	增长率	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%		
	合计	50811.11	57824.13	64837.14	71885.94	71885.94	71885.94	75622.24	75622.24	75622.24	79563.59	79563.59	79563.59	83721.71	83721.71		1022131.11	

#### 四、现金流出基本假设条件及依据

##### 1、成本费用估算

总成本费用包括经营成本、固定资产折旧、财务费用。具体如下：

##### 1) 工资及福利费

项目投入运营后，通过调查其他商业办公楼每万平方米运营人员0.5人，本项目物业服务人员定额为50人，其中管理人员5人，技术服务人员10人，后勤服务人员35人。暂定管理员工资为6.6万元/年，技术人员工资为5.4万元/年，后勤服务人员工资按4.2万元/年，工资按照每三年增长5%计算。则运营期内，初年工资及福利费234万元。

##### 2) 修理费

建筑修理费暂按固定资产原值的0.2%计算，则计算期内，年日常维护成本合计为1103.2万元，项目运营初年修理费为0万元，逐年增长20%计算。

##### 3) 其他费用

其他费用包括其他管理费用、其他运营成本。

其他管理费用按当年职工薪酬的5%计入；其他运营成本按当年营业收入的0.5%计入，初年其他费用为282.39万元。

##### 4) 外购原辅材料费

本项目收益为孵化器出租、物业服务收入、停车场收入、充电桩服务费收入，作为运营收入，不需要采购原材、辅材加工，因此无外购原辅材料费。

##### 5) 外购燃料及动力费

项目运营期内出租部分的燃料动力消耗，用电由承租人承担，本次不计。

运营期间由自身消耗的电力为80.08万kWh，中水为65.57万m<sup>3</sup>，自来水为0.135万m<sup>3</sup>，其中中水价格为1.0元/吨，非居民用水价格为5.95元/吨，河南省工商业用电价格为1.2元/度。则项目运营期内外购燃料动力费（含税）162.5万元。

## 2、折旧及摊销费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，并参考《建设项目经济评价方法与参数》中资产折旧有关参数，暂定建筑物折旧按照40年计算，园区内配套基础设施按照20年计算；残值率取5%。年折旧费用为15484万元。

计算公式：固定资产投资×（1-0.05）/折旧年限。

年份	工资及福利费	燃料动力费	其他费用	维修费用	增值税及附加	企业所得税	合计
第3年	234.0	162.5	265.76	0	4920.87	3161	8744.13
第4年	234.0	162.5	300.82	221	5607.64	4678.64	11204.6
第5年	234.0	162.5	335.89	441	6294.4	6196.29	13664.08
第6年	245.7	162.5	371.71	662	6984.9	7718.83	16145.64
第7年	245.7	162.5	371.71	882	6984.9	7787.43	16434.24
第8年	245.7	162.5	371.71	1103	6984.9	7946.03	16813.84
第9年	258.0	162.5	391.01	1103	7351.04	8994.43	18259.98
第10年	258.0	162.5	391.01	1103	7351.04	9208.18	18473.73
第11年	258.0	162.5	391.01	1103	7351.04	9421.93	18687.48
第12年	270.9	162.5	411.36	1103	7737.29	10763.64	20448.69
第13年	270.9	162.5	411.36	1103	7737.29	11404.89	21089.94
第14年	270.9	162.5	411.36	1103	7737.29	12046.14	21731.19
第15年	284.4	162.5	432.83	1103	7626.76	13745.8	23355.29
第16年	284.4	162.5	432.83	1103	7626.76	14387.05	23996.54
合计	3594.6	2275	5290.37	12133	98296.12	127460.28	249049.37

## 五、经营产生的净收益

债券存续期内项目预期收入为1022131.11万元，经营成本为23292.97万元，税费合计为225756.4万元，预期项目剩余可用于还本付息的净收益为773081.74万元，项目净预期收益分年明细表如下表所示：

金额单位：人民币万元

	年份	总收入	运营支出	税费合计	净利润
建设期	第1年	0	0	0	0
	第2年	0	0	0	0
计算期	第3年	50811.11	662.26	8081.87	42066.98
	第4年	57824.13	918.32	10286.28	46619.53
	第5年	64837.14	1173.39	12490.69	51173.06
	第6年	71885.94	1441.91	14703.73	55740.3
	第7年	71885.94	1661.91	14772.33	55451.7
	第8年	71885.94	1882.91	14930.93	55072.1
	第9年	75622.24	1914.51	16345.47	57362.26
	第10年	75622.24	1914.51	16559.22	57148.51
	第11年	75622.24	1914.51	16772.97	56934.76
	第12年	79563.59	1947.76	18500.93	59114.9
	第13年	79563.59	1947.76	19142.18	58473.65
	第14年	79563.59	1947.76	19783.43	57832.4
	第15年	83721.71	1982.73	21372.56	60366.42
	第16年	83721.71	1982.73	22013.81	59725.17
合计		1022131.11	23292.97	225756.4	773081.74

## 六、项目本息覆盖倍数

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设郑州航空港经济综合实验区科教产业园基础设施建设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为773081.74万元，还本付息总额为580925.00元。计算的本息覆盖倍数为1.33倍。

债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

年份		总收入	运营支出	税费合计	合计	还本付息总额	本息覆盖倍数
建设期	第1年	0.0	0.0	0.0	0.0	580925.00	1.33
	第2年	0.0	0.0	0.0	0.0		
运营期	第3年	50811.11	662.26	8081.87	42066.98		
	第4年	57824.13	918.32	10286.28	46619.53		
	第5年	64837.14	1173.39	12490.69	51173.06		
	第6年	71885.94	1441.91	14703.73	55740.3		
	第7年	71885.94	1661.91	14772.33	55451.7		
	第8年	71885.94	1882.91	14930.93	55072.1		
	第9年	75622.24	1914.51	16345.47	57362.26		
	第10年	75622.24	1914.51	16559.22	57148.51		
	第11年	75622.24	1914.51	16772.97	56934.76		
	第12年	79563.59	1947.76	18500.93	59114.9		
	第13年	79563.59	1947.76	19142.18	58473.65		
	第14年	79563.59	1947.76	19783.43	57832.4		
	第15年	83721.71	1982.73	21372.56	60366.42		
	第16年	83721.71	1982.73	22013.81	59725.17		
合计		1022131.11	23292.97	225756.4	773081.74		

## 七、债券资金使用的合规性

根据债券资金使用要求，政府专项债券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。本项目政府专项债券使用不存在上述情形。

## 八、总体评价结果

综上所述，郑州航空港经济综合实验区科教产业园基础设施建设项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

## 九、相关风险提示

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

(本页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年十二月十四日



正副

统一社会信用代码

9141010077086660C

# 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 中发(河南)会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 苏苏

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；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理；工程造价咨询业务；工程管理服务；矿产资源储量估算和报告编制服务；水利相关咨询服务；咨询策划服务；社会经济咨询服务；环保咨询服务；安全咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；公共安全管理咨询服务（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）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2005年01月18日

住所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）和光街10号G栋4层4号

登记机关

2023年10月27日





# 会计师事务所 执业证书

名称：中发（河南）会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：苏苏

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）  
和光街10号G栋4层4号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000099

批准执业文号：豫财会[2004]130号

批准执业日期：2004年12月13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》。



中华人民共和国财政部制

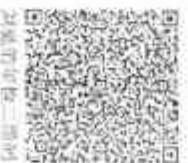


姓名: 刘彬  
Full name: 刘彬  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1976-04-13  
Date of birth: 1976-04-13  
工作单位: 中发(河南)会计师事务所有限公司  
Working unit: 中发(河南)会计师事务所有限公司  
身份证号码: 410104197501130516  
Identity card No: 410104197501130516



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.



河南省注册会计师协会

2022年 9月23日

证书编号:  
No. of Certificate: 410000005516

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

发证日期:  
Date of Issuance: 1999年 7月 30日



姓 名	冯 鲜
Full name	
性 别	女
Sex	
出生日期	1977-03-19
Date of birth	
工作单位	河南盛元联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit	
身份证号码	410103197703194343
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Registration Renewal

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：  
No. of Certificate

410001030902

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPA

河南省注册会计师协会

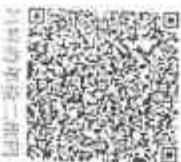
发证日期：  
Time of Issuance

2007

4月

11日

注册



扫码即可验证二维码

2011年9月25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

转出单位  
Agree the holder to be transferred from



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

2020年11月08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11月08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

事务所  
CPA

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

年 月 日  
年 月 日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPA

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

年 月 日  
年 月 日

郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合  
基础设施提升项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）



# 郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合基础设施 提升项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2025】1405号

我们接受委托，对郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合基础设施提升项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

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

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

## 一、项目概况

### 1、项目位置

项目建设地点位于郑州航空港经济综合实验区。

### 2、项目建设周期

本项目为新建项目，建设期2年。2024年1月开工，预计于2025年12月建设完成。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### 3.1 项目建设内容及规模

建设规模：本项目通过在郑州航空港经济综合实验区建设基础设施提升（基础底座、智慧充电等）、行业应用（智慧政务、城市治理、平安港区、数字经济、领导驾驶舱）等内容，服务涵盖郑州航空港经济综合实验区管理部门、社会机构和广大群众，为郑州航空港经济综合实验区管辖内的所有工作人员，机构人员，企业人员，社会人员等提供应用支撑，实现郑州航空港经济综合实验区政务服务、城市治理、平安建设、产业发展智能化水平进一步提升。本项目新增算力及存储资源折合79个2.5kw标准机架。

建设内容：按照国家、河南省关于推进新型智慧城市建设的指导思想，提出建设郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合基础设施提升项目的建设架构：1个基础设施提升（地理信息云平台、港区数字孪生基础平台、物联网平台、大数据平台、AI中台、产业云图、新型智慧城市数字安全运营中心、智慧充电）、N个应用系统（智慧政务、城市治理（含城市运行管理服务平台、城市基础设施生命线安全工程）、平安港区、五港联动（数字经济）、领导驾驶舱）。涉及智慧硬件建设包含1500根智慧灯杆、3000台汽车快充桩、2000台汽车慢充桩及前端感知设备（监控、会议终端、电台基站等）。

#### 3.2 估算范围及说明

本项目总投资为104,112.01万元；其中工程直接费93,494.04万元，工程建设其他费2,605.00万元，预备费2,882.97万元，建设期利息5,130.00万元。投资估算明细如下表：

序号	项目	投资估算金额 (万元)	备注
一	工程直接费	93,494.04	

序号	项目	投资估算金额 (万元)	备注
(一)	<b>基础设施提升</b>	<b>33,549.48</b>	
1	基础底座	8,023.48	
1.1	地理信息云平台	2,800.00	
1.2	港区数字孪生基础平台	1,800.00	
1.3	物联网平台	500.00	
1.4	大数据平台	833.33	
1.5	AI中台	583.33	
1.6	产业云图	416.67	
1.7	新型智慧城市数字安全运营中心	1,090.15	
2	智慧充电	25,526.00	3000 快充+2000 慢充
(二)	<b>政务服务</b>	<b>4,991.67</b>	
1	一体化政务服务平台	2,366.67	
2	“就近办”二期试点	1,100.00	
3	智慧审计	216.67	
4	人才一站式服务平台	100.00	
5	非公党建信息服务平台	41.67	
6	智慧不动产	666.67	
6.1	不动产信息化项目	333.33	
6.2	建设工程（建筑）技术审查报建系统二期	333.33	
7	自然资源三维立体“一张图”	500.00	
(三)	<b>城市治理</b>	<b>21,966.17</b>	
1	智慧城管	7,766.17	
1.1	城市运行管理服务平台	3,613.82	
1.2	城市基础设施生命线安全工程	2,935.32	
1.3	智慧管网综合治理	166.67	
1.4	窨井盖管理系统	200.00	
1.5	城管统一业务管理系统	666.67	
1.6	智慧燃气监管平台	45.83	
1.7	水源井远程监测项目（二期）	46.00	
1.8	生活垃圾分类箱房监控	29.90	
1.9	尉氏移交河道及水库远程监测	45.30	
1.1	餐饮服务业油烟排放监控信息平台升级	16.67	

序号	项目	投资估算金额 (万元)	备注
2	交通信号感知检测设备	1,200.00	
3	智慧合杆	13,000.00	1500根(含300根充电)
<b>(四)</b>	<b>平安港区</b>	<b>21,832.67</b>	
1	全域可视化(雪亮二期)	18,000.00	
2	交通集中管控指挥室	800.00	
3	智慧乡镇	550.00	
4	全国重点文物保护单位信息化建设(苑陵故城)	166.67	
5	350M警用数字电台基站	960.00	
6	车辆超限超载非现场动态监测系统	1,356.00	
<b>(五)</b>	<b>领导驾驶舱</b>	<b>6,611.67</b>	
1	党建引领网格化基层治理平台	1,315.00	
2	智慧应急	1,350.00	
2.1	全域应急指挥视频会议终端	225.00	
2.2	应急指挥370M窄带无线通信网	375.00	
2.3	防汛指挥工作调度“四张图”智慧化建设	333.33	
2.4	安全生产“一张图”智慧监管平台	416.67	
3	智慧住建	666.67	
3.1	建筑工地智慧化管理平台	166.67	
3.2	公共建筑能耗监测系统	300.00	
3.3	河道监控预警	200.00	
4	12345政务服务便民热线平台	100.00	
5	智慧交通	2,700.00	
5.1	尉氏新移交区域信号机提升改造及配套电子警察	1,500.00	
5.2	重点区域违停抓拍点位建设	1,000.00	
5.3	移动违法抓拍设备	200.00	
6	驾驶舱专题建设	480.00	
<b>(六)</b>	<b>五港联动</b>	<b>2,250.00</b>	
1	数字经济	2,250.00	
1.1	智慧物流	791.67	
1.2	多式联运	958.33	
1.3	智慧供应链	83.33	
1.4	数字贸易	125.00	

序号	项目	投资估算金额 (万元)	备注
1.5	供应链金融	166.67	
1.6	产港城融合	125.00	
(七)	<b>系统集成费</b>	<b>2,292.37</b>	<b>(硬件设备及材料采购费+软件产品采购费)*3%</b>
二	<b>工程建设其他费</b>	<b>2,605.00</b>	
1	项目建设管理费	137.00	参照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)执行,并进行调整。
2	前期工作咨询费	40.00	依据《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号)计取,并结合市场价格进行调整。
3	工程设计费	860.00	参考《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),并结合市场价格进行调整。
4	工程监理费	720.00	参考《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),并结合市场价格进行调整。
5	工程造价咨询费	28.00	依据《河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知》(豫发改收费〔2008〕2510号)计取,并结合市场价格进行调整。
6	第三方软件测评费	160.00	参考《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),并结合市场价格进行调整。
7	安全等级保护测评费	180.00	参考《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),并结合市场价格进行调整。
8	政务信息系统密评费	180.00	参考《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),并结合市场价格进行调整。
9	建设期通信线路费	300.00	安全运营中心1G互联网专线(固定IP)费用
三	<b>预备费</b>	<b>2,882.97</b>	<b>(一+二)*3%</b>
四	<b>建设期利息</b>	<b>5,130.00</b>	<b>两年建设期利息</b>
五	<b>总投资</b>	<b>104,112.01</b>	<b>(一+二+三+四)</b>

### 3.3 资金筹措计划

项目建设总投资为 104112.01 万元,项目资金来源:财政资金及政府专项债,其中财政资金 59812.01 万元,占比 57.45%;拟申请政府专项债券资金 44,300.00 万元,占比 42.55%,其中建设期第二年计划申请使用债券资金 44,300.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 44,300.00 万元,2025 年本次申请使用债券资金 10,000.00 万元。

专项债券资金和财政投资资金均按照项目建设进度使用，项目建设资金投资计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年
一	总投资	104,112.01	12,000.00	92,112.01
1	建设投资	98,982.01	10,200.00	88,782.01
2	建设期发债利息	5,130.00	1,800.00	3,330.00
二	资金筹措	142,112.01	50,000.00	92,112.01
1	发行债券	44,300.00	-	44,300.00
2	资本金	59,812.01	12,000.00	47,812.01
2.1	用于建设投资	54,682.01	10,200.00	44,482.01
2.2	用于建设期利息	5,130.00	1,800.00	3,330.00

#### 4、项目主体与运作模式

本项目由郑州航空港经济综合实验区发展和统计局(重点项目协调推进办公室)作为建设单位与债券资金申请单位，项目建成后形成的公益性资产，按照《行政事业性国有资产管理条例》的相关规定，由郑州航空港经济综合实验区发展和统计局(重点项目协调推进办公室)作为资产登记单位，负责项目国有资产的登记管理工作。

在项目建设期，郑州航空港经济综合实验区发展和统计局(重点项目协调推进办公室)作为建设单位，根据项目建设进度以及政府投资项目资金拨付的相关规定，向财政主管部门申请专项债券资金以及财政资金的拨付。

项目建成后由郑州航空港经济综合实验区发展和统计局(重点项目协调推进办公室)授权郑州航空港辖区内国有企业运营作为运营主体，负责本项目的具体运营工作，同时郑州航空港经济综合实验区发展和统计局(重点项目协调推进办公室)积极履行主管部门与资产登记单位的相关职责，确保项目建设公益性目标的实现。运营主体负责本项目运营专项收入的归集、项目运营成本的核算并将本项目所产生的用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

#### 5、项目建设手续审批情况

2023年4月，郑州航空港经济综合实验区发展和统计局(重点项目协调推进办公室)就本项目作出了《关于郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合基础

设施提升项目可行性研究报告的批复》（郑港经发投资〔2023〕105号）。

2024年11月，郑州航空港经济综合实验区发展和统计局(重点项目协调推进办公室)就本项目作出了《关于郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合基础设施提升项目可行性研究报告变更的批复》（郑港经发投资〔2024〕416号）。

## 二、项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金总额44,300.00万元，其中：2025年计划申请政府专项债券资金443000.00万元，本次申请使用债券资金10,000.00万元。

2025年计划申请政府专项债券资金443000.00万元，期限15年。假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，第6年开始偿还本金，第6年至第10年每年偿还本金的5.00%，第11年至第15年每年偿还本金的15.00%，预计还本付息总额为67,723.63万元。自申请之日起债券存续期应还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

	年度	当期发行 债券	偿还债券 本金	年利 率	应付利 息	还本付息 合计	25年发行 本金余额
第1年	2024年			4.50%	-	-	
第2年	2025年	44,300.00		4.50%	-	-	44,300.00
第3年	2026年			4.50%	1,993.50	1,993.50	44,300.00
第4年	2027年			4.50%	1,993.50	1,993.50	44,300.00
第5年	2028年			4.50%	1,993.50	1,993.50	44,300.00
第6年	2029年		-	4.50%	1,993.50	1,993.50	44,300.00
第7年	2030年		-	4.50%	1,993.50	1,993.50	44,300.00
第8年	2031年		2,215.00	4.50%	1,993.50	4,208.50	42,085.00
第9年	2032年		2,215.00	4.50%	1,893.83	4,108.83	39,870.00
第10年	2033年		2,215.00	4.50%	1,794.15	4,009.15	37,655.00
第11年	2034年		2,215.00	4.50%	1,694.48	3,909.48	35,440.00
第12年	2035年		2,215.00	4.50%	1,594.80	3,809.80	33,225.00
第13年	2036年		6,645.00	4.50%	1,495.13	8,140.13	26,580.00
第14年	2037年		6,645.00	4.50%	1,196.10	7,841.10	19,935.00
第15年	2038年		6,645.00	4.50%	897.08	7,542.08	13,290.00
第16年	2039年		6,645.00	4.50%	598.05	7,243.05	6,645.00
第17年	2040年		6,645.00	4.50%	299.03	6,944.03	-
合计		44,300.00	44,300.00		23,423.63	67,723.63	

综上，2025年发行债券利率按照4.5%计算，债券存续期内还本付息总额为67,723.63万元。

### 三、现金流入基本假设条件及依据

本项目债券存续期内用于偿还债券本息的收入主要包括智慧充电收入、智慧灯杆收入、安全运营收入等。

#### 1、智慧充电收入

##### (1) 政策背景

随着新能源汽车市场渗透率和保有量的不断攀高，新能源汽车的充电补能问题愈发成为整个社会关注的焦点。近期国家及河南省市地方政府纷纷出台相关政策以鼓励和推动新能源汽车充电基础设施的建设、规范充电市场秩序、提高充电服务水平，从而促进新能源汽车的发展和普及。

##### 1) 国家相关政策

2023年7月21日，国家发展改革委等部门印发《关于促进汽车消费的若干措施》的通知，明确要加强新能源汽车配套设施建设，加快乡县、高速公路和居住区等场景充电基础设施建设，引导用户广泛参与智能有序充电和车网互动，鼓励开展新能源汽车与电网互动应用试点示范工作。

2023年9月1日，工业和信息化部等七部门印发关于《汽车行业稳增长工作方案（2023—2024年）》，提及完善基础设施建设与运营。落实《关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》，鼓励各地科学预测新能源汽车充电需求，做好城市及周边县乡村公共充电网络布局规划，推动充电设施布局建设、配套电网扩容改造有序开展。

##### 2) 河南省及郑州市相关政策

2023年7月11日，河南省人民政府办公厅印发关于《河南省实施扩大内需战略三年行动方案（2023—2025年）》的通知，提出完善停车场、加氢站等设施，优化城市充电设施服务网络，加快加油站、高速公路服务区、客货运枢纽等区域充电设施和适宜使用新能源汽车的农村地区充电设施建设，到2025年累计建成各类充电桩（枪）25万个以上、集中式公用充换电站6000座以上。

2023年8月15日，河南省人民政府办公厅印发关于《河南省电动汽车充电基础设施建设三年行动方案（2023—2025年）》的通知，明确到2025年基本建

成城市面状、公路线状、乡村点状布局且覆盖全省的智能充电网络。其中，郑州、洛阳等重点城市核心区公共充电基础设施服务能力大幅提升、达到全国先进水平，其他省辖市和济源示范区、航空港区城市核心区公共充电基础设施服务半径小于2公里；建成集中式公用充电站6000座以上、公共服务领域充电桩（枪）10万个左右，私人自用领域累计建成充电桩（枪）15万个以上。

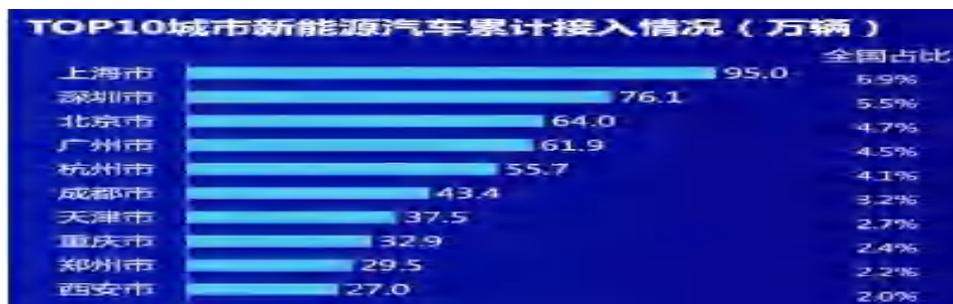
2023年10月24日，郑州市政府印发《郑州市推动生态环境质量稳定向好三年行动计划（2023-2025年）》。《行动计划》提出，大力推广新能源汽车。加快新能源汽车产业发展，2025年年底，除应急车辆外，全市公交车、巡游出租车、渣土运输车、混凝土运输车和城市建成区的载货汽车（含物流车）、邮政用车、市政环卫用车、网约出租车基本实现新能源化。

3) 新能源充电桩建设是国家新能源战略的重要组成部分，是实现双碳目标的重要举措，开展新能源充电桩基础设施建设，是地方政府落实国家新能源战略的基本行动，是履行地方政府基础设施建设职能的关键环节。随着新能源汽车市场渗透率不断提高，进行大规模基础充电桩基础设施建设迫在眉睫。

根据郑州市公安局交警支队公布消息，截至2022年3月，郑州市新能源汽车数量新能源汽车保有量达183556辆。2023年10月30日，郑州市工信局的数据显示，目前郑州市新能源汽车市场渗透率超30%，保有量超25万辆，高于全国平均水平。依据郑州市第七次全国人口普查数据显示，航空港区人口占比为4.93%，按照保守估计航空港新能源汽车保有量在12325辆。从河南省节能与新能源汽车产业发展联席会议办公室获悉，全省新能源汽车同比增长62.5%，保守估计2025年航空港区新能源汽车数量在32000辆左右。



新能源汽车国家大数据联盟获悉，截至 2023 年 4 月底，新能源汽车国家监测与管理平台（以下简称国家监管平台）累计接入新能源汽车 1371.2 万辆，郑州以 29.5 万位居城市排行榜第 9，公共充电桩 2.8 万个，车桩比为 10.5:1；根据工信部规划，到 2025 年我国将实现车桩比 2:1，2030 年将达到 1:1，目前郑州市车桩比为 10.5:1，远远低于工信部相关规划和实际需求，亟需建设新能源汽车充电桩。



本项目充电桩等建设内容已经国家发改委、省市发改部门审核通过。且考虑到郑州航空港区作为国际航空物流中心、以航空经济为引领的现代产业基地、内陆地区对外开放重要门户，拥有航空、高铁、地铁、城铁、普铁、高速公路与快速路等多种交通方式的重要交通枢纽，在机场、物流、人员流动等方面的优势明显，汽车充电需求潜力巨大。

此外，随着比亚迪、吉利等新能源汽车城的入驻，加快了港区新能源汽车全产业链条的发展，加上港区新区发展速度的特殊优势，预计未来几年将需要较大体量的充电桩满足充电需求。

## (2) 定价分析

根据《关于电动汽车用点价格策有关问题的通知》充电桩收入主要由电费和  
服务费组成。

焦作市：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数(千瓦时)收取，社会车辆  
充电服务费最高标准暂定为 0.70 元/千瓦时(上述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，我市鼓励充电设施建设运营单位对  
充电服务费给予优惠。

濮阳市：电动汽车充电服务费按充电的计量单位数(千瓦时)收取，社会车辆  
充电服务费最高标准暂定为交流慢充 0.70 元/千瓦时、直流快充 0.75 元/千瓦时

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

根据郑州市发改委出台的《关于公布郑州市新能源电动汽车充换电服务费参  
考标准的通知》“电动汽车充换电服务费按充电的计量单位数(千瓦时)收取。社  
会车辆充换电服务费基准参考标准为 0.65 元/千瓦时。充换电设施经营企业可根  
据自身经营情况，在此参考标准基础上上浮 10%，下浮幅度不限。”本项目按照  
上述政策要求，在计算时不考虑电费成本和电费收入，只计算服务费，结合上述  
价格调研情况，基于谨慎性原则，本项目汽车充电桩服务费单价暂定为 0.6 元/度。

充电站名称	位置	厂家	电价 (元)	服务费 (元)	总价 (元)	备注
河南省郑州市 航空港区新港 大道充电站	郑州航空港区空港三路与 新港大道交叉口	联行 逸充	0.6968	0.65	1.2968	
星星充电航空 港区万怡酒店 站	河南省郑州市航空港区雍 州路与远航路口万怡酒店 停车场	美丽 充	0.69	0.70	1.29	
郑州航空港蓝 港酒店充电站	河南省郑州市航空港经济 综合实验区迎宾大道 2 号 蓝港假日酒店	联行 逸充	0.89	0.65	1.37	
河南省郑州航 空港经济试验 区公共充电站	河南省郑州航空港经济综 合试验区城铁孟庄站停车 场	e 充电	0.8969	0.70	1.4969	
郑州北港凌飞 街沃金广场充 电站	河南省郑州市航空港经济 综合试验区凌飞街与大寨 路交叉口艾美特酒店(沃 金店)东侧停车场	联行 逸充	0.79	0.65	1.35	

台湾科技园充电站	郑州航空港区四港联动大道与省道 102 交汇处	e 充电	0.6769	0.70	1.2769	
----------	-------------------------	------	--------	------	--------	--

### (3) 定量分析

为满足不同人群充电需求，按照城区规划 3000 台汽车快充桩(60KW 单枪)、2000 台汽车慢充桩(14KW 双枪)以及灯杆 300 根(建设总量的 20%)自带充电功能(30KW 单枪)。

除灯杆自带充电桩外，本项目部分充电桩建设地点为私营停车场，权属上不归政府所有，在项目的收益分成上或存在一定争议，项目单位正积极与酒店和居民住宅小区等私营停车场权属方进行洽谈合作，基于谨慎性原则，本项目对于建设在酒店和居民住宅小区等私营停车场内的 834 台快充桩(60KW 单枪)、556 台慢充桩(14KW 双枪)合计 1390 台充电桩的收入与成本暂时先不考虑，不计入项目收益。

#### 本项目充电桩建设地点明细

序号	区域	停车场名称	60KW 单枪-快充桩 (台)	14KW 双枪-慢充桩数量 (台)	总车位数 (个)	备注	管理权归属
合计			3000	2000	42061		
1	滨河	滨河尚文苑南停车场	7	4	95	地上平面	
2	郑港	生态停车场	61	41	850	地上平面，地上机械	
3	滨河	大永停车场	10	6	145	地上平面	私营
4	滨河	郑州航空港区文选停车场	11	7	150	地上平面	
5	滨河	郑州航空港区均良停车场	34	23	473	地上平面	
6	滨河	国贸招募中心停车场	34	23	474	地上平面	
7	滨河	滨河大寨停车场	14	9	200	地上平面	
8	滨河	郑州航空港区发明停车场	24	16	340	地上平面	
9	滨河	郑州航空港区张国胜智慧停车服务场	7	4	100	地上平面	私营
10	滨河	滨河停车场	12	8	161	地上平面	
11	郑港	郑港第三便民服务中心停车场	20	13	280	地下平面	
12	郑港	凯英国际饭店停车场	14	9	200	地上平面	私营
13	银河	美创国际停车场	49	33	680	地上平面	私营
14	滨河	永威南樾(福苑)停车场	6	4	80	地上平面	私营
15	滨河	永威南樾(瑞苑)停车场	6	4	85	地上平面	私营
16	滨河	永威南樾(禧苑)停车场	3	2	45	地上平面	私营
17	郑港	郑州航空港区港中酒店停车场	6	4	80	地上平面，地下平面	私营

18	郑港	郑州航空港区安达停车场	9	6	120	地上平面	
19	新港	汇金国际南区	56	38	786	地上平面, 地下平面, 地下机械	
20	新港	汇金国际北区	112	76	1574	地上平面, 地下平面, 地下机械	
21	郑港	郑港第二市民中心停车场	36	24	498	地下平面	
22	郑港	行得通停车场	15	10	212	地上平面	私营
23	郑港	蓝天商务花园停车场	18	12	257	地上平面	私营
24	郑港	金融广场停车场	8	5	110	地上平面	
25	郑港	中道物业停车场	3	2	37	地上平面	私营
26	新港	梅河公园 17号	2	2	22	地上平面	
27	银河	梅河公园 16号	2	2	22	地上平面	
28	银河	梅河公园 15号	2	2	22	地上平面	
29	银河	梅河公园 14号	2	2	26	地上平面	
30	银河	梅河公园 13号	2	2	30	地上平面	
31	银河	梅河公园 12号	3	2	36	地上平面	
32	银河	梅河公园 11号	3	2	40	地上平面	
33	银河	梅河公园 10号	2	2	59	地上平面	
34	银河	梅河公园 9号	2	2	28	地上平面	
35	银河	梅河公园 8号	2	2	28	地上平面	
36	银河	梅河公园 7号	3	2	42	地上平面	
37	新港	梅河公园 6号	2	2	50	地上平面	
38	新港	梅河公园 5号	2	2	22	地上平面	
39	新港	梅河公园 4号	2	2	22	地上平面	
40	新港	梅河公园 3号	1	1	16	地上平面	
41	新港	梅河公园 2号	2	1	22	地上平面	
42	新港	梅河公园 1号	1	1	16	地上平面	
43	滨河	凌飞街鄱阳湖西南角	21	14	300	地上平面	
44	滨河	凌空街苇航路东南角	18	12	246	地上平面	
45	滨河	雍州路富士康 F 区地铁 D 出口	29	19	400	地上平面	
46	滨河	雍州路巡航路东南角	9	6	128	地上平面	
47	滨河	雍州路富士康 F 区地铁 A 出口	36	24	500	地上平面	
48	滨河	相州街远航路交叉口东南角	34	23	475	地上平面	
49	郑港	凌风街鄱阳湖路东南角	7	4	104	地上平面	
50	郑港	华夏大道大寨路西北角停车场	13	8	188	地上平面	
51	郑港	富士康启创中心停车场	57	38	800	地上平面	
52	郑港	大寨路凌风街西南角停车场	16	10	222	地上平面	
53	郑港	洞庭湖路凌烟街南侧停车场	14	9	200	地上平面	
54	龙王	苑陵故城南门东停车场	21	14	293	地上平面	
55	龙王	园博园 P5 停车场	70	47	973	地上平面	
56	龙王	园博园 P6 停车场	36	24	500	地上平面	
57	龙王	园博园 P4 停车场	14	9	200	地上平面	
58	龙王	公交公司 A 区场站停车场	11	7	156	地上平面	

59	滨河	相州街白鹭园	12	8	168	地上平面	
60	郑港	河南省华安项目停车场	17	11	233	地上平面	私营
61	郑港	兴港大厦停车场	86	58	1314	地上平面, 地下平面, 地下机械	
62	新港	军歌停车场	14	9	199	地上平面	私营
63	滨河	雍州路停车场	27	18	380	地上平面	
64	新港	新港办公区	34	23	472	地下平面	
65	滨河	雍州路东侧停车场	29	19	400	地上平面, 地上机械	
66	滨河	凌空街远航路西北角	34	23	473	地上平面	
67	滨河	英迪东侧至太湖路	71	48	1000	地上平面	
68	新港	遵大路1号	19	12	263	地上平面	
69	新港	遵大路2号	35	23	485	地上平面	
70	新港	遵大路3号	14	9	193	地上平面	
71	新港	如云路1号	41	27	580	地上平面	
72	郑港	长安路洞庭湖路东南角	6	4	84	地上平面	
73	郑港	桥航路凌风街交叉口西北角	20	13	279	地上平面	
74	滨河	相州街远航路交叉口西北角	12	8	164	地上平面	
75	滨河	远航路2号	27	18	374	地上平面	
76	滨河	远航路1号	17	11	241	地上平面	
77	郑港	始祖路海关对面停车场	21	14	293	地上平面	
78	郑港	长安路始祖路交叉口东侧	20	13	280	地上平面	
79	郑港	河南空港商旅服务有限公司贵宾B区停车场	7	4	93	地上平面	
80	郑港	河南空港商旅服务有限公司贵宾A区停车场	5	3	63	地上平面	
81	郑港	新郑国际机场5号楼停车楼	107	72	1500	地上平面	私营
82	郑港	新郑国际机场3号楼停车场	131	89	1830	地上平面	私营
83	郑港	兴港云瓴国际停车场	5	3	70	地上平面	
84	新港	政务服务中心停车场	27	18	372	地上平面, 地下平面	
85	龙王	市政管养中心社会停车场	5	3	70	地上平面	
86	新港	市政管养中心公共停车场	5	3	74	地上平面	
87	新港	郑州航空港经济综合实验区管委会新港办公区	10	6	145	地上平面	
88	新港	兴港智慧停车政务服务中心	6	4	80	地上平面	
89	滨河	青年公园F区	4	2	53	地上平面	
90	郑港	青年公园B区	17	11	243	地上平面	
91	郑港	青年公园C区	14	9	194	地上平面	
92	郑港	长安路云港路交叉口西侧	16	10	229	地上平面	
93	郑港	青年公园D区	17	11	238	地上平面	
94	新港	智选假日酒店	19	12	260	地上平面	私营
95	滨河	锦荣悦汇城停车场	60	40	835	地下平面	
96	郑港	河南荣亿置业有限公司	29	19	400	地上平面	私营
97	郑港	省立医院南侧	26	17	358	地上平面,	

						地下平面	
98	郑港	裕鸿世界港	9	6	127	地下平面	私营
99	郑港	云港物业	46	31	650	地上平面、 地下平面	私营
100	新港	台湾科技园	48	32	671	地上平面， 地下平面	
101	龙王	苑陵故城南广场	36	24	500	地上平面	
102	龙王	苑陵故城西门停车场	21	14	300	地上平面	
103	龙王	园博园梁州大道苑陵路 P3	57	38	804	地上平面	
104	龙王	园博园梁州大道苑陵路 P2	70	47	974	地上平面	
105	龙王	园博园梁州大道苑陵路 P1	118	80	1650	地上平面	
106	明港	双鹤湖美食城	39	26	550	地上平面	
107	明港	双鹤湖建设公园南一路与生物 科技二街 F 库	14	9	199	地下平面	
108	明港	双鹤湖建设发展有限公司公园 北一路与生物科技二街 E 库	14	9	199	地下平面	
109	明港	双鹤湖建设发展有限公司公园 南一路与雍州路 D 库	33	22	459	地下平面	
110	明港	双鹤湖建设发展有限公司公园 北一路与雍州路 C 库	33	22	462	地下平面	
111	郑港	世航之窗	23	15	315	地上平面， 地下平面， 地下机械	私营
112	郑港	鑫荣停车场	54	36	760	地下平面	私营
113	郑港	沃金商业广场停车场	32	21	451	地上平面	
114	郑港	青年公园 A 区	9	6	128	地上平面	
115	新港	鑫港假日酒店	9	6	120	地上平面	私营
116	郑港	正弘中央公园停车场	14	9	200	地上平面	
117	郑港	新郑国际机场 2 号停车楼	239	160	3340	地上平面， 地下平面	私营
118	合计		3000	2000	42061		

住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟编制完成了 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，其中 2021 年郑州充电桩的时间利用率（每天充电时长/24 小时）为 18.6%，排名全国第二；平均桩利用率为 69%，排名全国前三名。具体数据如下图：

住建部等机构发布 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》平均桩数利用率和平均时间利用率统计

项目/年份	平均时间利用率			平均桩数利用率			平均桩数利用率		
	2021年度	2022年度	增长率	2021年度	2022年度	增长率	2021年度	2022年度	增长率
1	20.1%	25.3%	24.4%	70.5%	80.2%	12.9%	15.3%	20.8%	36.6%
2	25.2%	30.4%	20.2%	75.2%	81.1%	10.6%	15.3%	20.8%	36.6%
3	15.4%	20.6%	33.8%	71.2%	78.3%	10.0%	15.3%	20.8%	36.6%
4	15.3%	20.8%	37.9%	70.6%	77.5%	9.9%	15.3%	20.8%	36.6%
5	15.7%	20.8%	33.1%	72.2%	76.5%	5.9%	15.3%	20.8%	36.6%

经调研本项目周边充电桩平均时间利用率最低约为 15.3%，平均桩数利用率最低约为 70.5%，具体内容详见下表：

项目周边充电桩平均桩数利用率和平均时间利用率调研表

序号	项目名称	位置	充电桩数量(个)	平均时间使用率 (统计周期： 2023年4月)	平均桩数利用率
1	郑州北港凌飞街沃金广场充电站	郑州航空港区凌飞街与大寨路交叉口艾美特酒店	15	20.1%~25.3%	70.5%~80.2%
2	郑州航空港蓝港酒店充电站	郑州航空港区迎宾大道2号蓝港假日酒店	22	25.2%~30.4%	75.2%~81.1%
3	郑州特来电新港大道充电站	新郑市银河街道新港大道	45	15.4%~20.6%	71.2%~78.3%
4	大桥新能源郑州港区通达充电站	新郑市金港大道与102省道交汇处路东	20	15.3%~20.8%	70.6%~77.5%
5	郑州航空港区金融广场充电站	新郑市云港路金融广场	9	15.7%~20.8%	72.2%~76.5%

基于谨慎性原则，每度服务费均按照 0.6 元收取，使用率首年按照 30% 计算，后期随新能源汽车增加，逐年增加相应使用比率，运营期第二年至第五年使用率逐年增长 10%，运营期第六年增长至 75%，此后不再增长。

运营期首年单台充电桩充电时长按照 1.5 小时/天计算（考虑运营负荷率的情况下平均时间利用率为 1.875%），此后每年单台充电时长按照 2 小时/天（考虑运营负荷率的情况下平均时间利用率为 6.25%），至运营期结束单台充电时长均不再增长。本项目充电桩建设地点明细如下表：

#### (4) 收入分析

经测算，运营期第一年充电桩收入合计 1,962.17 万元；债券存续期内充电桩收入 96,625.92 万元。

### 2、智慧灯杆收入

本项目智慧灯杆建设覆盖港区核心路段，主要建设 1500 根 12-15 米高度的指挥合杆，每根间距 40 米左右；智慧灯杆部分功能可用于 5G 设备挂载和灯箱广告展示。

#### (1) 5G 设备挂载租赁



依据《河南省电信基础设施共建共享费用标准》豫通局〔2019〕71号，并通过市场调研结合铁塔公司对运营商的运行服务收费标准：铁塔按照整个天线平台的高度进行计费租赁给各大运营商，年服务费按照 600 元/米/平台/年进行收取；另根据中国移动发布的业绩报告，中国移动半年度铁塔租赁数量 99 万座，服务费 151 亿元，平均租金为 3 万元/座/年；根据铁塔公司标准风压下的基准价格表，20 米以下挂载价格在 0.9-1.11 万元/年；根据铁塔商务定价器计算，按照本项目挂载高度，单个运营商租赁价格在 1.69 万元左右。

铁塔公司租赁价格表

序号	产品类型	产品代码	产品配置	新建标准建造成本(万元)			标准产品的基价(万元)		标准产品基价项的基价(万元/年)			存量标准产品基价的基价(万元/年)		
				收造	架壳	配架	标准	存量	标准	机房	配架	标准	机房	配架
26	普通平	0-20	标准+	4.7872	3.4913	4.6220	2.7732	2.4294	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
27			标准-	5.7872	3.6413	4.6220	2.7771	2.4294	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
28			标准+	8.7872	5.3913	4.6220	2.7806	2.4311	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
29			标准-	8.7872	5.4413	2.8054	2.7827	2.4327	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
30			标准	8.7872	0	0	2.7449	2.3400	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
31			标准+	11.2022	3.4913	4.6220	3.3941	2.4327	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
32		标准-	11.2022	3.6413	4.6220	3.3980	2.4343	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893		
33		标准+	11.2022	5.3913	4.6220	2.7726	2.4343	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893		
34		标准-	11.2022	5.4413	2.8054	2.7827	2.4359	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893		
35		标准	11.2022	0	0	2.7573	2.3524	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893		
36		25<=2.5A	标准+	12.4880	3.4913	4.6220	3.3980	2.4361	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
37			标准-	12.4880	3.6413	4.6220	2.7827	2.4377	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
38			标准+	12.4880	5.3913	4.6220	3.3941	2.4383	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
39			标准-	12.4880	5.4413	2.8054	2.7827	2.4399	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
40			标准	12.4880	0	0	2.7619	2.3574	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
41			标准+	18.2022	3.4913	4.6220	2.9774	2.4414	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
42		标准-	18.2022	3.6413	4.6220	2.9792	2.4430	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893		
43		30<=3.5B	标准+	18.2022	5.3913	4.6220	3.3747	2.4430	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
44			标准-	18.2022	5.4413	2.8054	3.3880	2.4446	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
45			标准	18.2022	0	0	2.7459	2.3476	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
46			标准+	20.9292	3.4913	4.6220	4.3162	2.4477	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
47			标准-	20.9292	3.6413	4.6220	4.3187	2.4493	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
48			标准+	20.9292	5.3913	4.6220	3.3941	2.4493	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
49		35<=4.5C	标准+	20.9292	5.4413	2.8054	2.7197	2.4509	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	
50			标准	20.9292	0	0	2.8100	2.3540	0.7122	0.2966	0.9071	0.2893	0.2893	



根据易播网(<http://www.51ebo.com/>)、户外宝等调查可知：在同一媒体规格及尺寸相同的情况下，不同城市级别、客流量、媒介所属位置、到达率、千人成本等综合因素决定了媒介价格，本项目灯箱广告调研价格如下所示：

郑州灯箱广告定价调研明细表

号 序	名称	类型	刊例价	资源规格
1	郑州市区户外广告灯杆道旗灯杆灯箱广告	城市干道>道旗、灯杆道旗	2400 元/杆/月	60*224cm
2	郑州市路旁灯杆道旗广告	城市干道>道旗、灯杆道旗	1500 元/月/杆	60.5cm(L)*224m(H)
3	郑州市东西大街与郑汴路灯杆道旗广告	城市干道>道旗、灯杆道旗	1600 元/月/幅	0.9m(L)*2.3m(H)
4	郑州市紫荆山路灯杆道旗广告	城市干道>道旗、灯杆道旗	1800 元/月/幅	0.9m(L)*2.3m(H)
5	郑州市路边灯杆道旗广告	城市干道>道旗、灯杆道旗	2600 元/杆/月	60cm(L)*224cm(H)
6	郑州市金水路灯杆道旗广告	城市干道>道旗、灯杆道旗	1600 元/月/幅	0.9m(L)*2.3m(H)
7	郑尧高速绕城互通区单立柱广告	高速/公路>立柱	500000 元/年/座	18m(L)*6m(H)*3 面
8	中原西路与 S312 快速路户外横跨立柱广告	高速/公路>立柱	200000/年/块	18m(L)*6m9(H)
9	郑尧高速 K676+600 处单立柱对牌	高速/公路>立柱	400000 元/年	18m(L)*6m(H)*2 面
10	S85 郑少洛高速 G3001 绕城高速互通单立柱广告	高速/公路>立柱	320000 元/半年	18m(L)*6m(H)*2 面
11	郑州市区主干道阅报栏灯箱广告收入	城市干道、灯箱	2000 元/月/幅	3.11m(L)*1.5m(H)
12	郑州市经开区及龙湖路路名牌灯箱广告	城市干道、灯箱	2400 元/座/月	120cm(L)*190cm(H)
13	郑州市楼宇电梯轿厢框架广告	楼宇>框架/看板	680 元/周/面	385mm(L)*580mm(H)
14	郑州社区电梯等候区框架广告	楼宇>框架/看板	500 元/周/面	450mm(L)*600mm(H)
15	郑州市楼宇电梯框架广告	楼宇>框架/看板	1080 元/幅/周	424mm(L)*570mm(H)
16	郑州市楼宇电梯轿厢框架广告	楼宇>框架/看板	698 元/面/周	423mm(L)*570mm(H)
17	郑州市社区电梯轿厢框架广告	楼宇>框架/看板	200 元/面/周	450mm(L)*600mm(H)
18	郑州市社区道闸广告	楼宇>框架/看板	3000 元/根/月	3000m(L)*852m(H)
19	郑州市社区街道阅报栏广告位	楼宇>框架/看板	2000 元/月/幅	3.1m(L)*1.5m(H)

号序	名称	类型	刊例价	资源规格
20	郑州市社区人行门禁广告	楼宇>框架/看板	2800元/面/2周	125cm(L)*160cm(H)
21	郑州地铁广告	地铁>灯箱	10000元/4周/块	1420mm*2980mm
22	郑州市公交候车亭灯箱广告	公交/出租/自行车>灯箱	15000元/座/月	3.45m(L)*1.6m(H)
23	郑州市公交站牌灯箱广告	公交/出租/自行车>灯箱	5000元/月/块	127cm(L)*197cm(H)
24	郑州市城区公交站台广告位	公交/出租/自行车>灯箱	8000元/月/座	3.5m(L)*1.5m(H)
25	郑州公交车内看板广告	公交/出租/自行车>框架/看板	280元/面/周	43cm(L)*60cm(L)
26	郑州市公交车内看板广告	公交/出租/自行车>框架/看板	800元/月/块	43cm(L)*60cm(H)
27	郑州市电影院灯箱广告	电影院>灯箱	39700元/周/幅	11.88m <sup>2</sup>
28	郑州市电影院智能取票机视频+静态广告	电影院>数字刷屏	1000元/周/台 15s/180次/天	1920PX*1080PX
29	郑州市电影院大厅LED广告	电影院>LED	12000元/2周/块 15秒/120次/天	≥10m <sup>2</sup>
30	郑州市各大餐饮场所数字刷屏广告	酒店/餐饮>数字刷屏	280元/周/块 15s/120次/天	竖屏 1080px*1920px 横屏 1920px*1080px
31	郑州市餐饮店数字刷屏机广告	酒店/餐饮>数字刷屏	330元/周/台 15s/120次/天	42寸/50寸
32	郑州市社区灯箱广告	楼宇>灯箱	4200元/季度/块	120cm(H)*240cm(L)
33	郑州市社区警务栏灯箱广告	楼宇>灯箱	3000元/月/面	120cm(L)*200cm(H)
34	郑州市社区门禁广告	楼宇>灯箱	1800元/周/面	84cm(L)*118cm(H)

项目灯箱广告调研价格区间为 800 元/月至 15000 元/每月，基于谨慎性原则，本项目灯杆灯箱广告单价暂定为 500 元/月，首年按照 20.00% 利用率计算，此后运营期内利用率每年增长 10.00%，最高增长至 60.00% 以后不再增加。

本期共计建设 1500 根智慧灯杆，经测算，运营期第一年灯杆广告收入为 180.00 万元，债券存续期内灯杆广告收入合计为 7,200.00 万元。

综合所述，运营期第一年智慧灯杆收入合计 223.20 万元；债券存续期内智慧灯杆收入 8,042.40 万元。

### 3、安全运营收入

根据 2021 年国家计算机网络应急技术处理协调中心发布的《2020 年中国互联网网络安全报告》显示，国家信息安全漏洞共享平台全年新增收录通用软硬件漏洞数量创历史新高，达 20704 个，同比增长 27.9%；经抽样监测发现，利用安全漏洞针对境内主机进行扫描探测、代码执行等的远程攻击行为日均超过 2176.4 万次；勒索病毒持续活跃，全年捕获勒索病毒软件 78.1 万余个，较 2019 年同比增长 6.8%；全年捕获恶意程序样本数量超过 4200 万个，日均传播次数为 482 万余次，涉及恶意程序家族近 34.8 万个；监测发现约 20 万个针对我国境内网站的仿冒页面，同比增长约 1.4 倍。网络安全威胁日益凸显，有组织、有目的的网络攻击形势愈加明显，为网络安全防护工作带来更多挑战。

利用运营平台自动化支撑及标准化的工作流程，为当地政府直属机构、央企、国企、高/中等院校、金融行业、高新技术企业等提供远程 7\*24 小时服务。通过对威胁事件的实时监测、快速分析研判、主动的处置闭环管理，以提升客户威胁响应效率降低安全风险。提供云端安全专家的 7x24 小时威胁监测和研判、事件实时预警、失陷主机应急响应清理、失陷原因溯源和系统加固防护升级，并基于溯源分析结论进行自定义检测规则，实现失陷主机的自动化持续跟踪，确保恶意程序和各种权限维持手段得到完全清理。

安全运营中心能够提供从预防、检测和防护，到响应的整体安全防御能力，闭环解决最终用户的安全风险和威胁。安全运营中心，采用云地协同架构，采用云化交付的安全产品和服务。通过云端安全运营中心联动用户侧安全设备，统一全局视图，用户可通过云端运营中心全面掌握网络安全运行状况。云端门户提供丰富的安全产品和服务和安全运营服务，用户可按需灵活订阅，按需引入弹性全面的安全能力，应对各类安全问题。基于场景化设计的安全服务便于用户匹配自身建设需求，同时还可实现降本增效。

#### (1) 收益测算

据航空港经发局提供信息，全区 11336 家企业(规上企业 600 家)有网络安全维护需求。根据港区总体企业数量，本期按照 600 家企业作为测算基数，占企业总数的 5.3%。在 600 家有安全运营需求的基础上，前两年安全运营覆盖 5%，三年及以后增加至 10%不再增加；结合港区网络安全需求及市场

情况，测算标准均横向参考全国范围内已招标和成功实施项目的招标或成交价格，以及 2019-2021 年度国内政府采购网络安全服务公开招投标项目中标公告中的相关数据，结合市场调研数据，企业安全运营费用支出在 63.15 万元/年-195 万元/年不等，详见调研案例；

结合调研数据，基于谨慎性原则，本项目安全运营服务单价暂按 50 万元/年测算,基于谨慎性原则，本项目前两年覆盖率按照 5%计算，此后覆盖率每年按照 10%计算。经测算，运营期第一年，安全运营服务收入为 1,500.00 万元，债券存续期内安全运营服务收入 42,000.00 万元。

## (2) 案例及收费依据分析

### 1) 郑州市中原区教育局互联网专线扩容及网络安全服务项目

#### 郑州市中原区教育局互联网专线扩容及网络安全服务项目合同

采购单位：郑州市中原区教育局 发布日期：2023-01-10 15:11 浏览次数：1472

一、合同编号：中郑公开-2022-49-A

二、合同名称：郑州市中原区教育局互联网专线扩容及网络安全服务项目合同

三、项目编号：中郑公开-2022-49

四、项目名称：郑州市中原区教育局互联网专线扩容及网络安全服务项目

五、合同主体

1. 采购人（甲方）：郑州市中原区教育局

地址：郑汴路176号

联系人：张勇

联系方式：67539472

2. 供应商（乙方）：中国电信集团有限公司郑州分公司

企业类型：大型

地址：郑州市二七区嵩山路与淮河路交叉口向南100米路西中原商巷7楼

联系人：张航

联系方式：15378735755

六、合同主要信息

1. 合同金额：869000元

2. 采购方式：公开招标

3. 履约期限、地点等简要信息：

1. 采购内容：2000M互联网带宽出口及配套网络安全服务（包括安全态势感知及威胁流量分析，不少于1000个客户授权收时1年标准安全培训）。2. 服务期限：1年 3. 服务地点：采购人指定地点 4. 服务要求：合格，满足采购人工作要求

4. 合同主要标的信息

序号	名称	服务范围	服务要求	履约时间	服务标准
1	增值电信服务	2000M互联网带宽出口及配套网络安全服务	合格，满足采购人工作要求	一年	合格，满足采购人工作

七、合同签订日期：2023年01月06日

合同编号: HAZZS2300136CNO0

附件: 服务清单

郑州市中原区政务局互联网专线扩容及网络安全服务项目服务清单

序号	服务名称	服务内容	数量	价格(单位:元)
1	2000M 互联网带宽	提供本地 IP 城域网网络出口带宽达到 2000G 以上;本地城域网出口带宽峰值利用率低于 5%;用户有充足的带宽保障;接入点相领骨干互联网网络,损耗小,时延小,速度快		869000.00
2	安全检测与响应服务	免费开放对接接口,与现有安全设备进行对接,实现对病毒的攻击处理服务,提供不少于 1000 个客户端授权的防病毒服务,网络安全培训	1	
3	安全运营服务	提供流量采集工具,对流量进行监听,提供报文检测引擎,提供 IP 碎片重组,ICP 流重组、应用层协议识别与解析服务,提供入侵攻击或恶意 URL 监测服务,能够完成模式匹配并生成事件,提取 URL 记录和域名记录,并将处理后信息传输至安全运营展示平台。		

2) 河南省生态环境监控中心信息化运行维护(2023年)项目

**中国政府采购网**  
中国政府购买服务信息平台  
www.ccgp.gov.cn

首页    政策法规    购买服务    监督检查    信息公开    国际专栏    PPP频道

当前位置: 首页 > 采购公告 > 地方公告 > 中标公告

### 河南省生态环境监控中心信息化运行维护 (2023年) 项目中标公告

2023年01月02日 10:15:48 来源: 河南省政府采购网 [打印] [收藏] [投诉]

中小企业融资申请

一、项目基本情况

1. 采购项目编号: 豫财招标采购-2022-1350
2. 采购项目名称: 河南省生态环境监控中心信息化运行维护(2023年)项目
3. 采购方式: 公开招标
4. 招标公告发布日期: 2022年12月08日
5. 评审日期: 2022年12月29日

二、采购项目用途、数量、简要技术要求、合同履行日期:

详见附件

三、中标情况

包号 采购内容 供应商名称 地址 中标金额 单位

安全咨询服务 北京信明星辰信息技术有限公司 北京市海淀区北旺西路8号21号楼信明星辰大厦102号 1,377,000.00 元

豫政采  
(2)20222208-1

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准
1	安全咨询服务	详见附件	详见附件	一年	详见附件

豫政采  
(2)20222208-2

软件运维服务 河南富城软件有限公司 郑州高新技术产业开发区汉威国际传媒产业园7号楼12A层 3,339,000.00 元

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准
1	软件运维服务	详见附件	详见附件	一年	详见附件

豫政采  
(2)20222208-3

硬件运维服务 中科九洲科技股份有限公司 郑州市金水区优胜南路26号9层 2,492,000.00 元

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准
1	硬件运维服务	详见附件	详见附件	一年	详见附件

3) 河南推拿职业学院网络安全及等保测评二期项目

**河南推拿职业学院**  
Henan Vocational College of China

善学 修德 弘毅 泽世

河南推拿职业学院网络安全及等保测评二期项目中标公告

河南推拿职业学院网络安全及等保测评二期项目中标公告

一、项目基本情况

1. 采购项目名称：网络安全测评-2022-1273
2. 采购项目编号：2022推拿职上学网网络安全及等保测评二期项目
3. 采购方式：公开招标
4. 招标公告发布日期：2022年12月9日
5. 开标日期：2023年01月09日

二、采购项目用途、数量、预算技术要求、合同履行日期

- (1) 采购标的名称、数量、预算技术要求：防火墙1台、漏洞扫描1台、渗透测试服务1台、渗透测试服务1台、安全产品维保1套、基础技术要求详见附件
- (2) 采购标的：防火墙、漏洞扫描、渗透测试服务、渗透测试服务中心的采购、安装、调试、验收、培训、售后、维保等；与标的物有关的运输、保险、售后与维保及安全保障、安全产品维保等。
- (3) 交货期：合同签订后30日内完成安装调试。
- (4) 交货地点：采购人指定地点。
- (5) 质量要求：满足采购人要求，达到国家合格标准。
- (6) 验收标准：满足国家、行业及采购人验收标准。
- (7) 本项目共收到6个报价。

三、采购项目用途、数量、简要技术要求、合同履行日期：

包号	采购内容	供应商名称	地址	中标金额	单位	
省直联 采招标 (2022)0817 号	防火墙1台、漏洞扫描1台、零信任代理网关1台、零信任控制中心1台、安全服务1项、安全产品测评1项。	河南智光网络科技有限公司	河南省郑州市金水区天明路66号凯瑞大厦3层300室	1,881,500.00	元	
	序号	名称	品牌(如有)	规格型号	数量	单价
	1	防火墙	奇安信	NSG4000-1G35M-QW	1	285000.00元
	2	漏洞扫描	华为	VSCAN1506	1	313000.00元
	3	零信任代理网关	深信服	aTrust-1000-B1080G	1	298000.00元
	4	零信任控制中心	深信服	aTrust-1000-B1080C	1	255600.00元
	5	安全等级测评服务	定制、河南智光网络科技有限公司	定制、河南智光网络科技有限公司	1	190000.00元
6	安全等级测评服务	定制、河南智光网络科技有限公司	定制	1	320000.00元	

4) 河南省总工会网络数据安全服务项目

**河南省总工会**

首页 网站概况 工会动态 信息公开 政策法规 交流互动

新闻 · 通知公告 · 公示

### 河南省总工会网络数据安全服务项目中标公告

2022-08-17 17:49:49

一、项目名称：河南省总工会网络数据安全服务项目

二、项目编号：0122-29823042000004

三、中标结果公告日期：2022年8月17日

四、评标日期：2022年8月17日

五、采购代理机构：河南省总工会网络数据安全项目

六、采购人：河南省总工会

公告日期：2022年8月17日

联系人：李一

七、评标小组成员：刘洪田、张德顺、马心爽、李海霞、李亚廷。

序号	中标单位名称	地址	中标金额(元)
1	河南智光网络科技有限公司	河南省郑州市金水区天明路66号凯瑞大厦3层300室	1,881,500.00

5) 河南理工大学高性能平台和网络安全建设项目

**中国政府采购网**  
**中国政府购买服务信息平台**  
 WWW.CGPP.GOV.CN

首页 政策法规 采购服务 监督稽查 信息公告 国际专栏 PPP服务

当前位置: 首页 > 政府采购 > 地方公告 > 中标公告

### 河南理工大学高性能平台和网络安全建设项目-中标公告

2022年12月09日 18:04 来源: 4400000000170707 **【公告】**

由中小企业商机来源

一、项目基本情况

1. 采购项目编号: 豫财招标采购-2022-640
2. 采购项目名称: 河南理工大学高性能平台和网络安全建设项目
3. 采购方式: 公开招标
4. 招标公告发布日期: 2022年08月22日
5. 评标日期: 2022年12月06日

二、采购代理机构名称、数量、简要技术要求、合同履行日期:

高性能平台: 网络安全运营系统: WAF应用安全运营及安全服务  
 详见采购文件

三、中标情况

包号	采购内容	供应商名称	地址	中标金额	单位
	河南理工大学高性能平台和网络安全建设项目包1	河南安信信息技术有限公司	河南省郑州市金水区杨金路199号河南高新技术市场10号楼6楼606室	2,949,600.00	元

豫政采  
(1)20220085-1

序号	名称	品牌 (如有)	规格型号	数量	单价
1	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单 元

豫政采  
(1)20220085-2

包号	采购内容	供应商名称	地址	中标金额	单位
	河南理工大学高性能平台和网络安全建设项目包2	焦作市永源科技开发有限公司	河南省焦作市解放区车站街53号融媒体文化科技产业园西楼103号	1,259,800.00	元

序号	名称	品牌 (如有)	规格型号	数量	单价
1	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单 元

豫政采  
(1)20220085-3

包号	采购内容	供应商名称	地址	中标金额	单位
	河南理工大学高性能平台和网络安全建设项目包3	河南吉泰信泰科技有限公司	河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务内环路9号楼9层0901号	1,040,780.00	元

序号	名称	品牌 (如有)	规格型号	数量	单价
1	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单	详见中标清单 元

6) 河南省教育考试院 2022 年网络安全设备采购项目



## 河南省教育考试院2022年网络安全设备采购项目-中标公告

采购人: 河南省教育考试院 发布日期: 2022-12-06 19:32 采购项目: 2022

中小微企业融资申请

### 一、项目基本情况

1. 采购项目编号: 豫财招标采购-2022-1164
2. 采购项目名称: 河南省教育考试院2022年网络安全设备采购项目
3. 采购方式: 公开招标
4. 招标公告发布日期: 2022年10月08日
5. 评审日期: 2022年12月06日

### 二、采购项目用途、数量、简要技术要求、合同履行日期:

1. 采购内容: 网络安全设备、服务器、设备维保、备份一体机、系统运维安全管理监控平台、服务器主机安全系统采购。
2. 质保期: 设备类自验收合格之日起三年, 质保期内免费更换。
3. 质量要求: 符合国家或行业规定的合格标准, 满足采购人提出的的技术标准及要求。
4. 交货地点: 采购人指定地点。

### 三、中标情况

包号	采购内容	供应商名称	地址	中标金额	单位	
豫政采 (2)20221835-1	网络安全设备、服务器、设备维保、备份一体机、系统运维安全管理监控平台、服务器主机	郑州云智信安安全技术有限公司	河南省郑州高新技术产业开发区河阳路186号2号楼A栋3层	1,679,000.00	元	
	序号	名称	品牌(如有)	规格型号	数量	单价
	1	详见附件	详见附件	详见附件	详见附件	详见附件元



8) 郑州市金融学校网络安全竞赛实训室建设项目



9) 河南省生态环境监控中心信息化运行维护(2023年)项目



采购要求：

具体基地的安全整改建设方案，按期提交相应服务报告，用于指导安全建设。

具体服务要求如下表 1-1。

表 1-1 服务要求

服务内容	分项	服务要求描述
漏洞评估	漏洞发现	至少每季度一次从配置要素发现资产的漏洞，至少每月一次从漏洞扫描发现资产的脆弱性，包括漏洞的脆弱性和配置错误的脆弱性。
	漏洞测试服务	至少每季度一次，基于漏洞，在漏洞等位置利用各种手段对单个特定漏洞进行测试，以期发现和挖掘难以发现的漏洞，然后输出漏洞测试报告并修复建议。
安全加固	配置基线检查	至少每季度一次，针对不同厂商的安全设备、网络设备、主机、操作系统，以及各种应用系统的配置进行检查，并为系统制定安全的配置基线，定期进行配置核查。
	漏洞优化服务	至少每半年一次，对网络安全设备进行漏洞检查、漏洞和修正，如防止漏洞回档和列表、安全策略审查等，进行策略调整优化，发挥互联网网络安全设备的作用。
	安全建设规划	针对现有网络建设及调整，输出网络安全建设总体规划，提供安全建设方案。
	安全规范管理	针对招标文件安全建设规划，制定招标文件安全管理制度规范，完善信息安全事件处理流程。
安全检测	应用系统安全性评估	针对上线应用系统，从身份鉴别、访问控制、安全审计、剩余信息保护、密码复杂性、访问保护性、抗抵赖、软件鲁棒、资源控制、数据完整性和数据保密性进行安全功能有效性测试，输出下线报告。
	网络安全检测	对网络设备、网络设备、网络设备与主机相应的漏洞扫描和评估，并对网络日志、流量进行具体分析。
	安全检测服务	按照上线机关各安全设备工作要素，输出下线检测单位的安全检测工作，并输出检测报告完成各类型信息安全管理方案的制定及协助进行安全检测。
	安全通报服务	至少每月提供一次最新的安全通告信息，包括安全漏洞和补丁，包括通告知名的漏洞发布平台，如中国信息安全漏洞库、国家信息安全漏洞库等平台，向云安全漏洞库等平台、SCAP 中文社区、Sebug 漏洞库等，将最新严重的网络安全问题以最快速度通报。
		输出网络安全信息分析报告，定期提供安全报告，定期提供

10)无锡市政府采购中心关于江南大学附属医院安全运营服务的公开招标公告

The screenshot shows the website of the Wuxi Government Procurement Center. The main heading is "无锡政府采购网" (Wuxi Government Procurement Network). Below it, there is a navigation bar and a search bar. The main content area displays a public bidding announcement for "江南大学附属医院安全运营服务" (Security Operation Services for Jiangnan University Affiliated Hospital). The announcement includes the following details:

- 项目概况** (Project Overview):
  - 项目名称: 江南大学附属医院安全运营服务
  - 项目编号: XCGZX2022-209Y
  - 预算金额: 人民币 570000 元
- 一、项目基本情况** (Project Basic Information):
  - 项目编号: XCGZX2022-209Y
  - 项目名称: 安全运营服务
  - 预算金额: 人民币 570000 元
  - 采购需求: 安全运营服务
- 采购需求** (Procurement Requirements):
 

序号	采购名称	数量	单位	预算金额 (元)	采购方式	是否允许联合体投标	合同履行期限	备注
1	安全运营服务	1	年	570000	公开招标	否	自合同签订之日起1年	



## 12) 河南能源化工集团有限公司数据中心信息安全智慧管理运维平台招标公告

### 河南能源化工集团有限公司数据中心信息安全智慧管理运维平台招标公告

(招标编号: HNEC-ZYB-201402-01H)

项目所在地: 河南

#### 一、 招标条件

本河南能源化工集团有限公司数据中心信息安全智慧管理运维平台, 经审批/核准/备案机关批准, 项目业经已落实。 招标人为河南能源化工集团有限公司, 本项目已具备招标条件, 现进行公开招标。

#### 二、 项目概况

根据《河南集团各成员企业内网建设和管理实行“统一规划, 统一标准, 分级管理”, 建设防病毒、安全行为管理、堡垒机、入侵检测等基础加固措施基础数据中心网络安全防护, 构建完善的信息安全防御体系, 通过在各成员企业数据中心、业务管理中心、人力资源中心、物资管理中心、销售数据中心、交易商信息管理中心、设备管理中心、安全运营管理中心构建网络安全运营管控平台, 全方位汇聚集团各成员企业中心, 中心可以及时感知网络安全威胁, 通过大数据分析、情报共享、通告预警等方式形成覆盖集团内网网络安全态势感知与预警能力, 构建建设智能化运维管控平台, 充分实时掌握集团各成员企业IT资源及网络运行状况信息, 实现运维集中展现, 逐步统一各成员企业管控平台, 整体提升集团资源运维效率和管控水平, 全面提升“以风险管理为基础的网络安全技术支撑体系、安全运营管理体系”, 为集团公司提供全天候的信息安全保障和运营支撑, 使集团公司从被动防御阶段转变到主动防御阶段。

范围: 本招标项目划分为2个标段, 本次招标为其中的: (001) 河南能源化工集团有限公司数据中心信息安全智慧管理运维平台。

## 13) 河南开祥精细化工有限公司信息安全管理项目招标公告

### 河南开祥精细化工有限公司信息安全管理项目

#### 招标公告

日期: 2016年8月4日

招标编号: ZYB-02-2014H003

三门峡中意招标有限公司受河南开祥精细化工有限公司委托, 就其信息安全管理项目采购进行公开招标, 邀请合格投标人就下述设备参与投标并提交密封的投标文件。

#### 1. 项目概况:

1.1. 项目名称: 河南开祥精细化工有限公司信息安全管理项目;

1.2. 项目地点: 河南省义马市人民路两段

1.3. 项目批准: 深煤气〔2016〕7号文

本次招标货物名称: 详见货物需求一览表

2. 本招标为公开招标, 资格后审。

3. 凡有意参加投标者, 请于即日起至2016年8月11日, 每日上午08:00至11:30, 下午15:00至18:00, 在三门峡中意招标有限公司招标三部报名并抽取招标文件, 文件售价: 500.00元人民币/包, 售后不退。注: 关于本项目的所有公告、文件等信息, 请各投标人注意随时查阅公告发布媒体及各投标人在购买招标文件(报名)时所提供的电子邮箱。

#### 货物需求一览表

包号	设备(技术)名称	规格	数量	交货期
1	信息安全管理系统	安全域管理与电子印章管理;	1套	合同生效后6个月

#### 4、收入合计

经测算，本项目债券存续期内收入合计为 146,668.32 万元。其中智慧充电收入为 96,625.92 万元，智慧灯杆收入合计为 8,042.40 万元，安全运营收入为 42,000.00 万元。债券存续期间项目预期收入表测算如下：

单位：万元

项目	建设期		运营期															合计
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	
1、智慧充电收入(万元)			1,962.17	3,430.08	4,505.93	5,669.12	6,919.64	7,413.90	7,413.90	7,413.90	7,413.90	7,413.90	7,413.90	7,413.90	7,413.90	7,413.90	7,413.90	96,625.92
(1)直流充电桩收入			1,263.21	2,245.71	2,807.14	3,368.56	3,929.99	4,210.70	4,210.70	4,210.70	4,210.70	4,210.70	4,210.70	4,210.70	4,210.70	4,210.70	4,210.70	55,721.65
充电桩数量(个)			2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	
充电功率(度/小时)			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电使用时长(小时/天)			1.50	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
每度服务费(元)			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
运行天数			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
综合使用率			30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	
价格涨幅																		
(2)交流充电桩收入			524.00	873.33	1,310.00	1,834.00	2,445.33	2,619.99	2,619.99	2,619.99	2,619.99	2,619.99	2,619.99	2,619.99	2,619.99	2,619.99	2,619.99	33,186.59
充电桩数量(个)			1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	1,444.00	
充电功率(度/小时)			14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
充电使用时长(小时/天)			4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
每度服务费(元)			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
运行天数			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
综合使用率			30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	
价格涨幅																		
(3)直流充电桩(灯杆自带)			174.96	311.04	388.80	466.56	544.32	583.20	583.20	583.20	583.20	583.20	583.20	583.20	583.20	583.20	583.20	7,717.68

项目	建设期		运营期														合计		
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年		2040年	
收入																			
充电桩数量(个)			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
充电功率(度/小时)			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
充电使用时长(小时/天)			3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
每度服务费(元)			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
运行天数			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
综合使用率			30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	
价格涨幅																			
2、智慧灯杆收入(万元)			223.20	320.40	417.60	507.60	597.60	597.60	597.60	597.60	597.60	597.60	597.60	597.60	597.60	597.60	597.60	597.60	8,042.40
(1)基站租赁(万元)			43.20	50.40	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	842.40
灯杆数量			1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
300米挂载距离使用的灯杆数量			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
使用率			30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
年费用(万元)			0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	
(2)灯杆广告收入			180.00	270.00	360.00	450.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	7,200.00
广告位数量(个)			1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
使用率			20%	30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
月费用(万元)			0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
3、安全运营收入(万元)			1,500.00	1,500.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	42,000.00
(1)安全运营收入(万元)			1,500.00	1,500.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	

项目	建设期		运营期														合计	
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年		2040年
安全运行企业需求基数(个)			600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
覆盖率			5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
年度安全运营费用(万元)			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
价格涨幅																		
总收益			3,685.37	5,250.48	7,923.53	9,176.72	10,517.24	11,011.50	11,011.50	11,011.50	11,011.50	11,011.50	11,011.50	11,011.50	11,011.50	11,011.50	11,011.50	146,668.32

#### 四、现金流出基本假设条件及依据

本项目成本支出主要包含软硬件运营费及设备更新费用、工资福利费、光纤租赁费、外购燃料及动力费、管理费、折旧摊销费用、税费及其他费用等。

##### 1) 软硬件运营费及设备更新费用

硬件设备租赁运营期前三年为供应商质保期，根据(豫财预〔2020〕67号)文件规定，硬件设备年度维保申报费用原则上不超过硬件设备构筑总费用的5%，且本项目涉及的同类设备较多，取最小规模调整系数，三年后按照软硬件设备购置费的3%投入维修升级费用，经测算，质保期过后即运营期第四年软硬件运营费为1,109.66万元，债券存续期内软硬件运营费合计为30,474.91万元。

考虑到充电桩及其他软硬件设备在运营期需要重置，因此在项目运营期第7年需重新投入10,000.00万元作为项目设备更新重置费用。

综上，债券存续期内设备更新重置费用10,000.00万元，软硬件运营费32,832.60万元，合计为42,832.60万元。

##### 2) 工资及福利

本项目人均工资标准参照《2021年河南统计年鉴》，信息传输、计算机服务和软件业的从业员工工资平均为7.85万元/年，福利费为项目人工工资的14%。综合考虑本地区经济发展水平、周边城市信息传输、计算机服务和软件业工资水平等相关因素，并结合本项目的区位因素、功能定位，暂定本项目的人工工资为8万元/人/年，福利费为工资的14%，工资每年增加3%。本项目派驻运营管理人员及运维人员80人。

经测算，运营期首年工资及福利费用为729.60万元，债券存续期内工资及福利费用合计为13,569.77万元。

##### 3) 光纤租赁费估算

按照15条1G的光纤租用，根据市场调查以及航空港区前期与运营商签订价格，综合移动、电信、联通报价，1G带宽专线每年租用价格约20万元。经测算，运营期首年光纤租赁费用为300万元，债券存续期内光纤租赁费用合计为4,500.00万元。

#### 4) 燃料及动力费

根据航空港区当前的用电价格，设备每年耗电量为 3066000 度，用电每度 0.7 元；项目年耗水量 1700m<sup>3</sup>，参照河南省非居民用水价格，水价按 4.70 元/m<sup>3</sup>，因本项目部分建设私营停车场内充电桩存在产权问题，基于谨慎性原则，对于建设在私营停车场内 1390 台充电桩暂时不计入本项目成本，耗电量暂按照 2261898 度计算，经测算，运营期首年燃料及动力费为 159.13 万元，债券存续期内燃料及动力费合计为 2,386.98 万元。

#### 5) 管理费用

本项目管理费按照收入的 1% 计提。经测算，运营期首年管理费为 36.85 万元，债券存续期内管理费用合计为 1,466.68 万元。

#### 6) 营业税金及附加

本项目营业税金及附加为：增值税率为 13%、6%，城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，印花税 0.10%，所得税率为 25%。其它按现行财税制度计算。增值税和税金及附加是指项目自营过程中发生的税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)进行计算。

① 应纳增值税额=当期销项税额-当期进项税额

其中：

销项税额=含税销售额/(1+税率)×税率；

进项税额=含税进项额×税率÷(1+税率)。

② 可以抵扣的进项税额=(固定资产、无形资产、不动产净值)/(1+适用税率)×适用税率

经测算，债券存续期内增值税及附加税合计为 0.00 万元。

## 7) 支出合计

根据上述各项支出测算，本项目运营成本总额为 **64,756.03** 万元，其中：软硬件运营费及设备更新费用为 **42,832.60** 万元，燃料动力费总额为 **2,386.98** 万元，工资福利费总额为 **13,569.77** 万元，光线租赁费为 **4,500.00** 万元，管理费用总额为 **1,466.68** 万元，税费支出 **0** 万元。债券存续期间项目支出表测算如下：

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期															合计
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	
1	软硬件运营费						2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	2,736.05	32,832.60
2	设备更新重置费									10,000.00									10,000.00
3	燃料及动力费			159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	159.13	2,386.98
4	光纤租赁费			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	4,500.00
5	人员工资及福利			729.60	751.49	774.03	797.25	821.17	845.81	871.18	897.32	924.24	951.96	980.52	1,009.94	1,040.24	1,071.44	1,103.59	13,569.77
6	管理费			36.85	52.50	79.24	91.77	105.17	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	1,466.68
7	增值税金及附加																		
8	经营成本			1,225.59	1,263.12	1,312.40	4,084.20	4,121.53	4,151.10	14,176.48	4,202.61	4,229.53	4,257.26	4,285.82	4,315.23	4,345.53	4,376.74	4,408.88	64,756.03

## 五、经营产生的净收益

根据上述各项收支测算，郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合基础设施提升项目运营收入总额为 146,668.32 万元，运营成本总额为 64,756.03 万元，项目净收益为 81,912.29 万元。各年度收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	收入（现金流入）	成本（付现支出）	运营现金净流入
2024 年			
2025 年			
2026 年	3,685.37	1,225.59	2,459.78
2027 年	5,250.48	1,263.12	3,987.36
2028 年	7,923.53	1,312.40	6,611.13
2029 年	9,176.72	4,084.20	5,092.52
2030 年	10,517.24	4,121.53	6,395.71
2031 年	11,011.50	4,151.10	6,860.39
2032 年	11,011.50	14,176.48	-3,164.98
2033 年	11,011.50	4,202.61	6,808.88
2034 年	11,011.50	4,229.53	6,781.97
2035 年	11,011.50	4,257.26	6,754.24
2036 年	11,011.50	4,285.82	6,725.68
2037 年	11,011.50	4,315.23	6,696.26
2038 年	11,011.50	4,345.53	6,665.97
2039 年	11,011.50	4,376.74	6,634.76
2040 年	11,011.50	4,408.88	6,602.62
合计	<b>146,668.32</b>	<b>64,756.03</b>	<b>81,912.29</b>

## 六、预期收益与融资平衡分析

在本项目债券存续期，本项目运营收入总额为 146,668.32 万元，运营成本总额为 64,756.03 万元，项目净收益为 81,912.29 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。项目收益与融资平衡测算如下表：

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	运营支出	运营现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
2024 年				67,723.63	1.21
2025 年					
2026 年	3,685.37	1,225.59	2,459.78		
2027 年	5,250.48	1,263.12	3,987.36		
2028 年	7,923.53	1,312.40	6,611.13		

年度	运营收入	运营支出	运营现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
2029年	9,176.72	4,084.20	5,092.52		
2030年	10,517.24	4,121.53	6,395.71		
2031年	11,011.50	4,151.10	6,860.39		
2032年	11,011.50	14,176.48	-3,164.98		
2033年	11,011.50	4,202.61	6,808.88		
2034年	11,011.50	4,229.53	6,781.97		
2035年	11,011.50	4,257.26	6,754.24		
2036年	11,011.50	4,285.82	6,725.68		
2037年	11,011.50	4,315.23	6,696.26		
2038年	11,011.50	4,345.53	6,665.97		
2039年	11,011.50	4,376.74	6,634.76		
2040年	11,011.50	4,408.88	6,602.62		
合计	146,668.32	64,756.03	81,912.29		

本项目债券本息资金覆盖倍数=债券存续期收益/债券存续期需偿还融资本息，即 81,912.29/67,723.63=1.21。

#### 七、债券资金使用的合规性

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

#### 八、总体评价结果

综上所述，郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合基础设施提升项目在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

#### 九、相关风险提示

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

(本页无正文，为郑州航空港经济综合实验区数字航空港融合基础设施提升项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



河南恒新会计师事务所  
(普通合伙)

中国注册会计师



中国注册会计师



中国·郑州

二〇二五年七月十日



统一社会信用代码  
91410100MA47EGFE09

# 营业执照

(副本) (2-1)



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

名称 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 朱越男

经营范围 审计服务; 会计服务; 资产评估; 代理记账服务。

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2019年09月23日

主要经营场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)  
商务外环路25号王鼎国际大厦  
29层2906号



与原件成立日期



登记机关

2025年01月20日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书



名称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）  
 首席合伙人：朱越男  
 主任会计师：  
 经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）  
 商务外环路25号王鼎国际大厦29层  
 2906号  
 组织形式：普通合伙  
 执业证书编号：41010186  
 批准执业文号：豫财会（2020）7号  
 批准执业日期：2020年4月20日

## 说明

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



2025年2月15日



中华人民共和国财政部制



姓名 曹廷强  
 Full name 曹  
 性别 男  
 出生日期 1978-04-10  
 工作单位 河南华必诚信税务师事务所有限公司  
 身份证号 410821197804103911  
 注册编号 41000009044

与原件核对一致

年度检验记录  
 Annual Renewal Registrations

本证书自2016年04月01日起，每两年检验一次。  
 This certificate is valid for two years after the renewal.



2016年3月30日



41000009044

河南注册会计师协会

2016 03 30

年度检验记录  
 Annual Renewal Registrations

本证书自2016年04月01日起，每两年检验一次。  
 This certificate is valid for two years after the renewal.



2020年3月30日

年度检验记录  
 Annual Renewal Registrations

本证书自2016年04月01日起，每两年检验一次。  
 This certificate is valid for two years after the renewal.



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

河南华必诚信税务师事务所有限公司





姓名 潘冰泳  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1990-05-03  
 Date of birth  
 工作单位 河南大河联合会计师事务所  
 Working unit (普通合伙)  
 身份证号 410181199005032726  
 Identity card No.



与原件核对一致

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，逾期无效一年。  
This certificate is valid for members from after this renewal.

注册号: 410106610006  
No. of Certificate

所属会计师事务所: 河南恒新会计师事务所  
Member Accounting Firm: Henan Hengxin Accounting Firm

发证日期: 2023 年 03 月 22 日  
Date of Issuance

35-65-410106610006



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  
I agree the holder to be transferred from

河南大河联合会计师事务所  
Henan Daheliunhe Accounting Firm  
转出协会盖章  
Group of the transfer-out Institute of CPAs  
2024 年 3 月 28 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南恒新会计师事务所  
Henan Hengxin Accounting Firm  
转入协会盖章  
Group of the transfer-in Institute of CPAs  
2024 年 3 月 28 日

**开封市祥符区都市食品产业园项目二期  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090543 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年七月二日



# 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 .....	12
(四) 净收益分析 .....	16
(五) 现金流分析 .....	20
(六) 本息覆盖倍数 .....	24
六、总体评价结果 .....	24
七、使用限制.....	25

# 开封市祥符区都市食品产业园项目二期

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2025）第 090543 号

我们接受委托，对开封市祥符区都市食品产业园项目二期（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解开封市祥符区都市食品产业园项目二期收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对开封市祥符区都市食品产业园项目二期偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

## 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开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指开封市祥符区都市食品产业园项目二期

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用；除非根据上下文应另做解释，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

项目建设地址位于镇中路以东、新睿街以西、东越路以北、规划路以南。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为开封市祥符区财政局。

本项目专项债券申请单位为开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

名称	开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司		
法定代表人	窦国超	成立日期	2021年11月30日
注册资本	伍亿圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410212MA9KHGQ03X		
注册地址	河南省开封市祥符区黄龙园区经一路与王白路北交汇处		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；水利相关咨询服务；水污染治理；工程管理服务；水资源管理；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；城市绿化管理；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；市政设施管理；土地整治服务；停车场服务；道路货物运输站经营；农业机械服务；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；农产品智能物流装备销售；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；物业管理；热力生产和供应（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（国有控股）		
股东及持股比例	经股权穿透，开封市祥符区财政局 100%控股		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司,系依法设立并有效存续的全资国企,具备作为本项目

申请政府专项债券资金的主体资格。

### 3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：本项目建设用地面积 26,666.00 m<sup>2</sup>（约合 40.00 亩），本项目总建筑面积为 49,350.00 m<sup>2</sup>，其中新建办公楼 8,250.00 m<sup>2</sup>、修建标准化厂房 14,400.00 m<sup>2</sup>，改造办公楼 2,700.00 m<sup>2</sup>，厂房 24,000.00 m<sup>2</sup>。

#### （二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月。开工日期为 2025 年 7 月，预计完工日期为 2027 年 6 月。

#### （三）投资估算与资金筹措

##### 1.投资估算

本项目总投资 13,707.83 万元，其中：工程费用 11,403.74 万元，工程建设其他费用 1,175.90 万元，基本预备费 570.19 万元，建设期利息 558.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标			
		土建工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价
一	第一部分工程费用	8,639.49	2,764.25			11,403.74			
1	主体工程	7,363.20	1,840.80			9,204.00			
1.1	厂房	4,723.20	1,180.80			5,904.00	m <sup>2</sup>	14,400.00	4,100.00
1.2	综合楼	2,640.00	660.00			3,300.00	m <sup>2</sup>	8,250.00	4,000.00
2	改造工程	1,027.20	256.80			1,284.00			
2.1	改造厂房	768.00	192.00			960.00	m <sup>2</sup>	24,000.00	400.00
2.2	改造办公楼	259.20	64.80			324.00	m <sup>2</sup>	2,700.00	1,200.00
3	配套设施	249.09	666.65			915.74			
3.1	厂区绿化	53.34	-			53.34	m <sup>2</sup>	2,667.00	200.00
3.2	厂区道路	195.75	-			195.75	m <sup>2</sup>	6,525.00	300.00
3.3	室外管网	-	666.65			666.65	m <sup>2</sup>	26,666.00	250.00
二	第二部分工程费用				1,175.90	1,175.90			
1	土地费用				80.00	80.00	用地面积 (亩)	4.00	200,000.00
2	建设项目前期工作咨询费				68.42	68.42	第一部分费用	11,403.74	
3	项目建设管理费				156.84	156.84			

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		土建工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价
4	工程勘察费				108.34	108.34			
5	工程设计费				319.30	319.30			
6	工程监理费				178.01	178.01			
7	招标代理服务费等				26.25	26.25			
8	工程造价咨询服务费				160.79	160.79			
9	环境影响评价费				9.52	9.52			
10	工程保险费				22.81	22.81			
三	基本预备费				570.19	570.19			
四	建设期利息					558.00			
五	项目总投资（一+二+三+四）					13,707.83			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	合计	占比
资本金	财政预算资金	2,507.83	5,000.00	7,507.83	54.77%
	小计	2,507.83	5,000.00	7,507.83	54.77%
建设资金	专项债券资金	4,000.00	2,200.00	6,200.00	45.23%
	小计	4,000.00	2,200.00	6,200.00	45.23%
合计		6,507.83	7,200.00	13,707.83	100.00%
占比		47.48%	52.52%	100.00%	

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

### （四）债券资金使用合规性

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

### （五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司，主管部门为开封市祥符区财政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司，项目建设及运营单位均为开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司。

关于项目债券资金使用，由开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由开封市祥符区发投水务产业投资经营有限公司根据运营情况及时向祥符区财政局上缴项目运营收益，由财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 6,200.00 万元。其中：2025 年计划使用 4,000.00 万元，2026 年计划使用 2,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 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

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年	-	4,000.00	-	4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 2 年	4,000.00	2,200.00	-	6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 3 年	6,200.00	-	-	6,200.00	4.50%	279.00	279.00

年份	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 4 年	6,200.00	-	-	6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 5 年	6,200.00	-	-	6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 6 年	6,200.00	-	200.00	6,000.00	4.50%	279.00	479.00
第 7 年	6,000.00	-	310.00	5,690.00	4.50%	270.00	580.00
第 8 年	5,690.00	-	310.00	5,380.00	4.50%	256.05	566.05
第 9 年	5,380.00	-	310.00	5,070.00	4.50%	242.10	552.10
第 10 年	5,070.00	-	310.00	4,760.00	4.50%	228.15	538.15
第 11 年	4,760.00	-	710.00	4,050.00	4.50%	214.20	924.20
第 12 年	4,050.00	-	930.00	3,120.00	4.50%	182.25	1,112.25
第 13 年	3,120.00	-	930.00	2,190.00	4.50%	140.40	1,070.40
第 14 年	2,190.00	-	930.00	1,260.00	4.50%	98.55	1,028.55
第 15 年	1,260.00	-	930.00	330.00	4.50%	56.70	986.70
第 16 年	330.00	-	330.00	-	4.50%	14.85	344.85
合计		6,200.00	6,200.00			3,278.25	9,478.25

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.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第

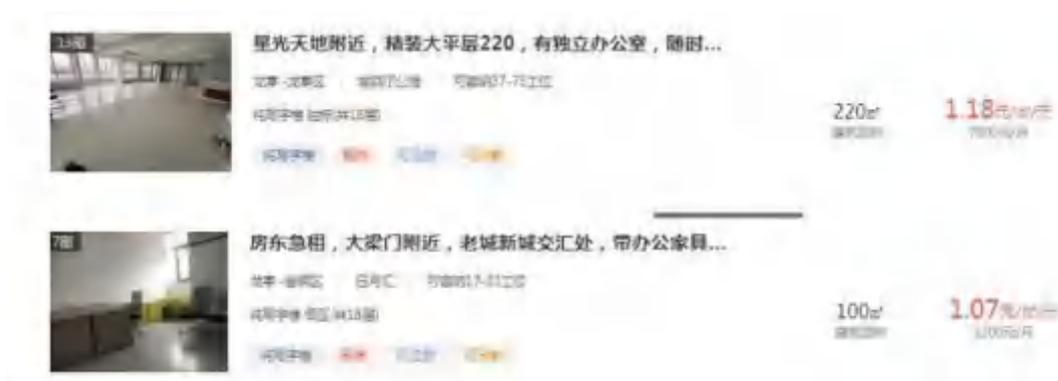
2年），收益期14年。

## （二）项目运营收入分析

本项目主要收入为办公楼租赁收入、厂房租赁收入、物业管理收入、机动车停车位租赁收入。

### （1）办公楼租赁收入

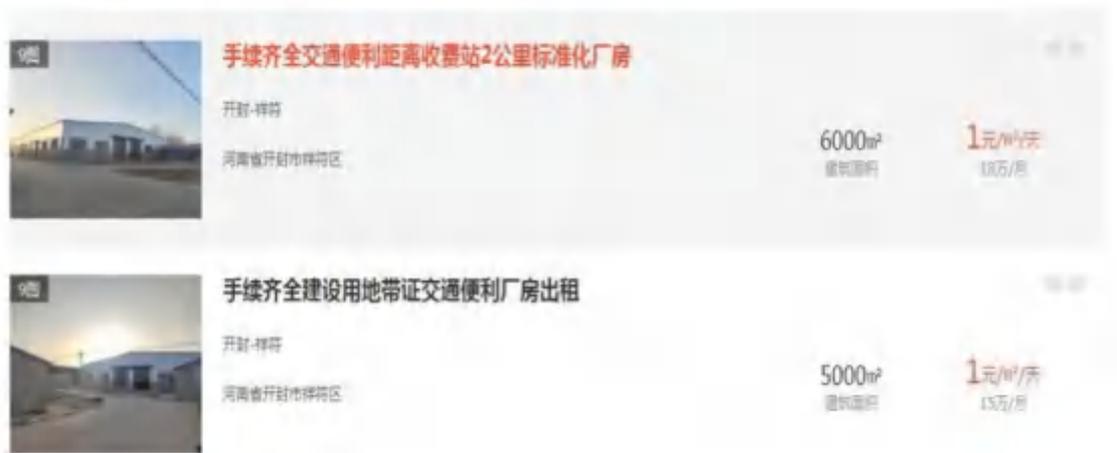
本项目建设办公楼10,950.00平方米，经过查询，项目附近办公楼租赁单价如下：



综上所述，本项目办公楼出租价格每月按32.00元/平方米进行测算。考虑居民消费价格上涨因素，增长率按每3年增长5.00%进行测算。根据本项目的产业特征，需要办公人员与厂房同步入住，参考同类其他厂房办公、仓库出租率在70%~90%之间。因此，本项目运营期第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）厂房租赁收入

本项目建设企业厂房38,400.00平方米，经过查询，项目附近工业园区企业厂房租赁单价如下：



综上所述,本项目厂房出租价格每月按 25.00 元/平方米进行测算。考虑居民消费价格上涨因素,增长率按每 3 年增长 5.00%进行测算。根据本项目的产业特征,需要办公人员与厂房同步入住,参考同类其他厂房办公、仓库出租率在 70%~90%之间。因此,本项目运营期第 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) 物业管理收入

本项目办公楼、厂房共 49,350.00 平方米。项目建设的配电、供排水、消防、绿化等配套设施,可向入驻企业提供配套设施服务,可产生物业管理服务收入。

中国物业管理协会发布的《2021 产业园区物业管理发展报告》,2020 年产业园区物业收费平均水平 2.66 (元/m<sup>2</sup>/月),同时经查询,工业园区收取物业费标准如下:

序号	名称	地址	价格
1	青天伟业智能仪表科技园	开封市祥符区王白路 1 号	1 元/m <sup>2</sup> /月
2	祥符区电子商务产业园	开封市祥符区黄龙园区科教大道 19 号	1.2 元/m <sup>2</sup> /月
3	祥符区中小企业孵化园	开封市祥符区王白路经一路	1 元/m <sup>2</sup> /月
4	开封农副产品物流园	开封市祥符区兴隆乡 327 省道北	1.2 元/m <sup>2</sup> /月
5	黄龙产业集聚区	开封市祥符区深圳大道与科技大道交叉口西北 150 米	1.5 元/m <sup>2</sup> /月

综上所述，本项目物业费价格每月按 1.00 元/平方米进行测算。本项目运营期第 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。

#### （4）机动车停车位租赁收入

根据《河南省定价目录》（豫发改价调〔2018〕530号）《河南省政府制定价格行为实施细则》（豫发改价调〔2018〕540号）、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快新能源汽车推广应用若干政策的通知》（豫政办〔2019〕36号），停车位停车收费为 2 小时（含 2 小时）内每车次收费 5 元。之后每超过 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计费；每车次每天（24 小时）最高收费 10 元；超过 24 小时按前述标准重新计费。

本项目共设计地上停车位 100 个，停车位内布置产业园区内，收费标准暂按 5.00 元/次考虑，每天周转率为 3 次/天，运营期第一年使用率为 50.00%，第二年 60.00%，第三年及以后为 70.00%。全年按照 330 天进行测算。

### （三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

#### （1）燃料及动力费

园区投入运营后，入驻企业的水电由企业自行缴纳，本项目主要涉及公共区域道路照明等用电、用水。本项目用电量为 82.57 万度，参考《河南省发展和改革委员会关于 2018 年电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2018〕306 号）中工商业及其他用电电费变压器容量在 315KVA 的电价为 0.80 元。本项目用水量为 25.36 万吨，水费为 3.00 元/吨。

#### （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 21 人，其中管理人员 2 人，技术服务人员 4 人，后勤人员 15 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折旧费的 10.00% 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 2.00% 进行估算。

### （5）税费

根据财政部、税务总局公布的《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号)及税法有关规定，建筑业增值税税率为 9%、不动产租赁服务增值税为 9%、物业管理收入增值税税率为 6%；另外计缴纳城建税、教育附加和地方教育附加（分别为增值税×5%、3%、2%），房产税 12%。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	增值税	907.15	-	-	-	-	-	-	109.72
	销项税	1,836.11	95.28	109.00	122.73	128.57	128.57	128.57	134.70
	建设期进项	928.96	95.28	109.00	122.73	128.57	128.57	128.57	24.98
	运营期进项	-	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣进项税	-	-	-	-	-	-	-	-
2	附加税	108.85	-	-	-	-	-	-	13.16
3	房产税	1,715.31	88.78	101.46	114.14	119.85	119.85	119.85	125.83
4	所得税	2,239.48	61.06	94.04	126.82	141.11	141.71	143.55	158.69
5	税费合计	4,970.79	149.84	195.50	240.96	260.96	261.56	263.40	407.40

(续)

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
1	增值税	109.21	108.70	114.45	113.93	113.30	119.24	118.60
	销项税	134.70	134.70	141.15	141.15	141.15	147.92	147.92
	建设期进项	25.49	26.00	26.70	27.22	27.85	28.68	29.32
	运营期进项	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣进项税	-	-	-	-	-	-	-

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
2	附加税	13.11	13.04	13.73	13.67	13.60	14.31	14.23
3	房产税	125.83	125.83	132.13	132.13	132.13	138.75	138.75
4	所得税	160.44	162.16	185.71	194.37	202.76	229.36	237.70
5	税费合计	408.59	409.73	446.02	454.10	461.79	501.66	509.28

#### （四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	营业收入	22,466.37	1,166.94	1,335.06	1,503.18	1,573.94	1,573.94	1,573.94	1,648.14
1	办公楼租赁收入	5,686.80	294.34	336.38	378.43	397.35	397.35	397.35	417.22
	面积	-	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	价格	-	32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60	35.28
	负荷率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	厂房租赁收入	15,580.89	806.40	921.60	1,036.80	1,088.64	1,088.64	1,088.64	1,142.97
	面积	-	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00
	价格	-	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
	负荷率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	物业管理收入	728.43	41.45	47.38	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30
	面积	-	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00
	价格	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	负荷率	-	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	机动车停车位租赁收入	470.25	24.75	29.70	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	数量	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	价格	-	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	天数	-	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	负荷率	-	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	成本支出	9,474.50	393.21	462.40	532.19	560.10	567.27	575.73	728.17
1	燃料及动力费	2,063.36	99.50	116.66	134.54	137.86	141.18	144.48	148.03
①	水费	1,111.33	53.26	62.49	72.12	73.95	75.78	77.60	79.66
	用水量	355.04	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36
	单价	49.70	3.00	3.08	3.16	3.24	3.32	3.40	3.49
②	电费	952.03	46.24	54.17	62.42	63.91	65.40	66.88	68.37
	用电量	1,155.98	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57
	单价	13.08	0.80	0.82	0.84	0.86	0.88	0.90	0.92
2	工资及福利费	1,476.41	89.38	91.61	93.90	96.25	98.66	101.12	103.65
①	管理人员	152.08	9.20	9.44	9.68	9.92	10.16	10.42	10.68
	数量	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年薪	-	4.60	4.72	4.84	4.96	5.08	5.21	5.34
②	技术服务人员	251.72	15.20	15.60	16.00	16.40	16.80	17.24	17.68
	数量	-	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	年薪	-	3.80	3.90	4.00	4.10	4.20	4.31	4.42
③	后勤人员	891.15	54.00	55.35	56.70	58.05	59.55	61.05	62.55
	数量	-	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年薪	-	3.60	3.69	3.78	3.87	3.97	4.07	4.17
④	福利费	181.29	10.98	11.25	11.53	11.81	12.11	12.42	12.73
3	修理费	514.64	31.15	31.93	32.73	33.55	34.39	35.25	36.13
4	其他费用	449.30	23.34	26.70	30.06	31.48	31.48	31.48	32.96
5	税费	4,970.79	149.84	195.50	240.96	260.96	261.56	263.40	407.40
三	净收益	12,991.87	773.73	872.66	970.99	1,013.84	1,006.67	998.21	919.97

(续)

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一	营业收入	1,648.14	1,648.14	1,726.19	1,726.19	1,726.19	1,808.19	1,808.19
1	办公楼租赁收入	417.22	417.22	438.04	438.04	438.04	459.91	459.91
	面积	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	价格	35.28	35.28	37.04	37.04	37.04	38.89	38.89
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	厂房租赁收入	1,142.97	1,142.97	1,200.20	1,200.20	1,200.20	1,260.33	1,260.33
	面积	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00	38,400.00
	价格	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39

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
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	物业管理收入	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30	53.30
	面积	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00	49,350.00
	价格	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	机动车停车位租赁收入	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65	34.65
	数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	价格	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	天数	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
二	成本支出	736.38	744.64	789.72	805.09	821.15	871.13	887.32
1	燃料及动力费	151.56	155.10	158.65	162.18	166.69	171.21	175.72
①	水费	81.71	83.76	85.82	87.87	90.15	92.44	94.72
	用水量	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36	25.36
	单价	3.58	3.67	3.76	3.85	3.95	4.05	4.15
②	电费	69.85	71.34	72.83	74.31	76.54	78.77	81.00
	用电量	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57	82.57
	单价	0.94	0.96	0.98	1.00	1.03	1.06	1.09

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
2	工资及福利费	106.24	108.89	111.62	114.41	117.27	120.20	123.21
①	管理人员	10.94	11.22	11.50	11.78	12.08	12.38	12.68
	数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年薪	5.47	5.61	5.75	5.89	6.04	6.19	6.34
②	技术服务人员	18.12	18.56	19.04	19.52	20.00	20.52	21.04
	数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年薪	4.53	4.64	4.76	4.88	5.00	5.13	5.26
③	后勤人员	64.05	65.70	67.35	69.00	70.80	72.60	74.40
	数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年薪	4.27	4.38	4.49	4.60	4.72	4.84	4.96
④	福利费	13.04	13.37	13.70	14.04	14.40	14.77	15.14
3	修理费	37.03	37.96	38.91	39.88	40.88	41.90	42.95
4	其他费用	32.96	32.96	34.52	34.52	34.52	36.16	36.16
5	税费	408.59	409.73	446.02	454.10	461.79	501.66	509.28
三	净收益	911.76	903.50	936.47	921.10	905.04	937.06	920.87

### (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	经营活动现金流入	22,466.37	-	-	1,166.94	1,335.06	1,503.18	1,573.94	1,573.94
2	经营活动现金流出	9,474.50	-	-	393.21	462.40	532.19	560.10	567.27
	经营活动产生的现金净额	12,991.87	-	-	773.73	872.66	970.99	1,013.84	1,006.67
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	13,707.83	6,507.83	7,200.00	-	-	-	-	-
	投资活动产生的现金净额	-13,707.83	-6,507.83	-7,200.00	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	7,507.83	2,507.83	5,000.00	-	-	-	-	-
2	债券资金	6,200.00	4,000.00	2,200.00	-	-	-	-	-
3	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-
4	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-
5	偿还债券本金	6,200.00	-	-	-	-	-	200.00	310.00
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	2,819.25	-	-	279.00	279.00	279.00	279.00	270.00
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
	筹资活动产生的现金净额	4,688.58	6,507.83	7,200.00	-279.00	-279.00	-279.00	-479.00	-580.00
四	净现金流量	3,972.62	-	-	494.73	593.66	691.99	534.84	426.67

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
五	累计现金流量	3,972.62	-	-	494.73	1,088.39	1,780.38	2,315.22	2,741.89

(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	第 16 年
一	经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	经营活动现金流入	1,573.94	1,648.14	1,648.14	1,648.14	1,726.19	1,726.19	1,726.19	1,808.19	1,808.19
2	经营活动现金流出	575.73	728.17	736.38	744.64	789.72	805.09	821.15	871.13	887.32
	经营活动产生的现金净额	998.21	919.97	911.76	903.50	936.47	921.10	905.04	937.06	920.87
二	投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	归还财政垫资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	偿还债券本金	310.00	310.00	310.00	710.00	930.00	930.00	930.00	930.00	330.00
6	偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	支付运营期债券利息	256.05	242.10	228.15	214.20	182.25	140.40	98.55	56.70	14.85
8	支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	第 16 年
	筹资活动产生的现金净额	-566.05	-552.10	-538.15	-924.20	-1,112.25	-1,070.40	-1,028.55	-986.70	-344.85
四	净现金流量	432.16	367.87	373.61	-20.70	-175.78	-149.30	-123.51	-49.64	576.02
五	累计现金流量	3,174.05	3,541.92	3,915.53	3,894.83	3,719.05	3,569.75	3,446.24	3,396.60	3,972.62

## （六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	180.00	180.00	
第 2 年	-	279.00	279.00	
第 3 年	-	279.00	279.00	773.73
第 4 年	-	279.00	279.00	872.66
第 5 年	-	279.00	279.00	970.99
第 6 年	200.00	279.00	479.00	1,013.84
第 7 年	310.00	270.00	580.00	1,006.67
第 8 年	310.00	256.05	566.05	998.21
第 9 年	310.00	242.10	552.10	919.97
第 10 年	310.00	228.15	538.15	911.76
第 11 年	710.00	214.20	924.20	903.50
第 12 年	930.00	182.25	1,112.25	936.47
第 13 年	930.00	140.40	1,070.40	921.10
第 14 年	930.00	98.55	1,028.55	905.04
第 15 年	930.00	56.70	986.70	937.06
第 16 年	330.00	14.85	344.85	920.87
合计	6,200.00	3,278.25	9,478.25	12,991.87
本息覆盖倍数				1.37

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，为开封市祥符区都市食品产业园项目二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月二日



# 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、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）



本附件仅供收益与融资自求平衡专项  
评价报告使用 复印无效



登记机关

2024年 1月 1日

证书序号: 50033333

# 说明

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



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

本附件仅供收益与融资需求专项评价报告使用 复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日  
年 月 日

110001639949

证书编号:  
No. of Certificate

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

发证日期:  
Date of issuance

日 月 年

本附件仅供收益与融资、资产评估、平衡专项  
评价报告使用 复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日  
日 月 年



中国注册会计师协会

姓名  
Full name

刘方微

性别  
Sex

女

出生日期  
Date of birth

1985-11-23

工作单位  
Working unit

和信会计师事务所(特殊普  
通合伙)河南分所

身份证号码  
Identity card No.

41032919851123408x



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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 月 年

2

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



二维码 110102050522

证书编号: 110102050522  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute: CICA

发证日期: 2023年09月21日  
Date of Issue

年 月 日  
Year Month Day

本附件仅供收益与融资需求平衡专项  
评价报告使用 复印无效



中国注册会计师协会



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所  
CPAs

林学华 林学华  
State of the transfer and Institute of CPAs  
2023年11月9日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

和信会计师事务所  
CPAs

和信会计师事务所  
State of the transfer and Institute of CPAs  
2023年11月9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  
Year Month Day

姓名  
Full name

高雨杰

性别  
Sex

女

出生日期  
Date of birth

1993-10-07

工作单位  
Working unit

中兴财光华会计师事务所(特

殊普通合伙)湖南分所

身份证号码  
Identity card No.

410224199310076346



南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流园建设项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 257 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：二〇二〇年十月三十日





# 南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流园建设项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 257 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南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流园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）等相关法律法规及政策。唐河县粮食和物资储备局对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本评价报告仅供南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流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，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期运营收入扣减项目运营成本费用能够合理保障偿还拟使用债券本金及利息，实现本项目收益与融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况

南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流园建设项目申报使用河南省专项债券资金 60,000.00 万元，2021 已使用债券资金 4,000.00 万元；2022 年已使用债券资金 3,000.00 万元。2025 年计划使用债券资金 53,000.00 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，申请使用河南省专项债券期限为 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%。

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	3,000.00		7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 3 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 4 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 5 年	7,000.00	53,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 6 年	60,000.00		200.00	59,800.00	4.50%	2,700.00	2,900.00
第 7 年	59,800.00		350.00	59,450.00	4.50%	2,691.00	3,041.00
第 8 年	59,450.00		350.00	59,100.00	4.50%	2,675.25	3,025.25
第 9 年	59,100.00		350.00	58,750.00	4.50%	2,659.50	3,009.50
第 10 年	58,750.00		3,000.00	55,750.00	4.50%	2,643.75	5,643.75
第 11 年	55,750.00		3,400.00	52,350.00	4.50%	2,508.75	5,908.75
第 12 年	52,350.00		3,700.00	48,650.00	4.50%	2,355.75	6,055.75
第 13 年	48,650.00		3,700.00	44,950.00	4.50%	2,189.25	5,889.25
第 14 年	44,950.00		3,700.00	41,250.00	4.50%	2,022.75	5,722.75
第 15 年	41,250.00		9,000.00	32,250.00	4.50%	1,856.25	10,856.25
第 16 年	32,250.00		8,400.00	23,850.00	4.50%	1,451.25	9,851.25
第 17 年	23,850.00		7,950.00	15,900.00	4.50%	1,073.25	9,023.25
第 18 年	15,900.00		7,950.00	7,950.00	4.50%	715.50	8,665.50
第 19 年	7,950.00		7,950.00	-	4.50%	357.75	8,307.75
合计		60,000.00	60,000.00			31,725.00	91,725.00

## 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 3 年（2022 年 1 月至 2024 年 12 月），现金流入以本项目债券存续期内产生的预期各项收入实现。与预测期内本项目收



入相关的支出包括工资与福利费用、燃料及动力费、修理费、管理费用及相关税费。

本次预测是以唐河县粮食和物资储备局提供的《南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流园建设项目可行性研究报告》相关数据为基础，在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间运营成本对整体收益的影响程度。

### （二）项目预期收益

本次预测是以本项目债券存续期内产生的预期各项收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	预测经营成本	预测相关税费	项目收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	12,144.02	3,343.84	1,717.03	7,083.15
第 4 年	13,878.88	3,525.08	2,175.70	8,178.10
第 5 年	15,613.74	3,611.83	2,061.73	9,940.18
第 6 年	16,481.18	3,655.20	2,302.89	10,523.09
第 7 年	16,481.18	3,655.20	2,305.14	10,520.84
第 8 年	16,481.18	3,655.20	2,309.08	10,516.90
第 9 年	16,481.18	3,669.60	2,309.41	10,502.17
第 10 年	16,481.18	3,669.60	2,313.35	10,498.23
第 11 年	16,481.18	3,669.60	2,347.10	10,464.48
第 12 年	16,481.18	3,669.60	2,385.35	10,426.23
第 13 年	16,481.18	3,669.60	2,426.98	10,384.60
第 14 年	16,481.18	3,684.90	2,464.78	10,331.50
第 15 年	16,481.18	3,684.90	2,506.40	10,289.88
第 16 年	16,481.18	3,684.90	2,607.65	10,188.63
第 17 年	16,481.18	3,684.90	2,702.15	10,094.13
第 18 年	16,481.18	3,684.90	2,791.59	10,004.69
第 19 年	16,481.18	3,684.90	2,881.03	9,915.25
<b>合计</b>	<b>272,373.16</b>	<b>61,903.75</b>	<b>40,607.36</b>	<b>169,862.05</b>

### 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预期项目收益



169,862.05 万元，债券到期应付的债券资金本息合计为 91,725.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.85 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	相关收益
第 1 年		180.00	180.00	
第 2 年		315.00	315.00	
第 3 年		315.00	315.00	7,083.15
第 4 年		315.00	315.00	8,178.10
第 5 年		2,700.00	2,700.00	9,940.18
第 6 年	200.00	2,700.00	2,900.00	10,523.09
第 7 年	350.00	2,691.00	3,041.00	10,520.84
第 8 年	350.00	2,675.25	3,025.25	10,516.90
第 9 年	350.00	2,659.50	3,009.50	10,502.17
第 10 年	3,000.00	2,643.75	5,643.75	10,498.23
第 11 年	3,400.00	2,508.75	5,908.75	10,464.48
第 12 年	3,700.00	2,355.75	6,055.75	10,426.23
第 13 年	3,700.00	2,189.25	5,889.25	10,384.60
第 14 年	3,700.00	2,022.75	5,722.75	10,331.50
第 15 年	9,000.00	1,856.25	10,856.25	10,289.88
第 16 年	8,400.00	1,451.25	9,851.25	10,188.63
第 17 年	7,950.00	1,073.25	9,023.25	10,094.13
第 18 年	7,950.00	715.50	8,665.50	10,004.69
第 19 年	7,950.00	357.75	8,307.75	9,915.25
合计	<b>60,000.00</b>	<b>31,725.00</b>	<b>91,725.00</b>	<b>169,862.05</b>
本息覆盖倍数	<b>1.85</b>			

#### 四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流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



二〇二〇年十月三十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

## 南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流园建设项目 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

本次预测是以唐河县粮食和物资储备局提供的《南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流园建设项目可行性研究报告》相关数据为基础。本项目建设期 3 年（2022 年 1 月至 2024 年 12 月），以债券存续期内所预期产生的相关收入为基础测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的工资与福利费用、燃料及动力费、修理费、管理费用及相关税费等相关支出测算相应的现金流出，以上所有预测作为项目收益及现金流入编制基础。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

#### （一）项目单位基本情况

唐河县粮食和物资储备局目前持有统一社会信用代码为114113280060221129的《统一社会信用代码证书》，机构名称为唐河县发展和改革委员会（唐河县粮食和物资储备局），机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市唐河县北京大道，负责人为曹宗锁，颁发日期为2020年8月17日。

#### （二）项目概况

##### 1、项目基本情况

南阳豫南年中转300万吨粮食现代物流园建设项目位于唐河县临港经济区内。该项目拟占地600亩，项目建设规模和主要建设内容为粮油仓储、粮油中转、综合物流配送、食品加工、食用油存储、粮食交易、粮食检疫检测中心、综合办公楼等。项目总建筑面积167150平方米，其中粮油仓储区建筑面积28950平方米；粮油生产加工类建筑面积82200平方米；应急物资储备区建筑面积16000平方米；粮食批发交易及检测区建筑面积10000平方米；粮食综合物流中心建筑面积30000平方米。

##### 2、审批手续

###### （1）项目建议书批复

2020年2月24日，唐河县发展和改革委员会下发《关于南阳豫南年中转300万吨粮食现代物流园建设项目建议书的批复》（唐发改服务[2020]13号），同意实施该项目。

###### （2）可研批复

2020年5月8日，唐河县发展和改革委员会下发《关于南阳豫南年中转300万吨粮食现代物流园建设项目可行性研究报告的批复》（唐发改服务[2020]150号），同意实施该项目。

###### （3）用地手续

2020年3月25日，唐河县自然资源局下发《关于南阳豫南年中转300万吨粮食现代物流园建设项目拟用地预审意见的函》（唐自然资函[2020]7号），同意该项目通过建设用地预审。



2020年8月14日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字第2020-038号）。

2020年8月14日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第2020-038号）。

#### （4）建设工程规划许可证

2020年8月18日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第2020-34号）。

#### （5）环保手续

2020年10月26日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为202041132800000626。

#### （三）项目总投资

本项目投资总额为88,352.75万元，其中建设工程费用71,689.70万元，建设工程其他费用10,785.07万元，预备费5,877.98万元。

#### （四）资金筹措计划

本项目估算总投资为88,352.75万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，本次申请地方政府专项债券资金60,000.00万元，剩余28,352.75万元由地方财政资金配套。

项目分年度投资计划为：2022年度，项目拟投入专项债券资金30,000万元；2023年度，项目拟投入专项债券资金30,000万元，县财政资金10,000万元；2024年度，拟投入县财政资金18,352.75万元。

#### （五）债券使用合规性

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于PPP项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

#### （六）债券规模和期限安排

项目共申请地方政府专项债券资金60,000.00万元，2021已使用债券资金4,000.00万元；2022年已使用债券资金3,000.00万元。2025年计划使用债券资金53,000.00万元。申请的地方政府专项债券期限为15年。



（七）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相关成本及相关税费等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

五、项目收益及现金流入预测说明

本项目建设期3年（2022年1月至2024年12月）。在债券存续期该项目的现金流入以拟建项目在债券存续期内项目预期收益实现。本次预测项目预期收益是项目建成后可实现的预期各项收入为基础，考虑工资与福利费用、燃料及动力费、修理费、管理费用及相关税费等支出。相关预测数据来源于唐河县粮食和物资储备局提供的《南阳豫南年中转300万吨粮食现代物流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

本项目运营收入主要包括粮油批发交易收入、粮油中转收入、粮油检测收入、租赁收入等。运营负荷按照投产当年70%，第二年80%，第三年90%，第四年及以后年度95%进行预测。

1、粮油批发交易收入

本区粮油批发交易收入主要为粮油交易金额\*1.5%。其中粮食年交易量按年中转量133万吨估算，粮食交易价格按2200元/吨；油料年交易量按年中转量21万吨估算，油料交易价格按20000元/吨。

2、粮油检测收入

粮油检测费用按粮油交易车次收取，其中粮食检测费为每车次收取20元，油脂检测费为每车次收取30元。粮食年中转量为133万吨，按每车次运输25吨测算，年交易车次约为5万次；油料年中转量为21万吨，按每车次运输20吨测算，年交易车次约为1万次。

3、应急物资储备收入

本区共有3座物资储备库共9000平方米，总仓储量为27000吨，参照国家储备粮食63元/吨·年。

4、粮油中转收入

粮食设计仓容22万吨，实际中转量按设计仓容0.7计算，按年中转10次计算，每年粮食总中转量为154万吨。保管费参照国家储备粮相关规定，其中



保管费 63 元/吨·年，入库费用 30 元/吨，出库费用 40 元/吨；本项目结合实际情况按 40 元/吨·年收取粮食保管费，出入库费用为 30 元/吨，合计年收取中转费为 70 元/吨·年。则粮食年中转收入为 10780 万元；油脂设计容量 3 万吨，实际中转量按设计容量 0.7 计算，年中转 10 次计算，每年油脂总中转量 21 万吨。保管费参照国家储备粮相关规定，其中保管费 80 元/吨/年，出入库费用 60 元/吨；本项目结合实际情况，按 90 元/吨收取油脂中转费。年中转收入为 1890 万元。

### 5、租赁收入

该项目仓库建筑面积 39200 平方米，办公楼建筑面积 20000 平方米，加工车间建筑面积 53000 平方米。拟整体对外出租，其中仓库出租费用为 15 元/平方米·月，办公楼出租费用为 20 元/平方米·月，加工车间出租费用为 30 元/平方米·月。另应急物资储备区新建一座 6000 平方米放心粮油直营店，按照平时经营、灾时应急原则，现对外整体出租，按 30 元/平方米·月计算。

项目相关收入预测如下：

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
负荷率			70%	80%	90%	95%	95%
<b>一、项目收入(万元)</b>			<b>12,144.02</b>	<b>13,878.88</b>	<b>15,613.74</b>	<b>16,481.18</b>	<b>16,481.18</b>
<b>1、粮油批发交易收入(万元)</b>			<b>748.23</b>	<b>855.12</b>	<b>962.01</b>	<b>1,015.46</b>	<b>1,015.46</b>
粮食交易量(万吨)			133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
粮食交易单价(元/吨)			2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
油料年交易量(万吨)			21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
油料交易单价(元/吨)			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
<b>2、粮油中转收入(万元)</b>			<b>8,869.00</b>	<b>10,136.00</b>	<b>11,403.00</b>	<b>12,036.50</b>	<b>12,036.50</b>
粮食年中转收入(万元)			10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00
油脂中转收入(万元)			1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00
<b>3、粮油检测收入(万元)</b>			<b>91.00</b>	<b>104.00</b>	<b>117.00</b>	<b>123.50</b>	<b>123.50</b>
粮食检测单价(元/车次)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
粮食交易车次(万车次)			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
油料检测单价(元/车次)			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
油料交易车次(万车次)			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
<b>4、应急物资储备收入(万元)</b>			<b>119.07</b>	<b>136.08</b>	<b>153.09</b>	<b>161.60</b>	<b>161.60</b>



## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
总仓储量(吨)			27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
单价(元/吨·年)			63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
<b>5. 出租收入(万元)</b>			<b>2,316.72</b>	<b>2,647.68</b>	<b>2,978.64</b>	<b>3,144.12</b>	<b>3,144.12</b>
<b>5.1 仓库出租收入(万元)</b>			<b>493.92</b>	<b>564.48</b>	<b>635.04</b>	<b>670.32</b>	<b>670.32</b>
可出租面积(m <sup>2</sup> )			39,200.00	39,200.00	39,200.00	39,200.00	39,200.00
单价(元/m <sup>2</sup> ·月)			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
<b>5.2 办公楼出租收入(万元)</b>			<b>336.00</b>	<b>364.00</b>	<b>432.00</b>	<b>456.00</b>	<b>456.00</b>
可出租面积(m <sup>2</sup> )			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
单价(元/m <sup>2</sup> ·月)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
<b>5.3 加工车间出租收入(万元)</b>			<b>1,335.60</b>	<b>1,526.40</b>	<b>1,717.20</b>	<b>1,812.60</b>	<b>1,812.60</b>
可出租面积(m <sup>2</sup> )			53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
单价(元/m <sup>2</sup> ·月)			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
<b>5.4 放心粮油直营店出租收入(万元)</b>			<b>161.20</b>	<b>172.80</b>	<b>194.40</b>	<b>205.20</b>	<b>205.20</b>
可出租面积(m <sup>2</sup> )			6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
单价(元/m <sup>2</sup> ·月)			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

续上表

项目名称	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
<b>一、项目收入(万元)</b>	<b>16,481.18</b>						
<b>1. 粮油批发交易收入(万元)</b>	<b>1,015.46</b>						
粮食交易量(万吨)	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
粮食交易单价(元/吨)	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
油料年交易量(万吨)	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
油料交易单价(元/吨)	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
<b>2. 粮油中转收入(万元)</b>	<b>12,036.50</b>						
粮食年中转收入(万元)	10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00
油料中转收入(万元)	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00
<b>3. 粮油检测收入(万元)</b>	<b>123.50</b>						
粮食检测单价(元/车次)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
粮食交易车次(万车次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
油料检测单价(元/车次)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
油料交易车次(万车次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
<b>4. 应急物资储备收入(万元)</b>	<b>161.60</b>						



## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目名称	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
总仓储量 (吨)	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
单价 (元/吨·年)	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
<b>5. 出租收入 (万元)</b>	<b>3,144.12</b>						
<b>5.1 仓库出租收入 (万元)</b>	<b>670.32</b>						
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	39,200.00	39,200.00	39,200.00	39,200.00	39,200.00	39,200.00	39,200.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
<b>5.2 办公楼出租收入 (万元)</b>	<b>456.00</b>						
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
<b>5.3 加工车间出租收入 (万元)</b>	<b>1,812.60</b>						
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
<b>5.4 放心粮油直营店出租收入 (万元)</b>	<b>205.20</b>						
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

续上表

项目名称	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%	
<b>一、项目收入 (万元)</b>	<b>16,481.18</b>	<b>16,481.18</b>	<b>16,481.18</b>	<b>16,481.18</b>	<b>16,481.18</b>	<b>272,373.16</b>
<b>1. 粮油批发交易收入 (万元)</b>	<b>1,015.46</b>	<b>1,015.46</b>	<b>1,015.46</b>	<b>1,015.46</b>	<b>1,015.46</b>	<b>16,781.80</b>
粮食交易量 (万吨)	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	
粮食交易单价 (元/吨)	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	
油料年交易量 (万吨)	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	
油料交易单价 (元/吨)	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
<b>2. 粮油中转收入 (万元)</b>	<b>12,036.50</b>	<b>12,036.50</b>	<b>12,036.50</b>	<b>12,036.50</b>	<b>12,036.50</b>	<b>19,8919.00</b>
粮食年中转收入 (万元)	10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	
油料中转收入 (万元)	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	
<b>3. 粮油检测收入 (万元)</b>	<b>123.50</b>	<b>123.50</b>	<b>123.50</b>	<b>123.50</b>	<b>123.50</b>	<b>2,041.00</b>
粮食检测单价 (元/车次)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
粮食交易车次 (万车次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
油料检测单价 (元/车次)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
油料交易车次 (万车次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
<b>4. 应急物资储备收入 (万元)</b>	<b>161.60</b>	<b>161.60</b>	<b>161.60</b>	<b>161.60</b>	<b>161.60</b>	<b>2,670.64</b>



项目名称	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	合计
总仓储量（吨）	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	
单价（元/吨·年）	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	
<b>5、出租收入（万元）</b>	<b>3,144.12</b>	<b>3,144.12</b>	<b>3,144.12</b>	<b>3,144.12</b>	<b>3,144.12</b>	<b>51,960.72</b>
<b>5.1 仓库出租收入（万元）</b>	<b>670.32</b>	<b>670.32</b>	<b>670.32</b>	<b>670.32</b>	<b>670.32</b>	<b>11,077.92</b>
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	39,200.00	39,200.00	39,200.00	39,200.00	39,200.00	
单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
<b>5.2 办公楼出租收入（万元）</b>	<b>456.00</b>	<b>456.00</b>	<b>456.00</b>	<b>456.00</b>	<b>456.00</b>	<b>7,536.00</b>
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
<b>5.3 加工车间出租收入（万元）</b>	<b>1,812.60</b>	<b>1,812.60</b>	<b>1,812.60</b>	<b>1,812.60</b>	<b>1,812.60</b>	<b>29,955.60</b>
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	
单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
<b>5.4 放心粮油直营店出租收入（万元）</b>	<b>205.20</b>	<b>205.20</b>	<b>205.20</b>	<b>205.20</b>	<b>205.20</b>	<b>3,391.20</b>
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	
单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	

## （二）相关成本预测

与预期的项目收入相关支出包括工资与福利费用、燃料及动力费、修理费、管理费用及相关税费等支出。

**工资与福利费用：**本项目劳动定员为90人，职工工资参照唐河县社会平均工资按3万元/人/年，考虑到通货膨胀因素，按照每5年增长5%进行预测。

**燃料及动力费：**年用电量495.5万kwh，单价0.8元/kwh；年用水量1350吨，单价4元/吨；

**修理费：**按固定资产的3%计算。固定资产原值为71,689.70万元，年修理费为2150.70万元；

**管理费用：**按营业收入5%计算；

项目经营成本预测如下：

项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
<b>二、项目成本</b>	<b>3,343.84</b>	<b>3,525.08</b>	<b>3,611.83</b>	<b>3,655.20</b>	<b>3,655.20</b>	<b>3,343.84</b>	<b>3,525.08</b>
<b>1.人员工资及福利</b>	<b>189.00</b>	<b>283.50</b>	<b>283.50</b>	<b>283.50</b>	<b>283.50</b>	<b>189.00</b>	<b>283.50</b>
定员（人）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
人均工资及福利（万元/年）	3.00	3.15	3.15	3.15	3.15	3.00	3.15
<b>2.燃料动力（万元）</b>	<b>396.94</b>						



## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
<b>2.1 电费（万元）</b>	<b>396.40</b>						
单价（元/Kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
年耗电量（万Kwh）	495.50	495.50	495.50	495.50	495.50	495.50	495.50
<b>2.2 水费（万元）</b>	<b>0.54</b>						
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
年耗水量（吨）	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
<b>3. 修理费（万元）</b>	<b>2,150.70</b>						
<b>4. 管理费用（万元）</b>	<b>607.20</b>	<b>693.94</b>	<b>780.69</b>	<b>824.06</b>	<b>824.06</b>	<b>607.20</b>	<b>693.94</b>

续上表

项目名称	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
<b>二、项目成本</b>	<b>3,655.20</b>	<b>3,669.60</b>	<b>3,669.60</b>	<b>3,669.60</b>	<b>3,669.60</b>	<b>3,669.60</b>	<b>3,684.90</b>
<b>1. 人员工资及福利</b>	<b>283.50</b>	<b>297.90</b>	<b>297.90</b>	<b>297.90</b>	<b>297.90</b>	<b>297.90</b>	<b>313.20</b>
定员（人）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
人均工资及福利（万元/年）	3.15	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.48
<b>2. 燃料动力（万元）</b>	<b>396.94</b>						
<b>2.1 电费（万元）</b>	<b>396.40</b>						
单价（元/Kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
年耗电量（万Kwh）	495.50	495.50	495.50	495.50	495.50	495.50	495.50
<b>2.2 水费（万元）</b>	<b>0.54</b>						
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
年耗水量（吨）	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
<b>3. 修理费（万元）</b>	<b>2,150.70</b>						
<b>4. 管理费用（万元）</b>	<b>824.06</b>						

续上表

项目名称	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	合计
<b>二、项目成本</b>	<b>3,684.90</b>	<b>3,684.90</b>	<b>3,684.90</b>	<b>3,684.90</b>	<b>3,684.90</b>	<b>61,903.75</b>
<b>1. 人员工资及福利</b>	<b>313.20</b>	<b>313.20</b>	<b>313.20</b>	<b>313.20</b>	<b>313.20</b>	<b>4,975.20</b>
定员（人）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
人均工资及福利（万元/年）	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	
<b>2. 燃料动力（万元）</b>	<b>396.94</b>	<b>396.94</b>	<b>396.94</b>	<b>396.94</b>	<b>396.94</b>	<b>6,747.98</b>
<b>2.1 电费（万元）</b>	<b>396.40</b>	<b>396.40</b>	<b>396.40</b>	<b>396.40</b>	<b>396.40</b>	<b>6,738.80</b>
单价（元/Kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
年耗电量（万	495.50	495.50	495.50	495.50	495.50	



## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目名称	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	合计
Kwh)						
2.2 水费(万元)	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	9.18
单价(元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
年耗水量(吨)	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	
3.修理费(万元)	2,150.70	2,150.70	2,150.70	2,150.70	2,150.70	36,561.90
4.管理费用(万元)	824.06	824.06	824.06	824.06	824.06	13,618.67

### （三）相关税费

项目依法缴纳增值税、企业所得税和相应附加税费，该项目的整体税负按照3%进行预测，该项目城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别占全税增值的5%、3%、2%，房产税税率12%，企业所得税税率25%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的25%进行预测。

项目相关税费预测如下：

单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第1年									
第2年									
第3年	364.32	36.44	255.05	3,584.49	315.00	4,244.88	4,244.88	1,061.22	1,717.03
第4年	416.37	41.64	291.49	3,584.49	315.00	5,704.81	5,704.81	1,426.20	2,175.70
第5年	468.41	46.84	327.92	3,584.49	2,700.00	4,874.25	4,874.25	1,218.56	2,061.73
第6年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,700.00	5,651.47	5,651.47	1,412.87	2,302.89
第7年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,691.00	5,660.47	5,660.47	1,415.12	2,305.14
第8年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,675.25	5,676.22	5,676.22	1,419.06	2,309.08
第9年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,659.50	5,677.57	5,677.57	1,419.39	2,309.41
第10年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,643.75	5,693.32	5,693.32	1,423.33	2,313.35
第11年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,508.75	5,828.32	5,828.32	1,457.08	2,347.10
第12年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,355.75	5,981.32	5,981.32	1,495.33	2,385.35
第13年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,189.25	6,147.82	6,147.82	1,536.96	2,426.98
第14年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	2,022.75	6,299.02	6,299.02	1,574.76	2,464.78
第15年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	1,856.25	6,465.52	6,465.52	1,616.38	2,506.40
第16年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	1,451.25	6,870.52	6,870.52	1,717.63	2,607.65
第17年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	1,073.25	7,248.52	7,248.52	1,812.13	2,702.15



## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 18 年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	715.50	7,606.27	7,606.27	1,901.57	2,791.59
第 19 年	494.44	49.44	346.14	3,584.49	357.75	7,964.02	7,964.02	1,991.01	2,881.03
合计	<b>8,171.26</b>	<b>817.08</b>	<b>5,720.42</b>	<b>60,936.33</b>	<b>31,230.00</b>	<b>103,594.32</b>	<b>103,594.32</b>	<b>25,898.60</b>	<b>40,607.36</b>

### （四）覆盖倍数测算

#### 债券存续期相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年	12,144.02	3,343.84	1,717.03	7,083.15	7,083.15		
第 4 年	13,878.88	3,525.08	2,175.70	8,178.10	15,261.25		
第 5 年	15,613.74	3,611.83	2,061.73	9,940.18	25,201.43		
第 6 年	16,481.18	3,655.20	2,302.89	10,523.09	35,724.52		
第 7 年	16,481.18	3,655.20	2,305.14	10,520.84	46,245.36		
第 8 年	16,481.18	3,655.20	2,309.08	10,516.90	56,762.26		
第 9 年	16,481.18	3,669.60	2,309.41	10,502.17	67,264.43		
第 10 年	16,481.18	3,669.60	2,313.35	10,498.23	77,762.66	91,725.00	1.85
第 11 年	16,481.18	3,669.60	2,347.10	10,464.48	88,227.14		
第 12 年	16,481.18	3,669.60	2,385.35	10,426.23	98,653.37		
第 13 年	16,481.18	3,669.60	2,426.98	10,384.60	109,037.97		
第 14 年	16,481.18	3,684.90	2,464.78	10,331.50	119,369.47		
第 15 年	16,481.18	3,684.90	2,506.40	10,289.88	129,659.35		
第 16 年	16,481.18	3,684.90	2,607.65	10,188.63	139,847.98		
第 17 年	16,481.18	3,684.90	2,702.15	10,094.13	149,942.11		
第 18 年	16,481.18	3,684.90	2,791.59	10,004.69	159,946.80		
第 19 年	16,481.18	3,684.90	2,881.03	9,915.25	169,862.05		

### 六、综述

经上述测算，本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 169,862.05 万元，偿还债券本息为 91,725.00 万元，本息覆盖倍数为 1.85 倍。预测期内本项目收益能够合



理保障偿还本次融资本金和利息，实现本项目收益与融资自求平衡。

### 七、风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和扣除项目不确定等问题，同时，本项目报告中相关预测数据依据唐河县粮食和物资储备局提供的《南阳豫南年中转 300 万吨粮食现代物流园建设项目可行性研究报告》为测算依据,可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

### 八、使用提示和使用限制

#### （一）使用提示

1.本评价报告出具的评价意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

#### （二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DCQR5D  
(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



年 月 日  
2014 03 05



证书序号, 5003321

### 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》。

## 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

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: 王直霖  
 Full name: 王直霖  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1963-05-10  
 Date of birth: 1963-05-10  
 工作单位: 中喜金会计师事务所(特殊普通合  
 Working unit: 中喜金会计师事务所(特殊普通合  
 身(身份证)号码: 通合伙)河南分公司  
 Identity card No.: 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46247522849446606559619069125>



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

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

发证日期: 2007年01月28日  
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46247522849446606559619069125>

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

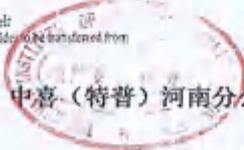
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



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

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

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



中国注册会计师协会



姓名 张红梅  
 Full name 刘 女  
 Sex  
 出生日期 1981-09-06  
 Date of birth 中豫会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 Working unit  
 身份证号码 411222198109060528  
 Identity card No.



中豫会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001684771  
No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 05 月 27 日  
Date of issuance      y      m      d

2016年3月30日  
y      m      d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日  
y m M

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
y m M

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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 月 日  
y m M

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日  
y m M

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

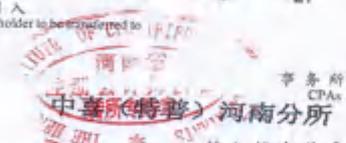
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



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  
y m M

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
y m M

中喜(特普)河南分所  
此件与原件核对无误  
中喜(特普)河南分所

**柘城高新区西区新材料产业园项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 092207 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十二月九日



# 目 录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	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 .....	12
(四) 净收益分析 .....	16
(五) 现金流分析 .....	19
(六) 本息覆盖倍数 .....	22
六、总体评价结果 .....	22
七、使用限制 .....	23

# 柘城高新区西区新材料产业园项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2022）第 092207 号

我们接受委托，对柘城高新区西区新材料产业园项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解柘城高新区西区新材料产业园项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。柘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。我们的责任是根据柘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柘城高新区西区新材料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 12 月 9 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柘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
“本次发债项目”或“本项目”	指柘城高新区西区新材料产业园项目

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

### 三、项目概况

#### (一) 项目情况

##### 1.项目位置

本项目建设地点包含三个地块，其中：

1#地块东至株洲路，西至振兴路，北至广州路，南至园区道路北侧；2#地块东至株洲路，西至园区道路南侧，北至园区道路南侧，南至广州路；3#地块东至园区道路，西至双枫路，北至园区道路南侧，南至苏州路。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为柘城高新技术产业开发区管理委员会。

本项目专项债券申请单位为柘城高新技术产业开发区管理委员会。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

单位名称	柘城高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11411424559615065G
机构性质	行政单位
法定代表人	徐什亚
机构地址	河南省柘城县广州路6号
赋码机关	中共柘城县委机构编制委员会办公室

柘城高新技术产业开发区管理委员会系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

##### 3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：本项目总用地面积 28,666.81 m<sup>2</sup>（约 43.00 亩），总建筑面积 70,000.00 m<sup>2</sup>，其中：标准化厂房建筑面积 57,000.00 m<sup>2</sup>，实验及监测楼建筑面积 13,000.00 m<sup>2</sup>。配套建设道路、给排水、电力、消防等附属设施。

## （二）项目建设周期

本项目计划建设周期2年，开工日期2023年8月，完工时间2025年7月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

本项目估算总投资 22,000.00 万元，其中：工程费用为 19,305.87 万元，工程建设其他费用 1,286.86 万元，预备费 507.27 万元，建设期利息 900.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程名称	估算金额				主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	15,555.37	3,750.50		19,305.87	m <sup>2</sup>	70,000.00	
1	主体工程	15,219.99			15,219.99	m <sup>2</sup>	70,000.00	
1.1	厂房	11,970.00			11,970.00	m <sup>2</sup>	57,000.00	2,100.00
1.2	实验及检测楼	3,250.00			3,250.00	m <sup>2</sup>	13,000.00	2,500.00
2	配套工程	335.38	3,750.50		4,085.88			
2.1	道路、广场	214.98			214.98	m <sup>2</sup>	7,166.00	300.00
2.2	绿化	120.40			120.40	m <sup>2</sup>	4,300.00	280.00
2.3	暖通工程		110.50		110.50	m <sup>2</sup>	13,000.00	85.00
2.4	给水工程		700.00		700.00	m <sup>2</sup>	70,000.00	100.00
2.5	排水工程		665.00		665.00	m <sup>2</sup>	70,000.00	95.00
2.6	电力工程		840.00		840.00	m <sup>2</sup>	70,000.00	120.00
2.7	通信工程		560.00		560.00	m <sup>2</sup>	70,000.00	80.00
2.8	消防工程		875.00		875.00	m <sup>2</sup>	70,000.00	125.00
二	工程建设其他费用			1,286.86	1,286.86			
1	土地费用			645.00	645.00	亩	43.00	150,000.00
2	建设单位管理费			124.44	124.44	建安工程费	15,555.37	0.80%

序号	工程名称	估算金额				主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
3	工程设计费			155.55	155.55	建安工程费	15,555.37	1.00%
4	工程勘察费			77.78	77.78	建安工程费	15,555.37	0.50%
5	工程监理费			93.33	93.33	建安工程费	15,555.37	0.60%
6	工程招标代理服务费			35.20	35.20	建安工程费	15,555.37	0.05%
7	环境影响咨询费			7.78	7.78	建安工程费	15,555.37	0.05%
8	工程造价咨询费			23.33	23.33	建安工程费	15,555.37	0.15%
9	场地准备及临时设施费			77.78	77.78	建安工程费	15,555.37	0.50%
10	工程保险费			31.11	31.11	建安工程费	15,555.37	0.20%
11	工程前期咨询费			15.56	15.56	建安工程费	15,555.37	0.10%
三	预备费			507.27	507.27	一+二之和	16,842.23	3.00%
四	建设投资	15,555.37	3,750.50	1,794.13	21,100.00	总建筑面积	70,000.00	
五	建设期利息			900.00	900.00			
六	总投资	15,555.37	3,750.50	2,694.13	22,000.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第1年	第2年	合计	占比
财政预算资金	2,000.00	10,000.00	12,000.00	54.55%
专项债券资金	3,000.00	7,000.00	10,000.00	45.45%
合计	5,000.00	17,000.00	22,000.00	100.00%
占比	40.91%	59.09%	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，债券资金不得用于发放工资、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柘城高新技术产业开发区管理委员会，主管部门为柘城高新技术产业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为柘城高新技术产业开发区管理委员会，项目建设及运营单位均为柘城高新技术产业开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由柘城高新技术产业开发区管理委员会

按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由柘城高新技术产业开发区管理委员会负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由柘城高新技术产业开发区管理委员会据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额10,000.00万元。其中：2023年已使用3,000.00万元，2024年已使用4000.00万元，2025年计划使用3,000.00万元，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。

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		3,000.00		3,000.00	4.50%	315.00	315.00
第2年	3,000.00	4,000.00		7,000.00	4.50%	450.00	450.00
第3年	7,000.00	3,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第4年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第5年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第6年	10,000.00		350.00	9,650.00	4.50%	450.00	800.00
第7年	9,650.00		500.00	9,150.00	4.50%	434.25	934.25
第8年	9,150.00		500.00	8,650.00	4.50%	411.75	911.75
第9年	8,650.00		500.00	8,150.00	4.50%	389.25	889.25
第10年	8,150.00		500.00	7,650.00	4.50%	366.75	866.75
第11年	7,650.00		1,200.00	6,450.00	4.50%	344.25	1,544.25
第12年	6,450.00		1,500.00	4,950.00	4.50%	290.25	1,790.25
第13年	4,950.00		1,500.00	3,450.00	4.50%	222.75	1,722.75
第14年	3,450.00		1,500.00	1,950.00	4.50%	155.25	1,655.25
第15年	1,950.00		1,500.00	450.00	4.50%	87.75	1,587.75
第16年	450.00		450.00		4.50%	20.25	470.25
合计		10,000.00	10,000.00			5,287.50	15,287.50

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入支出项目价格每三年的增长幅度为2,10%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 15 年，建设 2 年，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

## (二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	厂房	厂房出租收入	22,644.04	77.72%
2	实验及检测楼	实验及检测楼出租收入	5,533.04	18.99%
3	厂房及配套用房	物业费收入	957.60	3.29%
合计			29,134.68	100.00%

### 1. 厂房出租收入

#### ①数量：

根据可行性研究报告，本项目建成后，厂房可供租赁面积共计 57,000.00 平方米。

#### ②价格：

经查询“58 同城”信息网，柘城县类似的厂房出租价格情况，具体内容如下：

柘城县厂房租赁收费情况一览表

金额单位：元/m<sup>2</sup>/月

序号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	单价	平均值
1	柘城南环路（谷水路）中段厂房	170,000.00	30.00	28.23
2	柘城县未来大道 380 号厂房	3,000.00	26.70	
3	柘城县 S207 与 S326 交叉口厂房	32,466.00	28.00	

根据上表调查数据，柘城县厂房租赁收费标准大致在 25.00~30.00 元/m<sup>2</sup>/月，平均值为 28.23 元/m<sup>2</sup>/月。结合本项目实际情况，经综合考虑，本项目厂房租赁价格按照 28.00 元/m<sup>2</sup>/月进行测算，考虑物价上涨因素，项目存续期内，每三年的增长幅度为 2,10%。

③出租率：

基于谨慎性原则，本项目运营期内，厂房出租率第一年按 70.00% 进行计算，第二年按 80.00% 进行计算，第三年及以后年度按 90.00% 进行计算。

2.实验及检测楼出租收入

①数量：

根据可行性研究报告，本项目所建实验及检测楼兼具办公、研发、配套服务等功能。项目建成后，实验及检测楼可供租赁面积共计 13,000.00 平方米。

②价格：

经查询“58同城”信息网，柘城县类似的实验及检测楼出租价格情况，具体内容如下：

柘城县实验及检测楼租赁收费情况一览表

金额单位：元/m<sup>2</sup>/月

序号	位置	面积(m <sup>2</sup> )	单价	平均值
1	商丘市柘城县陈青集镇	100.00	26.00	30.19
2	商丘市柘城县东关红绿灯东南喜来登对面，区永城5路	300.00	25.00	
3	商丘市柘城区黄河路千树园	240.00	31.25	
4	商丘市柘城区黄河路	400.00	38.50	

根据上表调查数据，柘城县实验及检测楼租赁收费标准大致在 25.00~40.00 元/m<sup>2</sup>/月，平均值为 30.19 元/m<sup>2</sup>/月。结合本项目实际情况，经综合考虑，本项目实验及检测楼租赁价格按照 30.00 元/m<sup>2</sup>/月进行测算，考虑物价上涨因素，项目存续期内，每三年的增长幅度为 2,10%。

③出租率：

基于谨慎性原则，本项目运营期内，实验及检测楼出租率第一年按 70.00% 进行计算，第二年按 80.00% 进行计算，第三年及以后年度按 90.00% 进行计算。

### 3.物业管理费收入

#### ①数量：

根据可行性研究报告，项目建成后，可供收取物业管理费面积共计 70,000.00 平方米。

#### ②价格：

经查询“安居客”信息网，柘城县小区物业管理费收费标准情况，具体内容如下：

柘城县物业管理费收费情况一览表

金额单位：元/m<sup>2</sup>/月

序号	地市	位置	收费标准
1	商丘市柘城县	华景时代广场	1.00-2.00
2	商丘市柘城县	金沙城	1.20
3	商丘市柘城县	华景容湖上院	1.00-2.00
4	商丘市柘城县	熙园小镇·园中园	1.10
5	商丘市柘城县	九如府	1.68

根据上表调查数据，柘城县物业管理费收费区间在 1.00~2.00 元/m<sup>2</sup>/月。结合本项目实际情况，谨慎考虑，本项目物业管理费按照 1.00 元/m<sup>2</sup>/月进行测算，项目运营期内不予增长。

#### ③负荷率：

物业管理费收取与园区出租率息息相关，项目投入运营后，第一年按 70.00%进行计算，第二年按 80.00%进行计算，第三年及以后年度按 90.00%进行计算。

### （三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

#### 1.工资及福利费

项目运营期内，需投入一定的人力资源对项目进行运营管理。本项目建成后，共涉及职工 30 人，其中，管理人员安排 10 人，职工基本工资按照 5,500.00 元/月/人进行计算；保洁保安等其他人员安排 20

人，职工基本工资按照 4,000.00 元/月/人进行计算；职工福利费按照工资总额的 14.00%进行提取。

基于谨慎性原则，项目存续期内，工资及福利费每三年的增长幅度为 2.10%。

## 2.燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水电费。根据可行性研究报告，本项目预计年用水量为 1,320.00m<sup>3</sup>，本项目年耗电量为 6.00 万度。根据当地收费标准，项目运营期内，水费按照 4.40 元/m<sup>3</sup>进行测算，电费按照 0.80 元/度进行测算，运营期内燃料及动力费不予增长。

## 3.修理费

修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所发生的费用。本项目按照每年折旧额的 5.00%进行提取。

## 4.管理及其他费用

本项目管理及其他费用按照收入总额的 5.00%进行计算。

## 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、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。

增值税进项税额：水费按 9.00%计算，电费 13.00%计算，修理费按 9.00%计算；增值税销项税额：租赁收入按照 9.00%计算，物业费按照 6.00%计算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以实际

缴纳的增值额为基数，分别按 5.00%、3.00%、2.00%行计提；房产税按照出租收入的 12.00%进行测算；所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	销项税额	2,593.39	153.67	175.62	197.58	201.64	201.64	201.64
	当期抵扣进项税额合计	1,669.98	153.67	175.62	197.58	201.64	201.64	201.64
	其中：建设期进项税额	1,594.06	147.83	169.78	191.74	195.80	195.80	195.80
	运营期进项税额	75.92	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84
	剩余留抵税额		1,446.23	1,276.45	1,084.71	888.91	693.11	497.31
1	增值税	923.41						
2	附加税	92.36						
3	房产税	3,381.27	200.19	228.79	257.39	262.81	262.81	262.81
	折旧	14,916.20	1,147.40	1,147.40	1,147.40	1,147.40	1,147.40	1,147.40
	债券利息	4,387.50	450.00	450.00	450.00	450.00	427.50	405.00
	利润总额	1,597.22	-404.33	-198.55	7.24	40.85	63.35	85.85
4	所得税	550.02			1.81	10.21	15.84	21.46
5	税费合计	4,947.06	200.19	228.79	259.20	273.02	278.65	284.27

(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
	销项税额	205.77	205.77	205.77	209.99	209.99	209.99	214.32
	当期抵扣进项税额合计	205.77	205.77	103.29	5.84	5.84	5.84	5.84

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
	其中：建设期进项税额	199.93	199.93	97.45				
	运营期进项税额	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84
	剩余留抵税额	297.38	97.45					
1	增值税			102.48	204.15	204.15	204.15	208.48
2	附加税			10.25	20.42	20.42	20.42	20.85
3	房产税	268.32	268.32	268.32	273.93	273.93	273.93	279.72
	折旧	1,147.40	1,147.40	1,147.40	1,147.40	1,147.40	1,147.40	1,147.40
	债券利息	382.50	360.00	337.50	270.00	202.50	135.00	67.50
	利润总额	142.50	165.00	177.25	269.41	336.91	404.41	507.33
4	所得税	35.63	41.25	44.31	67.35	84.23	101.10	126.83
5	税费合计	303.95	309.57	425.36	565.85	582.73	599.60	635.88

#### (四) 净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	29,134.68	1,727.04	1,973.76	2,220.48	2,265.65	2,265.65	2,265.65
1	厂房出租收入	22,644.04	1,340.64	1,532.16	1,723.68	1,760.00	1,760.00	1,760.00

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )		57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)		28.00	28.00	28.00	28.59	28.59	28.59
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租月数	22,644.04	12	12	12	12	12	12
2	实验及检测楼出租收入	5,533.04	327.60	374.40	421.20	430.05	430.05	430.05
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )		13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	1.02	30.00	30.00	30.00	30.63	30.63	30.63
	负荷率	22,644.04	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租月数	5,533.04	12	12	12	12	12	12
3	物业管理费	957.60	58.80	67.20	75.60	75.60	75.60	75.60
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	22,644.04	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	5,533.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	负荷率	957.60	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租月数	29,134.68	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	9,707.19	533.97	574.91	617.65	637.61	643.24	648.86
1	工资及福利费	2,487.65	184.68	184.68	184.68	188.56	188.56	188.56
2	燃料及动力费	69.94	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38
2.1	水费	7.54	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
2.2	电费	62.40	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
3	维修费	745.81	57.37	57.37	57.37	57.37	57.37	57.37
4	管理及其他费用	1,456.73	86.35	98.69	111.02	113.28	113.28	113.28
5	税费	4,947.06	200.19	228.79	259.20	273.02	278.65	284.27
三	净收益	19,427.49	1,193.07	1,398.85	1,602.83	1,628.04	1,622.41	1,616.79

(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
一	营业收入	2,311.57	2,311.57	2,311.57	2,358.39	2,358.39	2,358.39	2,406.57
1	厂房出租收入	1,796.94	1,796.94	1,796.94	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,873.27
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	29.19	29.19	29.19	29.80	29.80	29.80	30.43
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租月数	12	12	12	12	12	12	12
2	实验及检测楼出租收入	439.03	439.03	439.03	448.30	448.30	448.30	457.70
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	31.27	31.27	31.27	31.93	31.93	31.93	32.60
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租月数	12	12	12	12	12	12	12
3	物业管理费	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租月数	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	674.80	680.42	796.21	943.08	959.96	976.83	1,019.65
1	工资及福利费	192.52	192.52	192.52	196.56	196.56	196.56	200.69
2	燃料及动力费	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38
2.1	水费	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
2.2	电费	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
3	维修费	57.37	57.37	57.37	57.37	57.37	57.37	57.37
4	管理及其他费用	115.58	115.58	115.58	117.92	117.92	117.92	120.33
5	税费	303.95	309.57	425.36	565.85	582.73	599.60	635.88
三	净收益	1,636.77	1,631.15	1,515.36	1,415.31	1,398.43	1,381.56	1,386.92

### (五) 现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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								

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
经营活动收入	29,134.68			1,727.04	1,973.76	2,220.48	2,265.65	2,265.65
经营活动支出 (含税费)	9,707.19			533.97	574.91	617.65	637.61	643.24
经营活动产生的现金净额	19,427.49			1,193.07	1,398.85	1,602.83	1,628.04	1,622.41
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出 (含建设期利息)	22,000.00	12,000.00	10,000.00					
投资活动产生的现金净额	-22,000.00	-12,000.00	-10,000.00					
三、融资活动产生的现金								
财政资金	12,000.00	2,000.00	10,000.00					
债券资金	10,000.00	10,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	10,000.00						500.00	500.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	4,387.50			450.00	450.00	450.00	450.00	427.50
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	7,612.50	12,000.00	10,000.00	-450.00	-450.00	-450.00	-950.00	-927.50
四、净现金流量	5,039.99			743.07	948.85	1,152.83	678.04	694.91
五、累计现金流量	5,039.99			743.07	1,691.92	2,844.75	3,522.79	4,217.70

(续上表)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
----	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目	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	2,265.65	2,311.57	2,311.57	2,311.57	2,358.39	2,358.39	2,358.39	2,406.57
经营活动支出 (含税费)	648.86	674.80	680.42	796.21	943.08	959.96	976.83	1,019.65
经营活动产生的现金净额	1,616.79	1,636.77	1,631.15	1,515.36	1,415.31	1,398.43	1,381.56	1,386.92
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	500.00	500.00	500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	405.00	382.50	360.00	337.50	270.00	202.50	135.00	67.50
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-905.00	-882.50	-860.00	-1,837.50	-1,770.00	-1,702.50	-1,635.00	-1,567.50
四、净现金流量	711.79	754.27	771.15	-322.14	-354.69	-304.07	-253.44	-180.58
五、累计现金流量	4,929.49	5,683.76	6,454.91	6,132.77	5,778.08	5,474.01	5,220.57	5,039.99

## （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		450.00	450.00	
第 2 年		450.00	450.00	
第 3 年		450.00	450.00	1,193.07
第 4 年		450.00	450.00	1,398.85
第 5 年		450.00	450.00	1,602.83
第 6 年	500.00	450.00	950.00	1,628.04
第 7 年	500.00	427.50	927.50	1,622.41
第 8 年	500.00	405.00	905.00	1,616.79
第 9 年	500.00	382.50	882.50	1,636.77
第 10 年	500.00	360.00	860.00	1,631.15
第 11 年	1,500.00	337.50	1,837.50	1,515.36
第 12 年	1,500.00	270.00	1,770.00	1,415.31
第 13 年	1,500.00	202.50	1,702.50	1,398.43
第 14 年	1,500.00	135.00	1,635.00	1,381.56
第 15 年	1,500.00	67.50	1,567.50	1,386.92
合计	10,000.00	5,287.50	15,287.50	19,427.49
本息覆盖倍数	1.27			

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

## 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，为柘城高新区西区新材料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:



二〇二二年十二月九日



# 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  
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3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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



110001629949

证书编号:  
No. of Certificate

授权注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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

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.

刘方微

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

41032919851123408x



此件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年8月30日

证书编号: 370100010174  
No. of Certificate

检验日期: 2019 07 08  
Date of Issuance

检验地点: 河南省注册会计师协会  
Authorized Center of CICA



姓名: 王伟  
Full name: 王伟  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1984-05-12  
Date of birth: 1984-05-12  
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
身份证号码: 410703198405123034  
Identity card No.: 410703198405123034



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

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

此件与原件一致  
再次复印无效

**光山县城供水污水设施更新建设项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090092 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月十一日



# 目录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	4
(三) 投资估算与资金筹措 .....	4
(四) 债券资金使用合规性 .....	9
(五) 项目主体及运作模式 .....	9
四、应付债券本息情况 .....	10
五、经营现金流分析 .....	11
(一) 基本假设条件及依据 .....	11
(二) 项目运营收入分析 .....	12
(三) 项目运营成本分析 .....	16
(四) 净收益分析 .....	21
(五) 现金流分析 .....	28
(六) 本息覆盖倍数 .....	31
六、总体评价结果 .....	32
七、使用限制 .....	32

# 光山县城供水污水设施更新建设项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090092 号

我们接受委托，对光山县城供水污水设施更新建设项目（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，了解光山县城供水污水设施更新建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县城市管理局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据光山县城市管理局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对光山县城供水污水设施更新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 1 月 13 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从光山县城市管理局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指光山县城供水污水设施更新建设项目

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光山县城区。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）。

本项目专项债券申请单位为光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

单位名称	光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）
统一社会信用代码	12411522MBOR835769
机构性质	行政单位
法定代表人	彭贵远
机构地址	光山县司马光东路光源大厦
赋码机关	中共光山县委机构编制委员会办公室

光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

##### 3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：第一净水厂升级改造：老旧设备的更换、送水泵站能力的提升、消毒由氯气更改为二氧化氯；第二供水管网工程：更换消火栓 200 座、智能水表（DN20）51,788 块、修复管网漏损 64 处、新建管网 46,280.00m；第三污水管网工程：修复道路污

水管网 86,780.00m、清淤检测内河管网 24,000.00m、39 个老旧小区雨污分流改造以及管网新建 48,810.00m、一体化污水提升泵站 1 座（5 万 m<sup>3</sup>/d）以及智能控制柜、远程监控平台 1 套。

## （二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 24 个月，实际开工日期 2022 年 7 月，受疫情影响，预计 2025 年 12 月完工。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

本项目估算总投资 38,757.51 万元，其中：工程费用为 31,123.02 万元，工程建设其他费用为 4,220.02 万元，工程预备费用为 2,745.61 万元，建设期利息 668.86 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用	合计
—	工程费用					
(一)	供水管网工程	7,119.23				7,119.23
1	城区消防设施提质更新					
	消火栓更换	41.80				41.80
2	智能水表改造工程					
	智能水表	1,999.02				1,999.02
3	管网漏损修复					
	给水管；DN20，PE	0.24				0.24
	给水管；DN32，钢管	0.13				0.13
	给水管；DN32，PE	0.50				0.50
	给水管；DN50，钢管	0.14				0.14
	给水管；DN50，PE	0.93				0.93
	给水管；DN63，PE	0.29				0.29
	给水管；DN100，钢管	1.35				1.35

序号	工程或费用名称	估算金额				合计
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用	
	给水管; DN100, 球墨铸铁管	5.26				5.26
	给水管; DN110, PE	3.84				3.84
	给水管; DN150, 球墨铸铁管	2.85				2.85
	给水管; DN160, PE	0.85				0.85
	给水管; DN200, 球墨铸铁管	4.00				4.00
	给水管; DN300, 球墨铸铁管	1.35				1.35
	给水管; DN600, 球墨铸铁管	2.06				2.06
	控制阀; DN20, 铸铁	0.05				0.05
	蝶阀; DN32, 铸铁	0.04				0.04
	蝶阀; DN50, 铸铁	0.06				0.06
	蝶阀; DN75, 铸铁	0.30				0.30
	蝶阀; DN100, 铸铁	0.32				0.32
	蝶阀; DN110, 铸铁	0.06				0.06
	蝶阀; DN150, 铸铁	0.09				0.09
	蝶阀; DN200, 铸铁	0.31				0.31
	蝶阀; DN300, 铸铁	0.27				0.27
	闸阀; DN1200, 铸铁	12.86				12.86
	智能水表; DN20	0.08				0.08
4	供水管网新建工程					
	供水管; DN200, PE	549.09				549.09
	供水管; DN300, 球墨铸铁管	128.11				128.11
	供水管; DN400, 球墨铸铁管	1,592.13				1,592.13
	供水管; DN500, 球墨铸铁管	405.12				405.12
	供水管; DN800, 球墨铸铁管	1,334.01				1,334.01
	供水管; DN1200, 球墨铸铁管	1,002.12				1,002.12
	供水管; DN1200, 钢管	29.60				29.60
(二)	污水管网	<b>23,134.94</b>		<b>534.00</b>		<b>23,668.94</b>
1	道路污水管网修复工程					
1.1	开挖修复					
	PE管; PE管, de400	351.99				351.99
	PE管; PE管, de500	13.46				13.46
	PE管; PE管, de600	12.14				12.14

序号	工程或费用名称	估算金额				合计
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用	
	II级钢筋混凝土管；II级钢筋混凝土管，d800	11.98				11.98
	II级钢筋混凝土管；II级钢筋混凝土管，d1000	4.47				4.47
	II级钢筋混凝土管；II级钢筋混凝土管，d1350	6.02				6.02
1.2	CIPP 点状原位固化法；					
	PE 管；PE 管，de400	2.08				2.08
	PE 管；PE 管，de500	1.39				1.39
	II级钢筋混凝土管；II级钢筋混凝土管，d600	9.03				9.03
	II级钢筋混凝土管；II级钢筋混凝土管，d800	4.09				4.09
	II级钢筋混凝土管；II级钢筋混凝土管，d1000	14.41				14.41
1.3	UVCIPP 紫外光原位固化法					
	II级钢筋混凝土管；II级钢筋混凝土管，d600	88.55				88.55
1.4	障碍物清理	483.60				483.60
1.5	穿入管线迁改	360.00				360.00
1.6	检查井修复	0.25				0.25
1.7	烟管封堵	0.10				0.10
2	内河截污管网修复工程					
	清淤检测	288.00				288.00
3	老旧小区雨污分流工程					
	污水出户管；UPVC，φ160	576.00				576.00
	雨水立管及改造；UPVC，φ110	319.80				319.80
	雨水管；HDPE 管，DN300	1,831.25				1,831.25
	雨水管；HDPE 管，DN400	91.08				91.08
	雨水管；HDPE 管，DN600	343.90				343.90
	雨水管；II级钢筋混凝土管，d800	103.53				103.53
	雨水管；II级钢筋混凝土管，d1000	463.49				463.49
	污水管；HDPE 管，DN300	3,477.61				3,477.61
	污水管；HDPE 管，DN400	456.96				456.96
4	新建污水管网					
4.1	断头污水管网连通					

序号	工程或费用名称	估算金额				合计
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用	
	污水管；Ⅱ级钢筋混凝土管，d800	404.11				404.11
	污水管；Ⅱ级钢筋混凝土管，d600	398.17				398.17
4.2	城区污水主管改造工程					
	污水管；HDPE，DN300	1,855.24				1,855.24
	污水管；HDPE，DN400	1,265.84				1,265.84
	污水管；Ⅱ级钢筋混凝土管，d400	1,339.37				1,339.37
	污水管；Ⅱ级钢筋混凝土管，d500	79.09				79.09
	污水管；Ⅱ级钢筋混凝土管，d600	859.82				859.82
	污水管；Ⅱ级钢筋混凝土管，d800	2,067.15				2,067.15
	污水管；Ⅱ级钢筋混凝土管，d1000	820.97				820.97
	污水管；Ⅲ级钢筋混凝土管，d800	585.00				585.00
	污水管；Ⅲ级钢筋混凝土管，d1000	936.00				936.00
	污水管；Ⅲ级钢筋混凝土管，d1200	1,032.00				1,032.00
	污水管；Ⅲ级钢筋混凝土管，d1500	2,167.00				2,167.00
4.3	一体化污水提升泵站智慧化改造					
	智能控制柜、远程监控平台			30.00		30.00
4.4	一体化污水提升泵站					
	一体化污水提升泵站；3万 m <sup>3</sup> /d	10.00		504.00		514.00
(三)	净水厂		<b>53.92</b>	<b>280.93</b>		<b>334.85</b>
1	设备更新		53.92	280.93		334.85
	工程费用合计	<b>30,254.17</b>	<b>53.92</b>	<b>814.93</b>		<b>31,123.02</b>
二	工程建设其他费					
1	建设项目前期咨询费					
	项目建议书编制费				21.37	21.37
	项目建议书评估费				7.61	7.61
	可研报告编制费				43.23	43.23
	可研报告评估费				9.51	9.51
2	环境影响咨询服务费					
	编制环境影响报告书（含大纲）				19.35	19.35
	评估环境影响报告书（含大纲）				3.15	3.15
3	项目建设管理费				522.13	522.13
4	工程监理费				568.12	568.12

序号	工程或费用名称	估算金额				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用	合计
5	招标代理服务费					
	货物招标代理服务费				5.53	5.53
	服务招标代理服务费				16.56	16.56
	工程招标代理服务费				32.09	32.09
6	工程造价咨询费					
	编制设计概算				26.78	26.78
	审核设计概算				16.95	16.95
	招标控制价（含清单）				69.80	69.80
	招标控制价审核（含清单）				48.99	48.99
	施工阶段全过程造价（基本收费）				126.35	126.35
	施工阶段全过程造价（驻场收费）				63.12	63.12
	竣工结算审核（编制费率相同）				25.27	25.27
	竣工决算				44.02	44.02
7	工程勘察费				342.10	342.10
8	工程设计费				837.40	837.40
9	施工图审查费				15.55	15.55
10	竣工图编制费				66.99	66.99
11	联合试运转费				8.15	8.15
12	劳动安全卫生评审费				31.10	31.10
13	场地准备及临时设施费				155.50	155.50
14	工程保险费				93.30	93.30
15	拆迁费用；18户民房+1座垃圾中转站				1,000.00	1,000.00
	<b>工程建设其他费合计</b>				<b>4,220.02</b>	<b>4,220.02</b>
三	工程预备费					
1	基本预备费（第一部分+第二部分）*8%				2,745.61	2,745.61
	<b>工程预备费合计</b>				<b>2,745.61</b>	<b>2,745.61</b>
四	建设期利息				<b>668.86</b>	<b>668.86</b>
五	项目总投资	<b>30,254.17</b>	<b>53.92</b>	<b>814.93</b>	<b>7,634.49</b>	<b>38,757.51</b>

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	已投入	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
自筹资金		1,500.00	3,257.51		4,757.51	12.28%
专项债券资金	19,000.00		5,300.00	9,700.00	34,000.00	87.72%
合计	19,000.00	1,500.00	8,557.51	9,700.00	38,757.51	100.00%
占比	49.02%	3.87%	22.08%	25.03%	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

债券资金申请单位为光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）、项目资产登记单位为光山县城市管理局（光山县城市综合执法局），项目建设单位光山县城市管理局（光山县城市综合执法局），项目运营单位为光山县自来水总公司和光山县净源污水处理有限公司。

光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）负责专项债债券的申请；项目债券资金到位后，光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）根据项目施工进度向光山县财政局申请资金使用，审批通过后，由光山县财政局将对应金额的债券资金拨付至光山县城市管理局（光山县城市综合执法局），再由光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）支付至项目施工单位。

供水收入将归集到光山县自来水总公司，污水处理收入将归集到光山县净源污水处理有限公司。光山县城市管理局（光山县城市综合执法局）监督将专项债券项目对应的政府性基金收入、偿付本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，保障专项债券本息偿付。

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 34,000.00 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%，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：

为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5% 计算。

**表 4-1 专项债券项目应付本息情况表**

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第 2 年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第 3 年	19,000.00	5,300.00		24,300.00	4.50%	1,093.50	1,093.50
第 4 年	24,300.00	9,700.00		34,000.00	4.50%	1,093.50	1,093.50
第 5 年	34,000.00			34,000.00	4.50%	1,530.00	1,530.00
第 6 年	34,000.00		950.00	33,050.00	4.50%	1,530.00	2,480.00
第 7 年	33,050.00		950.00	32,100.00	4.50%	1,487.25	2,437.25
第 8 年	32,100.00		1,215.00	30,885.00	4.50%	1,444.50	2,659.50
第 9 年	30,885.00		1,700.00	29,185.00	4.50%	1,389.83	3,089.83
第 10 年	29,185.00		1,700.00	27,485.00	4.50%	1,313.33	3,013.33
第 11 年	27,485.00		3,600.00	23,885.00	4.50%	1,236.83	4,836.83
第 12 年	23,885.00		3,600.00	20,285.00	4.50%	1,074.83	4,674.83
第 13 年	20,285.00		4,130.00	16,155.00	4.50%	912.83	5,042.83
第 14 年	16,155.00		5,100.00	11,055.00	4.50%	726.98	5,826.98
第 15 年	11,055.00		5,100.00	5,955.00	4.50%	497.48	5,597.48
第 16 年	5,955.00		2,250.00	3,705.00	4.50%	267.98	2,517.98
第 17 年	3,705.00		2,250.00	1,455.00	4.50%	166.73	2,416.73
第 18 年	1,455.00		1,455.00		4.50%	65.48	1,520.48
合计		34,000.00	34,000.00			17,541.00	51,541.00

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，收入支出项目增长标准按照2.10%预测；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期15年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年）。

## （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	净水厂升级改造、供水管网	供水收入	39,610.11	48.76%
2	污水管网工程	污水处理收入	17,828.12	21.95%
3	政府补贴文件	补贴收入	23,800.00	29.30%
合计			<b>81,238.23</b>	100.00%

根据光山县城市管理局与光山县自来水总公司和光山县净源污水处理有限公司签订的协议书，经甲乙双方协商一致，光山县自来水总公司和光山县净源污水处理有限公司按照项目年供水收入、污水处理收入支付给光山县城市管理局，专项用于支付债券还本付息。

### （1）供水收入

#### 1) 需求量分析

##### ①居民供水需求量

本次工程供水范围为光山县，按照光山县统计局提供的资料，近期2021年县城人口规模23.8万人。

根据《室外给水设计标准》（GB50013-2018）和《给水排水设计手册-城镇排水》，河南省处于第二区域，根据规划，信阳市光山县属

于人口 20 万-50 万的 I 型小城市，其人均综合生活用水定额最高日为 120~230L/（人·d），中心城区 2030 年远期城区规划总人口规模 185 万人，属于 II 型大城市；综合生活用水指标取为 150-260L/（人·d）。光山县属于人口 20 万~50 万的 I 型小城市，其人均综合生活用水定额最高日为 120~230L/（人·d）。拟定本项目综合用水指标为 130L/人·d。

单位：L/（人·d）

区域	城市规模（万人）						
	超大城市 P≥1000	特大城市 500≤P<1000	大城市		中等城市 50≤P<100	西城市	
			I型 300≤P<500	II型 100≤P<300		I型 20≤P<50	II型 P<20
一区	250-480	240-450	230-420	220-400	200-380	190-350	180-320
二区	200-300	170-280	160-270	150-260	130-240	120-230	110-220
三区				150-250	130-230	120-220	110-220

未预见水量按照居民生活用水量 9.00% 计入，管网漏失水量按居民生活用水量 9.00% 计入。

经计算，项目综合生活用水量为： $Q_1=130.00 \times 0.001 \times 238000 \times (1+18.00\%) \times 365=1,332.59$  万  $m^3$ /年。

## ②工业供水需求量

2020 年工业用地面积为 5.73 万  $km^2$ 。根据《光山县县城总体规划（2012-2030）》及《光山县城市污水工程专项规划（2017-2030）》，工业用地单位面积用水量为 0.25 万  $m^3$ /（ $km^2 \cdot d$ ），2022 年工业用地面积预测 6.00 万  $km^2$ 。考虑到郊区工业用水多使用天然水的情况，本项目有效供水工业面积按照工业用地面积的万分之一预测。未预见水量按照工业用水量 9.00% 计入，管网漏失水量按工业用水量 9.00% 计入。

经计算，项目工业供水量为： $Q_2=0.25 \times 6.00 \times 365=646.05$  万  $m^3$ /年。

## 2) 收费标准分析

光山县城的供水单位为光山县自来水总公司，根据近几年在自来

水费收入和关于调整光山县自来水中公司自来水销售价格的公告的规定：①居民生活用水实行阶梯水价，居民生活用水基本水费由现行的 1.10 元/立方米（没有执行阶梯水价）调整为：第一阶梯（每户每年用水量 144.00 立方米以内）1.40 元/立方米；第二阶梯（每户每年用水量 144.00-194.00 立方米以内）1.70 元/立方米；第三阶梯（每户每年用水量 194.00 立方米以上）2.00 元/立方米。考虑居民季节性用水差异，居民生活用水阶梯水价计量周期按年计算（每年 11 月 1 日抄见表量至次年 10 月 30 日抄见表量的用水总量为一个年计量周期），按月缴费（每月按实际用水量缴费，累计用水量 144.00 立方米以内，执行第一阶梯水价；累计用水量 144.00-194.00 立方米部分执行第二阶梯水价；累计 194.00 立方米以上部分执行第三阶梯水价）。②非居民用水基本水费由现行的 1.45 元至 1.50 元/立方米调整为 2.00 元/立方米。③特种行业用水基本水费由现行的 2.00 元/立方米调整为 3.00 元/立方米。上述水价均为基本水价（含税价格），不含水资源税、污水处理费、垃圾处理费。对民政部门确定的低保家庭、五保户等困难群体用水价格不作调整，仍执行原来水价（信价房〔2005〕12 号文）。对学校学生生活、教学用水和养老机构用水，执行调整后居民用水第一阶梯价格。

基于谨慎性原则，根据光山县居民生活用水收费标准和非居民用水收费标准，本项目生活用水收费价格拟定为 1.40 元/立方米；工业用水收费价格拟定为 2.00 元/立方米。考虑物价上涨等因素，供水收费价格每五年按照 2.10% 的增长率增长。

### 3) 负荷率分析

根据上述供水量预测，光山县供水主体为光山县自来水总公司，县城供水管网取水自官渡净水厂，净水厂设计供水规模 10.0 万 m<sup>3</sup>/d，能够保障本项目供水需求。基于谨慎性原则以及对管道运输中耗水量

的考虑，本项目建成后第一年供水负荷率为 70.00%，第二年供水负荷率为 80.00%，第三年及以后年度供水负荷率均按 90.00% 计算不再增长。

## (2) 污水处理收入

### 1) 污水处理量分析

#### ①居民污水处理需求量分析

本项目生活污水量根据光山县居民生活用水量（平均日）乘以污水排放系数测算。本项目综合用水指标为 130.00L/人·d，项目综合生活用水量为 1,332.59 万 L/年。地下水位较高，应适当考虑地下水渗入量，本工程地下水渗入量按平均日流量的 10.00% 计算，污水排放系数取 0.85，地下水的渗滤量取 10.00% 污水量考虑。

经计算，项目运营第一年项目居民生活污水处理量为：  
 $Q_3=1,332.59 \times 70.00\% \times 85.00\% \times (1+10.00\%) \times 90.00\% = 784.96$  万  $m^3$ /年。

#### ②工业用水污水处理量

本项目工业用水污水处理量根据光山县工业用水量（平均日）乘以污水排放系数测算。本项目工业用水量为 646.05 万  $m^3$ /年，地下水位较高，应适当考虑地下水渗入量，本工程地下水渗入量按平均日流量的 10.00% 计算，污水排放系数取 0.85，污水集中处理率为 90.00%。

经计算，项目运营第一年项目工业用水污水处理量为： $Q_3=646.05 \times 70.00\% \times 85.00\% \times (1+10.00\%) \times 90.00\% = 380.56$  万  $m^3$ /年。

### 2) 收费标准分析

光山县城的污水处理单位是光山县净源污水处理有限公司，根据近几年污水处理收费明细和光山县物价管理办公室、光山县财政局、光山县城市管理局文件（光价〔2018〕14号）规定：光山县居民生活用水污水处理费调整到 0.85 元/立方米；光山县非居民生活用水和特种

行业用水以及单位自供水设施取用地下水，污水处理费调整到 1.20 元/立方米。

基于谨慎性原则，根据光山县居民生活用水污水处理收费标准和非居民用水污水处理收费标准，本项目生活用水污水处理收费价格拟定为 0.85 元/立方米；工业用水污水处理收费价格拟定为 1.20 元/立方米。考虑物价上涨等因素，污水处理收费价格每五年按照 2.10% 的增长率增长。

### 3) 管网收水率分析

根据上述污水量预测，计算得出光山县污水排放量为 1,165.52 万 m<sup>3</sup>/年，光山县城现状污水最大处理能力为 5.50 万 m<sup>3</sup>/d，即 2,007.50 万 m<sup>3</sup>/年，污水处理主体是光山县净源污水处理有限公司，能够保障本项目污水处理需求。基于谨慎性原则以及对管道运输中耗水量的考虑，本工程现状年及工程建成运营期第一年管网收水率为 70.00%，第二年管网收水率为 80.00%，第三年及以后年度管网收水率均按 90.00% 计算不再增长。

### (3) 补贴收入

根据光山县财政局出具的财政补贴说明，自项目建成开始运营后，债券存续期内，每年给予 1,700.00 万元的财政补贴。

### (三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括药剂费、动力费、工资及福利费、修理费、税费以及其他管理费及成本费用等，具体测算如下所示：

#### (1) 污水厂

##### A: 药剂费

根据已有污水厂经营情况，污水处理主要使用药剂情况如下：

序号	药剂	药剂用量 (毫克/升)	药剂	单价 (元)
----	----	-------------	----	--------

		单位	规模(万吨/日)	用量	吨水用量(kg)	单位	
1	10%PAC 溶液	毫克/升	5.5	60.00	0.06	吨	617.50
2	阴离子 PAM	毫克/升	5.5	1.00	0.001	吨	16,150.00
3	氯酸钠	吨/日	5.5	0.6171	0.01122	吨	5,700.00
4	阳离子 PAM	吨/日	5.5	0.022	0.00040	吨	24,700.00

考虑物价上涨因素，药剂价格以后每三年按照 2.10% 的增长率增长。

### B: 动力费

根据河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》的通知（豫发改价管〔2021〕873 号文件）规定，结合本项目实际情况，本项目电价按照 0.65 元/度测算；处理每吨水耗电 0.306 度，项目建成后第一年年耗电 356.65 万度。考虑物价上涨因素，电价以后每三年按照 2.10% 的增长率增长。

### C: 工资及福利费

设计定员 15 人，工资及福利费按每人每年 4.20 万元估算。第一年人工成本为 63.00 万元。考虑到物价上涨原因，工资及福利费按每三年增加 2.10% 进行测算。

## (2) 净水厂

### A: 药剂费

根据已有水厂经营情况，净水主要使用药剂情况如下：

序号	药剂	药剂用量 (毫克/升)				药剂单位	单价(元)
		单位	规模(万吨/日)	用量	吨水用量(kg)		
1	10%PAC 溶液	毫克/升	3.0	20.00	0.02	吨	617.50
2	液氯	毫克/升	3.0	3.00	0.003	吨	1,757.50
3	纯氧	毫克/升	3.0	10.00	0.01	吨	997.50
4	铝盐	毫克/升	3.0	15.00	0.015	吨	622.25
5	阳离子 PAM	吨/日	3.0	0.0336	0.00112	吨	24,700.00

考虑物价上涨因素，药剂价格以后每三年按照 2.10% 的增长率增长。

#### **B：动力费**

根据河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》的通知（豫发改价管〔2021〕873 号文件）规定，结合本项目实际情况，本项目电价按照 0.65 元/度测算；产出每吨净水耗电量 0.254 度，项目建成后第一年年耗电 502.57 万度。考虑物价上涨因素，电价以后每三年按照 2.10% 的增长率增长。

#### **C：工资及福利费**

设计定员 10 人，工资及福利费按每人每年 4.20 万元估算。第一年年人工成本为 42.00 万元。考虑到物价上涨原因，工资及福利费按每三年增加 2.10% 进行测算。

#### **（3）固定资产修理费**

本项目固定资产修理费按项目运营收入(不含补贴)的 2.00% 估算。考虑物价上涨因素，以后每三年按照 2.10% 的增长率增长。

#### **（4）其他管理费及成本费用**

根据项目运营基本情况，出于谨慎性原则考虑，按项目运营收入（不含补贴）的 2.00% 进行估算。考虑到物价上涨原因。考虑物价上涨因素，以后每三年按照 2.10% 的增长率增长。

#### **（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，增值税进项税药剂费、电费、修理费按 13.00% 测算，其他管理费及成本费用按 6.00% 测算。销项税污水处理收入按 6.00% 测算，自来水收入按 9.00% 测算；企业所得税税率 25.00%，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 512 号）第八十八条企业所得税法第二十七条第（三）项规定，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、公共垃圾处理、沼气综合利用、节能减排技术改造、海水淡化等取得的所得，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。测算明细如下：

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
销项税	4,634.60	246.14	289.01	333.81	333.81	333.81	341.02	341.02
建设期进项（按负数填列）	-3,488.18	-3,488.18	-	-	-	-	-	-
运营期进项（按负数填列）	-1,916.24	-119.86	-126.91	-133.97	-136.32	-136.32	-136.32	-138.71
增值税-留抵	-	-3,361.90	-3,199.80	-2,999.96	-2,802.47	-2,604.98	-2,400.28	-2,197.97
增值税应纳税额	-	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧	18,409.80	1,227.32	1,227.32	1,227.32	1,227.32	1,227.32	1,227.32	1,227.32
债券利息	15,765.53	1,093.50	1,093.50	1,530.00	1,530.00	1,487.25	1,444.50	1,389.83
利润总额	6,524.46	-382.93	119.40	217.35	196.29	239.04	372.40	405.81
所得税	2,235.90	-	-	54.34	49.07	59.76	93.10	291.84
税费合计	2,235.90	-	-	54.34	49.07	59.76	93.10	291.84

（续）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
销项税	341.02	341.02	341.02	348.23	348.23	348.23	348.23
建设期进项（按负数填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期进项（按负数填列）	-138.71	-138.71	-141.11	-141.11	-141.11	-143.54	-143.54
增值税-留抵	-1,995.66	-1,793.35	-1,593.44	-1,386.32	-1,179.20	-974.51	-769.82

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
增值税应纳税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧	1,227.32	1,227.32	1,227.32	1,227.32	1,227.32	1,227.32	1,227.32
债券利息	1,313.33	1,236.83	1,074.83	912.83	726.98	497.48	267.98
利润总额	482.31	558.81	699.37	951.99	1,137.84	1,345.68	1,575.18
所得税	120.58	139.70	174.84	238.00	284.46	336.42	393.79
税费合计	120.58	139.70	174.84	238.00	284.46	336.42	393.79

#### (四) 净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	营业收入	81,238.23	4,697.13	5,253.73	5,842.45	5,842.45	5,842.45	5,933.06	5,933.06
1	供水收入	39,610.11	2,210.41	2,526.18	2,841.95	2,841.95	2,841.95	2,901.19	2,901.19
(1)	生活用水水费收入	23,414.90	1,305.94	1,492.50	1,679.06	1,679.06	1,679.06	1,715.04	1,715.04
	年总供水量（万立方米/年）		1,332.59	1,332.59	1,332.59	1,332.59	1,332.59	1,332.59	1,332.59
	水费收入单价(元/立方米)		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.43	1.43
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
(2)	工业用水水费收入	16,195.21	904.47	1,033.68	1,162.89	1,162.89	1,162.89	1,186.15	1,186.15
	年总供水量 (万立方米/年)		646.05	646.05	646.05	646.05	646.05	646.05	646.05
	水费收入单价(元/立方米)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.04	2.04
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	污水处理收入	17,828.12	786.72	1,027.55	1,300.50	1,300.50	1,300.50	1,331.87	1,331.87
(1)	居民污水处理收入	10,578.04	467.05	610.03	772.07	772.07	772.07	790.23	790.23
	年污水处理量 (万立方米/年)		784.96	897.10	1,009.24	1,009.24	1,009.24	1,009.24	1,009.24
	污水处理单价(元/立方米)		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.87	0.87
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	工业污水污水处理收入	7,250.08	319.67	417.52	528.43	528.43	528.43	541.64	541.64
	年污水处理量 (万立方米/年)		380.56	434.92	489.29	489.29	489.29	489.29	489.29
	污水处理单价(元/立方米)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.23	1.23
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	补贴收入	23,800.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
二	成本支出	18,974.35	1,059.24	1,113.51	1,222.12	1,237.91	1,248.60	1,281.94	1,501.95
1	污水厂	7,817.34	442.88	497.15	551.42	561.35	561.35	561.35	571.37
(1)	1.药剂费	2,707.58	148.06	169.21	190.36	194.36	194.36	194.36	198.44
①	10%PAC 溶液 (吨/年)		699.31	799.21	899.11	899.11	899.11	899.11	899.11
	单价 (万元/吨)		0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06

序号	项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
②	阴离子 PAM (吨/年)		11.66	13.32	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99
	单价 (万元/吨)		1.62	1.62	1.62	1.65	1.65	1.65	1.68
③	氯酸钠 (吨/年)		130.77	149.45	168.13	168.13	168.13	168.13	168.13
	单价 (万元/吨)		0.57	0.57	0.57	0.58	0.58	0.58	0.59
④	阳离子 PAM (吨/年)		4.66	5.33	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99
	单价 (万元/吨)		2.47	2.47	2.47	2.52	2.52	2.52	2.57
(2)	燃料及动力费	4,192.66	231.82	264.94	298.06	302.64	302.64	302.64	307.23
	年用电量 (万度)		356.65	407.60	458.55	458.55	458.55	458.55	458.55
	收费标准 (元/度)		0.65	0.65	0.65	0.66	0.66	0.66	0.67
(3)	工资及福利费	917.10	63.00	63.00	63.00	64.35	64.35	64.35	65.70
	人数		15	15	15	15	15	15	15
	收费标准 (万元/人/年)		4.20	4.20	4.20	4.29	4.29	4.29	4.38
2	净水厂	7,175.97	496.48	496.48	496.48	505.09	505.09	505.09	513.76
(1)	药剂费	1,860.49	127.81	127.81	127.81	130.49	130.49	130.49	133.24
①	10%PAC 溶液 (吨/年)		395.73	395.73	395.73	395.73	395.73	395.73	395.73
	单价 (万元/吨)		0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
②	液氧 (吨/年)		59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36
	单价 (万元/吨)		0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
③	纯氧 (吨/年)		197.86	197.86	197.86	197.86	197.86	197.86	197.86

序号	项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	单价 (万元/吨)		0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
④	铝盐 (吨/年)		296.80	296.80	296.80	296.80	296.80	296.80	296.80
	单价 (万元/吨)		0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
⑤	阳离子 PAM (吨/年)		22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16
	单价 (万元/吨)		2.47	2.47	2.47	2.52	2.52	2.52	2.57
(2)	燃料及动力费	4,704.08	326.67	326.67	326.67	331.70	331.70	331.70	336.72
	年用电量 (万度)		502.57	502.57	502.57	502.57	502.57	502.57	502.57
	收费标准 (元/度)		0.65	0.65	0.65	0.66	0.66	0.66	0.67
(3)	工资及福利费	611.40	42.00	42.00	42.00	42.90	42.90	42.90	43.80
	人数		10	10	10	10	10	10	10
	收费标准 (万元/人/年)		4.20	4.20	4.20	4.29	4.29	4.29	4.38
3	修理费	872.57	59.94	59.94	59.94	61.20	61.20	61.20	62.49
4	其他管理费及成本费用	872.57	59.94	59.94	59.94	61.20	61.20	61.20	62.49
5	税费	2,235.90			54.34	49.07	59.76	93.10	291.84
三	净收益	62,263.88	3,637.89	4,140.22	4,620.33	4,604.54	4,593.85	4,651.12	4,431.11

(续)

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一	营业收入	5,933.06	5,933.06	5,933.06	6,023.68	6,023.68	6,023.68	6,023.68
1	供水收入	2,901.19	2,901.19	2,901.19	2,960.43	2,960.43	2,960.43	2,960.43

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
(1)	生活用水水费收入	1,715.04	1,715.04	1,715.04	1,751.02	1,751.02	1,751.02	1,751.02
	年总供水量 (万立方米/年)	1,332.59	1,332.59	1,332.59	1,332.59	1,332.59	1,332.59	1,332.59
	水费收入单价(元/立方米)	1.43	1.43	1.43	1.46	1.46	1.46	1.46
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	工业用水水费收入	1,186.15	1,186.15	1,186.15	1,209.41	1,209.41	1,209.41	1,209.41
	年总供水量 (万立方米/年)	646.05	646.05	646.05	646.05	646.05	646.05	646.05
	水费收入单价(元/立方米)	2.04	2.04	2.04	2.08	2.08	2.08	2.08
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	污水处理收入	1,331.87	1,331.87	1,331.87	1,363.25	1,363.25	1,363.25	1,363.25
(1)	居民污水处理收入	790.23	790.23	790.23	808.40	808.40	808.40	808.40
	年污水处理量 (万立方米/年)	1,009.24	1,009.24	1,009.24	1,009.24	1,009.24	1,009.24	1,009.24
	污水处理单价(元/立方米)	0.87	0.87	0.87	0.89	0.89	0.89	0.89
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2)	工业污水污水处理收入	541.64	541.64	541.64	554.85	554.85	554.85	554.85
	年污水处理量 (万立方米/年)	489.29	489.29	489.29	489.29	489.29	489.29	489.29
	污水处理单价(元/立方米)	1.23	1.23	1.23	1.26	1.26	1.26	1.26
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	补贴收入	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
二	成本支出	1,330.69	1,349.81	1,406.39	1,469.55	1,516.01	1,589.63	1,647.00

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
1	污水厂	571.37	571.37	581.47	581.47	581.47	591.66	591.66
(1)	1.药剂费	198.44	198.44	202.61	202.61	202.61	206.86	206.86
①	10%PAC 溶液 (吨/年)	899.11	899.11	899.11	899.11	899.11	899.11	899.11
	单价 (万元/吨)	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
②	阴离子 PAM (吨/年)	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99
	单价 (万元/吨)	1.68	1.68	1.72	1.72	1.72	1.75	1.75
③	氯酸钠 (吨/年)	168.13	168.13	168.13	168.13	168.13	168.13	168.13
	单价 (万元/吨)	0.59	0.59	0.61	0.61	0.61	0.62	0.62
④	阳离子 PAM (吨/年)	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99	5.99
	单价 (万元/吨)	2.57	2.57	2.63	2.63	2.63	2.68	2.68
(2)	燃料及动力费	307.23	307.23	311.81	311.81	311.81	316.40	316.40
	年用电量 (万度)	458.55	458.55	458.55	458.55	458.55	458.55	458.55
	收费标准 (元/度)	0.67	0.67	0.68	0.68	0.68	0.69	0.69
(3)	工资及福利费	65.70	65.70	67.05	67.05	67.05	68.40	68.40
	人数	15	15	15	15	15	15	15
	收费标准 (万元/人/年)	4.38	4.38	4.47	4.47	4.47	4.56	4.56
2	净水厂	513.76	513.76	522.48	522.48	522.48	531.27	531.27
(1)	药剂费	133.24	133.24	136.03	136.03	136.03	138.89	138.89
①	10%PAC 溶液 (吨/年)	395.73	395.73	395.73	395.73	395.73	395.73	395.73

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
	单价 (万元/吨)	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
②	液氧 (吨/年)	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36
	单价 (万元/吨)	0.18	0.18	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
③	纯氧 (吨/年)	197.86	197.86	197.86	197.86	197.86	197.86	197.86
	单价 (万元/吨)	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
④	铝盐 (吨/年)	296.80	296.80	296.80	296.80	296.80	296.80	296.80
	单价 (万元/吨)	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
⑤	阳离子 PAM (吨/年)	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16	22.16
	单价 (万元/吨)	2.57	2.57	2.63	2.63	2.63	2.68	2.68
(2)	燃料及动力费	336.72	336.72	341.75	341.75	341.75	346.78	346.78
	年用电量 (万度)	502.57	502.57	502.57	502.57	502.57	502.57	502.57
	收费标准 (元/度)	0.67	0.67	0.68	0.68	0.68	0.69	0.69
(3)	工资及福利费	43.80	43.80	44.70	44.70	44.70	45.60	45.60
	人数	10	10	10	10	10	10	10
	收费标准 (万元/人/年)	4.38	4.38	4.47	4.47	4.47	4.56	4.56
3	修理费	62.49	62.49	63.80	63.80	63.80	65.14	65.14
4	其他管理费及成本费用	62.49	62.49	63.80	63.80	63.80	65.14	65.14
5	税费	120.58	139.70	174.84	238.00	284.46	336.42	393.79
三	净收益	4,602.37	4,583.25	4,526.67	4,554.13	4,507.67	4,434.05	4,376.68

### （五）现金流分析

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

**表 5-4 项目现金流量分析表**

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	81,238.23	-	-	-	-	4,697.13	5,253.73	5,842.45	5,842.45
经营活动支出（含税费）	18,974.35	-	-	-	-	1,059.24	1,113.51	1,222.12	1,237.91
经营活动产生的现金净额	62,263.88	-	-	-	-	3,637.89	4,140.22	4,620.33	4,604.54
二、投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设成本支出（含建设期利息）	38,757.51	19,000.00	1,500.00	8,557.51	9,700.00	-	-	-	-
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	4,757.51	-	1,500.00	3,257.51	-	-	-	-	-
债券资金	34,000.00	19,000.00	-	5,300.00	9,700.00	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	32,545.00	-	-	-	-	-	950.00	950.00	1,215.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	13,578.53	-	-	-	-	1,530.00	1,530.00	1,487.25	1,444.50

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净额	-7,366.02	19,000.00	1,500.00	8,557.51	9,700.00	-1,530.00	-2,480.00	-2,437.25	-2,659.50
四、净现金流量	109,907.88	-	-	-	-	5,167.89	6,620.22	7,057.58	7,264.04
五、累计现金流量	109,907.88	-	-	-	-	5,167.89	11,788.11	18,845.69	26,109.73

(续)

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										
经营活动收入	5,842.45	5,933.06	5,933.06	5,933.06	5,933.06	5,933.06	6,023.68	6,023.68	6,023.68	6,023.68
经营活动支出 (含税费)	1,248.60	1,281.94	1,501.95	1,330.69	1,349.81	1,406.39	1,469.55	1,516.01	1,589.63	1,647.00
经营活动产生的现金净额	4,593.85	4,651.12	4,431.11	4,602.37	4,583.25	4,526.67	4,554.13	4,507.67	4,434.05	4,376.68
二、投资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设成本支出 (含建设期利息)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财政资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	1,700.00	1,700.00	3,600.00	3,600.00	4,130.00	5,100.00	5,100.00	2,250.00	2,250.00	1,455.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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
支付债券利息	1,389.83	1,313.33	1,236.83	1,074.83	912.83	726.98	497.48	267.98	166.73	65.48
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净额	-3,089.83	-3,013.33	-4,836.83	-4,674.83	-5,042.83	-5,826.98	-5,597.48	-2,517.98	-2,416.73	-1,520.48
四、净现金流量	7,683.68	7,664.45	9,267.94	9,277.20	9,626.08	10,353.65	10,151.61	7,025.65	6,850.78	5,897.16
五、累计现金流量	33,793.41	41,457.85	50,725.79	60,002.98	69,629.06	79,982.70	90,134.31	97,159.95	104,010.73	109,907.88

## （六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		855.00	855.00	
第 2 年		855.00	855.00	
第 3 年		1,093.50	1,093.50	
第 4 年		1,093.50	1,093.50	
第 5 年		1,530.00	1,530.00	3,637.89
第 6 年	950.00	1,530.00	2,480.00	4,140.22
第 7 年	950.00	1,487.25	2,437.25	4,620.33
第 8 年	1,215.00	1,444.50	2,659.50	4,604.54
第 9 年	1,700.00	1,389.83	3,089.83	4,593.85
第 10 年	1,700.00	1,313.33	3,013.33	4,651.12
第 11 年	3,600.00	1,236.83	4,836.83	4,431.11
第 12 年	3,600.00	1,074.83	4,674.83	4,602.37
第 13 年	4,130.00	912.83	5,042.83	4,583.25
第 14 年	5,100.00	726.98	5,826.98	4,526.67
第 15 年	5,100.00	497.48	5,597.48	4,554.13
第 16 年	2,250.00	267.98	2,517.98	4,507.67
第 17 年	2,250.00	166.73	2,416.73	4,434.05
第 18 年	1,455.00	65.48	1,520.48	4,376.68
合计	34,000.00	17,541.00	51,541.00	62,263.88
本息覆盖倍数				1.21

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

## 六、总体评价结果

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

## 七、使用限制

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

(本页无正文，为光山县城供水污水设施更新建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



二〇二三年一月十一日



# 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43层1303号

经营范围

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

此件与原件一致  
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日

市场主体应当于每年1月1日至3月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

## 说明

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



河南省财政厅

发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所分所 执业证书



名称: 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

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

此件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



110001629949

证书编号:  
No. of Certificate

授权注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期:  
Date of Issuance

2020年3月30日

2021年6月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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.



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名  
Full name

刘方微

性别  
Sex

女

出生日期  
Date of birth

1985-11-23

工作单位  
Working unit

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码  
Identity card No.

41032919851123408x



此件与原件一致  
再次复印无效



姓名	李莹丽
Full name	李莹丽
性别	女
Sex	女
出生日期	1993-01-05
Date of birth	1993-01-05
工作单位	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码	41088119930105854B
Identity card No.	41088119930105854B



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010222  
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 07 月 16 日  
Date of Issuance

此件与原件一致  
再次复印无效

泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）

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

# 泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0976 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）的收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《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，在咨询服务过程中我们结合项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）拟申请政府专项债券资金 38,000.00 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，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%。自使用专项债券之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年		38,000.00		38,000.00	1,710.00	1,710.00
第二年	38,000.00			38,000.00	1,710.00	1,710.00
第三年	38,000.00			38,000.00	1,710.00	1,710.00
第四年	38,000.00			38,000.00	1,710.00	1,710.00
第五年	38,000.00			38,000.00	1,710.00	1,710.00
第六年	38,000.00		1,900.00	36,100.00	1,710.00	3,610.00
第七年	36,100.00		1,900.00	34,200.00	1,624.50	3,524.50

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
第八年	34,200.00		1,900.00	32,300.00	1,539.00	3,439.00
第九年	32,300.00		1,900.00	30,400.00	1,453.50	3,353.50
第十年	30,400.00		1,900.00	28,500.00	1,368.00	3,268.00
第十一年	28,500.00		5,700.00	22,800.00	1,282.50	6,982.50
第十二年	22,800.00		5,700.00	17,100.00	1,026.00	6,726.00
第十三年	17,100.00		5,700.00	11,400.00	769.50	6,469.50
第十四年	11,400.00		5,700.00	5,700.00	513.00	6,213.00
第十五年	5,700.00		5,700.00	0.00	256.50	5,956.50
合计		38,000.00	38,000.00		20,092.50	58,092.50

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。根据泌阳县先进制造业开发区投资发展有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为租赁收入等；在 15 年期债券存续期租赁收入等合计为 94,912.01 万元，运营成本合计为 9,307.40 万元，缴纳税费合计为 14,158.34 万元。

### 2、净现金流入

以泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）建成后对外租赁收入等为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	4,487.63	5,140.88	5,793.98	5,783.88	5,773.62

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	6,061.58	6,051.02	5,976.06	5,690.22	5,121.20

（续上表）

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	5,260.67	5,188.78	5,116.75	71,446.27

### 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）在债券存续期间的现金净流入,建设期需支付的资金利息由当地财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下,泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）本息覆盖倍数为 1.23。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
71,446.27	58,092.50	13,353.77	1.23

### 四、总体评价

经上述测算,在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

### 五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）申报专项债券及后续发行使用,不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果,若上述假设前提发生变化,则应相应的调整总体评价结论,因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

(本页无正文, 仅为《泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目(二期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十二月十一日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

先进制造业是相对于传统制造业而言，指制造业不断吸收电子信息、计算机、机械、材料以及现代管理技术等方面的高新技术成果，并将这些先进制造技术综合应用于制造业产品的研发设计、生产制造、在线检测、营销服务和管理的全过程，实现优质、高效、低耗、清洁、灵活生产，即实现信息化、自动化、智能化、柔性化、生态化生产，取得很好经济收益和市场效果的制造业总称。中国是制造大国，但还不是制造强国。目前，我国制造业的持续发展面临诸多问题。例如，资源环境的制约异常突出，产业发展乏力，产业技术创新能力薄弱，产业结构调整的任务非常艰巨，发展方式转变十分困难。要实现由制造大国向制造强国的转变，加快发展先进制造业势在必行。随着我国制造业的劳动力红利时代即将结束，很多发展中国家已接纳了不少转移的产业，对我国制造业形成了挑战。美国及其他工业发达国家若引领新一轮产业革命，将使其重获制造业优势。为使我国制造业不致落入“前有围堵后有追兵”的局面，加快发展先进制造业刻不容缓。可以肯定的是，先进制造业是制造业的发展方向，先进制造业的发展将使我国有可能在第三次工业革命中发挥重要作用，将引领我国制造业走出一条发展新路，将极大支撑起我国国民经济发展和国防建设，加快发展先进制造业影响深远。

党的十八大就明确指出：要推动战略性新兴产业、先进制造业健康发展。“制造业的持续健康发展仍是我国经济发展的主要动力，而转型升级是主旋律。为深入贯彻落实创新驱动发展战略，提升河南省高新技术产业开发区发展水平，根据《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》精神，中共河南省委办公厅、河南省人民政府办公厅印发了《关于加快改革创新促进高新技术产业开发区高质量发展的实施意见》，确定发展目标为：到 2025 年，全省高新区总数达 50 家，实现省辖市、济源示范区全覆盖，其中国家高新区达 10 家以上；高新区研究与开发经费占地区生产总值比重达 5%以上，万人发明专利拥有量达 20 件以上，高新技术企业占全省高新技术企业总数的 50%以上。到 2035 年，郑州、洛阳国家高新区建设成为具有全球影响力的高科技园区，建设一批具

有影响力的创新型特色园区，培育一批具有国际竞争力的创新型企业、产品，全省高新区创新能力和水平大幅提升，成为全国重要的创新高地和区域创新增长极。

近年来，泌阳县坚持以新发展理念为指导，紧扣高质量发展主题，始终把开发区作为全县发展工业经济的主阵地、实施招商引资的主平台、深化改革开放的主窗口，持续深化开发区体制机制改革，建成了占地 8.01 平方公里的先进制造业开发区。

泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）作为开发区的重要组成部分，项目的实施将推进泌阳县先进制造业的进展，加速泌阳县经济快速发展，不仅可以推动产业集聚，为前来入驻的先进制造企业及时提供有效空间，使其尽早发挥效益，而且可以增加就业，服务社会，推动开发区发展目标的实现，加速先进制造业开发区建设步伐，为泌阳县、驻马店市乃至整个河南省社会经济发展服务。

在此背景下，提出了本项目的建设。

## 二、项目单位情况

本项目的申报单位为泌阳县先进制造业开发区投资发展有限公司。泌阳县先进制造业开发区投资发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有企业，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况如下：

机构名称：泌阳县先进制造业开发区投资发展有限公司

机构地址：泌阳县产业集聚区管理委员会三楼

机构性质：有限责任公司(国有独资)

负责人：焦林涛

统一社会信用代码：91411726MA9KA7T50D

## 三、项目概况

### （一）项目审批手续

2022 年 12 月 11 日，泌阳县发展和改革委员会下发《关于泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）可行性研究报告的批复》（泌发改〔2022〕189 号），原则同意该项目建设。

### （二）项目建设地点

项目位于泌阳县开发区园区内。

### （三）建设规模及内容

该项目改造现有标准化厂房建筑面积共计 180,610.00 m<sup>2</sup>，改造综合服务及展示中心 25,485.00 m<sup>2</sup>，改造冷库建筑面积共计 35,070.00 m<sup>2</sup>，改造场区内道路及停车位铺装、给排水管线、电力照明等基础设施工程，可提供屋顶光伏发电板场地 85,000.00 m<sup>2</sup>。

### （四）项目建设期

本项目建设期为 24 个月。

### （五）投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

项目总投资 52,000.00 万元，其中工程费用 46,477.30 万元，工程建设其他费用 1,332.20 万元，预备费 2,390.50 万元，建设期利息 1,800.00 万元。

#### 2、资金筹措方式

本项目总投资 52,000.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 38,000.00 万元，剩余资金 14,000.00 万元通过当地财政安排，占项目总投资 26.92%，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）	14,000.00	26.92%
债券资金	38,000.00	73.08%
其它资金		
合计	52,000.00	100.00%

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	52,000.00	46,000.00	6,000.00
二	资金筹措	52,000.00	46,000.00	6,000.00
1	发行债券	38,000.00	38,000.00	
2	配套资金	14,000.00	8,000.00	6,000.00

### （六）债券资金使用的合规性

本项目属于《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）支持类别。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，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、技术用房等各类楼宇馆所，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，专项债券资金使用方向合规。

### 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

泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目（二期）预期收益主要为租赁收入等。

#### （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、预测期内经运营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泌阳县先进制造业开发区投资发展有限公司，项目建成后，项目资产也将登记到泌阳县先进制造业开发区投资发展有限公司名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行

工作。

## 2、项目运营模式

项目改造标准化厂房建筑面积为 180,610.00 m<sup>2</sup>,改造冷库建筑面积 45,070.00 m<sup>2</sup>,改造综合服务楼及展示中心建筑面积 25,485.00 m<sup>2</sup>,可产生租赁收入。项目建成后,项目单位通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

## 3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理,保障项目资金安全、高效运行,项目单位将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

#### 1、运营收入

近年来,泌阳县坚持以新发展理念为指导,紧扣高质量发展主题,始终把开发区作为全县发展工业经济的主阵地、实施招商引资的主平台、深化改革开放的主窗口,持续深化开发区体制机制改革,建成了占地 8.01 平方公里的先进制造业开发区。

泌阳县开发区标准化厂房及配套基础设施提升项目(二期)作为开发区的重要组成部分,项目的实施将推进泌阳县先进制造业的进展,加速泌阳县经济快速发展,不仅可以推动产业集聚,为前来入驻的先进制造企业及时提供有效空间,使其尽早发挥效益,而且可以增加就业,服务社会,推动开发区发展目标的实现,加速先进制造业开发区建设步伐,为泌阳县、驻马店市乃至整个河南省社会发展服务,本项目建成后,能产生租赁收入。

#### (1) 租赁收入

项目改造标准化厂房建筑面积为 180,610.00 m<sup>2</sup>,改造冷库建筑面积 45,070.00 m<sup>2</sup>,改造综合服务楼及展示中心建筑面积 25,485.00 m<sup>2</sup>(其中 485.00 m<sup>2</sup>自用),项目建成后可出租给意向租赁单位,通过查询,当地同类项目周边产业园区标准化厂房租赁价格在 20-25 元/m<sup>2</sup>·月不等,标准化厂房租赁调查结果如下:

序号	所在位置	租赁价格	备注
1	泌阳县汇融物流电商产业园	22 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 95%以上

2	泌阳县夏南牛产业园	25 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 93%以上
3	平舆县芝麻食品科技创新产业园	20 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 93%以上
4	平舆县宁波户外休闲产业园	20 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 92%以上

当地产业园区周边冷库租赁价格在 40-45 元/m<sup>2</sup>·月不等，冷库租赁调查结果如下：

序号	所在位置	租赁价格	备注
1	泌阳县香菇市场	45 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 96%以上
2	泌阳县夏南牛产业园	40 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 95%以上
3	泌阳东方红大街菜市场	42 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 96%以上

当地产业园区用作办公展销的综合服务用房租赁调查结果如下：

序号	所在位置	租赁价格	备注
1	泌阳县汇融物流电商产业园	30 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 95%以上
2	泌阳县夏南牛产业园	32 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 93%以上
3	平舆县芝麻食品科技创新产业园	30 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 93%以上
4	平舆县宁波户外休闲产业园	30 元/m <sup>2</sup> /月	出租率 92%以上

当地同类项目周边产业园区标准化厂房物业费定价在 0.6-0.8 元/m<sup>2</sup>·月不等，物业费收取标准调查结果如下：

序号	所在位置	物业费价格	备注
1	泌阳县汇融物流电商产业园	0.6 元/m <sup>2</sup> /月	每年收取 一次
2	泌阳县夏南牛产业园	0.8 元/m <sup>2</sup> /月	每半年收取 一次
3	平舆县芝麻食品科技创新产业园	0.8 元/m <sup>2</sup> /月	每半年收取 一次
4	平舆县宁波户外休闲产业园	0.8 元/m <sup>2</sup> /月	每半年收取 一次

根据调查信息，结合项目位置情况，项目标准化厂房租赁单价定价为 20.00 元/m<sup>2</sup>·月，项目冷库租赁单价定价为 40.00 元/m<sup>2</sup>·月，项目综合服务楼及展示

中心租赁单价定价为 25.00 元/m<sup>2</sup>·月，物业费收费定价为 0.60 元/m<sup>2</sup>·月，考虑通货膨胀，运营期内租赁价格和物业收费单价每 5 年上涨 5%；出于谨慎性考虑，项目建成后出租率按第一年 70%，第二年 80%计算，第三年及以后按 90%计算。

## (2) 政府补贴收入

为促进泌阳县开发区建设，保障泌阳县开发区的健康可持续发展，泌阳县人民政府拟对该项目进行补贴，来保障项目的正常运营与债券偿还，运营期每年补贴标准为每年 500.00 万元。

综上所述，运营期内收入测算结果如下：

运营收入测算表

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	180,610.00	180,610.00	180,610.00	180,610.00	180,610.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>厂房租赁收入</b>	3,034.25	3,467.71	3,901.18	3,901.18	3,901.18
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	45,070.00	45,070.00	45,070.00	45,070.00	45,070.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>冷库租赁收入</b>	1,514.35	1,730.69	1,947.02	1,947.02	1,947.02
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>综合楼租赁收入</b>	525.00	600.00	675.00	675.00	675.00
管理面积 (m <sup>2</sup> )	250,680.00	250,680.00	250,680.00	250,680.00	250,680.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>物业费收入</b>	126.34	144.39	162.44	162.44	162.44
<b>政府补贴收入</b>	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
<b>收入合计</b>	5,699.94	6,442.79	7,185.64	7,185.64	7,185.64

(续上表)

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	180,610.00	180,610.00	180,610.00	180,610.00	180,610.00

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>厂房租赁收入</b>	4,096.23	4,096.23	4,096.23	4,096.23	4,096.23
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	45,070.00	45,070.00	45,070.00	45,070.00	45,070.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>冷库租赁收入</b>	2,044.38	2,044.38	2,044.38	2,044.38	2,044.38
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>综合楼租赁收入</b>	708.75	708.75	708.75	708.75	708.75
管理面积 (m <sup>2</sup> )	250,680.00	250,680.00	250,680.00	250,680.00	250,680.00
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>物业费收入</b>	170.56	170.56	170.56	170.56	170.56
<b>政府补贴收入</b>	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
<b>收入合计</b>	7,519.92	7,519.92	7,519.92	7,519.92	7,519.92

(续上表)

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	180,610.00	180,610.00	180,610.00	
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	22.05	22.05	22.05	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	
<b>厂房租赁收入</b>	4,301.05	4,301.05	4,301.05	51,589.80
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	45,070.00	45,070.00	45,070.00	
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	44.10	44.10	44.10	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	
<b>冷库租赁收入</b>	2,146.59	2,146.59	2,146.59	25,747.77
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	25,000.00	25,000.00	25,000.00	
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	27.56	27.56	27.56	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	
<b>综合楼租赁收入</b>	744.19	744.19	744.19	8,926.32
管理面积 (m <sup>2</sup> )	250,680.00	250,680.00	250,680.00	

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	0.66	0.66	0.66	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	
物业费收入	179.09	179.09	179.09	2,148.12
政府补贴收入	500.00	500.00	500.00	6,500.00
收入合计	7,870.92	7,870.92	7,870.92	94,912.01

## 2、运营成本

(1) 工资薪酬：本项目新增人员配备 35 人，其中管理人员 2 人，工薪标准为 5,000.00 元/人·月，管理技术人员 8 人，工薪标准为 4,500.00 元/人·月，一般员工 25 人，工薪标准为 3,000.00 元/人·月，工薪标准每年考虑 1.50% 的增长。

(2) 维修费：本项目总投资 52,000.00 万元，按照使用期 20 年计算，年计提折旧 2,600.00 万元，每年维修费按照年折旧的 15% 测算，每年考虑 1.50% 的增长。

(3) 水电费：项目建成后，租赁物业水电费由承租企业承担，项目公共部分年用电量约 90.80 万度，年用水量 5.60 万吨，电价按 0.61 元/度计入，水价按 3.50 元/t 计入。考虑到水电均为政府定价和社会经济发展因素影响，每年考虑 1.50% 的增长。

(4) 其他费用：主要为运营期间办公费、会议费等，按照工资福利费的 30% 计取。

### (5) 税金

项目测算税率如下：

增值税：增值税税率为 6%；

城市维护建设税：税率为 5%，计税基数为增值税额；

教育费附加：税率为 3%，计费基数为增值税额；

地方教育费附加：税率为 2%，计费基数为增值税额；

房产税：税率为 12%，计费基数为不含增值税租赁收入；

企业所得税：企业所得税税率为 25%；

因工程总投资 52,000.00 万元，按建筑业 9% 的税率计提进项税 4,293.58 万元，运营期内维修费、水电费按 13% 计提进项税 761.60 万元，则运营期内可抵扣进项税合 5,055.18 万元，运营期内收入计提增值税销项 7,244.32 万元，因此运

营期内需缴纳增值税 2,189.14 万元、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加 218.89 万元。

本项目在债券存续期不含增值税租赁收入总计 79,141.18 万元，按照 12% 计提房产税 9,496.95 万元。

因本项目运营期内各年不含增值税与政府补贴的运营收入合计 81,167.69 万元，扣除不含增值税运营支出 18,261.64 万元，折旧摊销 33,800.00 万元，债券利息支出 21,150.00 万元，运营期内累计利润为 9,013.55 万元，因此债券存续期内需缴纳企业所得税 2,253.36 万元。

经过计算，运营期成本明细如下：

营业成本测算表

单位：万元

年度	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
工资薪酬	145.20	147.38	149.59	151.83	154.11
维修费	390.00	395.85	401.79	407.82	413.94
水电费	74.99	76.11	77.25	78.41	79.59
其他费用	43.56	44.21	44.88	45.55	46.23
税费	558.56	638.36	718.15	758.05	758.05
合计	1,212.31	1,301.91	1,391.66	1,441.66	1,451.92

(续上表)

年度	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
工资薪酬	156.42	158.77	161.15	163.57	166.02
维修费	420.15	426.45	432.85	439.34	445.93
水电费	80.78	81.99	83.22	84.47	85.74
其他费用	46.93	47.63	48.35	49.07	49.81
税费	754.06	754.06	818.29	1,093.25	1,651.22
合计	1,458.34	1,468.90	1,543.86	1,829.70	2,398.72

(续上表)

年度	第十三年	第十四年	第十五年	合计
工资薪酬	168.51	171.04	173.61	2,067.20
维修费	452.62	459.41	466.30	5,552.45
水电费	87.03	88.34	89.67	1,067.59
其他费用	50.55	51.31	52.08	620.16
税费	1,851.54	1,912.04	1,972.51	14,158.34
合计	2,610.25	2,682.14	2,754.17	23,465.74

### 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：

#### 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
第三年	5,699.94	1,212.31	4,487.63
第四年	6,442.79	1,301.91	5,140.88
第五年	7,185.64	1,391.66	5,793.98
第六年	7,185.64	1,401.76	5,783.88
第七年	7,185.64	1,412.02	5,773.62
第八年	7,519.92	1,458.34	6,061.58
第九年	7,519.92	1,468.90	6,051.02
第十年	7,519.92	1,543.86	5,976.06
第十一年	7,519.92	1,829.70	5,690.22
第十二年	7,519.92	2,398.72	5,121.20
第十三年	7,870.92	2,610.25	5,260.67
第十四年	7,870.92	2,682.14	5,188.78
第十五年	7,870.92	2,754.17	5,116.75
合计	94,912.01	23,465.74	71,446.27

#### （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 38,000.00 万元，期限 15 年，假设债券票面利率 4.50%，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%，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		1,710.00	1,710.00	
第二年		1,710.00	1,710.00	
第三年		1,710.00	1,710.00	4,487.63
第四年		1,710.00	1,710.00	5,140.88

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第五年		1,710.00	1,710.00	5,793.98
第六年	1,900.00	1,710.00	3,610.00	5,783.88
第七年	1,900.00	1,624.50	3,524.50	5,773.62
第八年	1,900.00	1,539.00	3,439.00	6,061.58
第九年	1,900.00	1,453.50	3,353.50	6,051.02
第十年	1,900.00	1,368.00	3,268.00	5,976.06
第十一年	5,700.00	1,282.50	6,982.50	5,690.22
第十二年	5,700.00	1,026.00	6,726.00	5,121.20
第十三年	5,700.00	769.50	6,469.50	5,260.67
第十四年	5,700.00	513.00	6,213.00	5,188.78
第十五年	5,700.00	256.50	5,956.50	5,116.75
合计	38,000.00	20,092.50	58,092.50	71,446.27
本息覆盖倍数	1.23			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.23，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



# 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》。

# 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



姓名: 卜永翠  
 Full name: 卜永翠  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1974-04-20  
 Date of birth: 1974-04-20  
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码: 412924197404204254  
 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: 41000130010  
 No. of Certificate: 41000130010

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

发证日期: 1995年 03月 24日  
 Date of Issuance: 1995 / 3 / 24

年 月 日  
 Year / Month / Day

证书编号:  
No. of Certificate 410000130020

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

发证日期:  
Date of Issuance 2001 年 03 月 30 日

<http://www.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=908814200001130020>

姓名: 魏永广  
Full name: 魏  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1978-03-16  
Date of Birth: 1978-03-16  
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通  
Working unit: 合伙)  
身份证号码: 410782197803161680  
Identity card No. 410782197803161680



<http://www.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=908814200001130020>



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

河南中正会计师事务所  
CPAs  
河南省注册会计师协会  
协会盖章  
2018 年 4 月 16 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to -

上海事务(普通合伙)河南分所  
河南省注册会计师协会  
协会盖章  
2018 年 4 月 16 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
/ /

汝南县电子信息产业园建设项目  
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

# 汝南县电子信息产业园建设项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字〔2022〕第 0598 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对汝南县电子信息产业园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汝南县电子信息产业园建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

汝南县电子信息产业园建设项目拟申请政府专项债券资金 19,000.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，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%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		19,000.00		19,000.00	855.00	855.00
第二年	19,000.00			19,000.00	855.00	855.00
第三年	19,000.00			19,000.00	855.00	855.00
第四年	19,000.00			19,000.00	855.00	855.00
第五年	19,000.00			19,000.00	855.00	855.00
第六年	19,000.00		950.00	18,050.00	855.00	1,805.00
第七年	18,050.00		950.00	17,100.00	812.25	1,762.25
第八年	17,100.00		950.00	16,150.00	769.50	1,719.50
第九年	16,150.00		950.00	15,200.00	726.75	1,676.75
第十年	15,200.00		950.00	14,250.00	684.00	1,634.00
第十一年	14,250.00		2,850.00	11,400.00	641.25	3,491.25

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
第十二年	11,400.00		2,850.00	8,550.00	513.00	3,363.00
第十三年	8,550.00		2,850.00	5,700.00	384.75	3,234.75
第十四年	5,700.00		2,850.00	2,850.00	256.50	3,106.50
第十五年	2,850.00		2,850.00	0.00	128.25	2,978.25
合计		19,000.00	19,000.00		10,046.25	29,046.25

## 二、项目产生的现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

汝南县电子信息产业园建设项目预计在第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据项目单位提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为租赁收入；在 15 年期债券存续期租赁收入合计为 59,783.04 万元、运营成本及税金合计为 20,736.26 万元。

### 2、净现金流入

以汝南县电子信息产业园建设项目建成后对外租赁收入为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
项目净收益	1,791.19	2,272.99	2,754.40	3,167.72	3,517.49

(续上表)

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
项目净收益	3,491.11	3,467.35	3,443.26	3,310.36	3,030.15

(续上表)

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
项目净收益	2,980.57	2,933.71	2,886.48	39,046.78

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为汝南县电子信息产业园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汝南县财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各

项假设前提下，汝南县电子信息产业园建设项目本息覆盖倍数为 1.34。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
39,046.78	29,046.25	10,000.53	1.34

#### 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汝南县电子信息产业园建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅汝南县电子信息产业园建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

(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:



中国 郑州

二〇二二年八月十日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

#### 1、电子信息产业的发展

众所周知，电子信息产业是中国经济建设和社会发展必不可少的重要产业之一，其所代表的并不仅仅是一种技术，而是一种时代背景变更下技术的变革，近几年我国的电子信息产业持续迎来新的发展，确实形成了集聚发展效应。在各种高新科技不断出现的今天，尽快把握住未来科学技术发展的重点，成为了我国未来科学技术领域进步的重点。

中国的电子信息产业通常可以分成制造业和服务业两方面理解，在经济建设不断取得新突破的今天，电子信息产业也逐渐迎来了进步。现阶段，中国电子信息产业规模呈现快速扩张的态势，电子信息产业销售总收入从 2010 年的八万亿元迅速飙升到 2016 年的十八万亿元，年增速达到百分之二十左右，从中可以看出其稳定进步的现状。

目前来看，中国的电子信息产业已经形成有特点的地区性聚集，珠三角长三角都是重要的聚集地，它们的产业分工各有差异。环渤海地区主要负责电子信息产品的制造和功能开发，比如说家用电器、通信设备等等都集中在这个部分，其中又以北京作为电子信息产品功能开发的重点地区，这个地区基本上承担了全国范围内九成以上的研发工作。而长三角地区负责的的一般是电子信息产品的组装生产常见的手机电脑基本都是在这部分组装完成的。珠三角也主要负责消费类电子产品和一些零部件的生产组装，比如说东莞佛山都是有代表性的组装生产地区。

信息技术与制造业深度融合。我们常说经济基础决定上层建筑，电子信息产业的高度发展是市场经济进步的产物，同样的，互联网技术也是经济基础发展的产物，而在未来的发展中传统制造业与电子信息技术的结合可谓是势在必行。电子信息技术的存在，让我国的制造业出现了分化，分别朝着智能化制造、环保制造业和服务制造业发展，这一趋势目前来看已经初见端倪。

产业全球化和区域化发展。进入二十一世纪以后经济全球化、产业分工一体化的发展态势已经初步形成，电子信息产品的制造设计、生产销售、服务等产业链必定会更加清晰，不同产业之间的区分度会越来越高，西方发达国家借助自身

的先发优势和技术优势，成为电子信息产品研发销售的主要地区，而一些制造、组装类利润较低的行业会逐渐朝着发展中国家转移。而美德日英又是发达国家中的翘楚，在电子信息产业的发展中占据了利润最高的研发行业，现在这几个国家都出台了有关的产业发展纲要，使产业聚集越来越明显、让电子信息产业的分工越来越细化，这拉开了发达国家和发展中国家产业进步的距离。

## 2、河南电子信息产业现状

随着工业经济向知识经济的转变，电子信息产业正在成为世界第一大产业。2018年12月10日，作为省科协资助的“学科与产业发展研究报告发布项目”之一，省电子学会发布了《河南省电子信息学科及产业发展研究报告》(以下简称《报告》)。《报告》指出，我国非常重视电子信息产业的发展，各省和一些中心城市也都把电子信息产业列为当地的支柱产业。面对国内各省份的激烈竞争，我省电子信息产业坚持高端化、绿色化、智能化、融合化发展方向，按照“龙头带动、集群配套、创新协同、链式发展”的思路，加快建设全球重要的智能终端研发生产基地、全国重要的电子信息产业基地，构筑产业竞争新优势。

“当前，我省电子信息产业发展正处于投资驱动阶段，同时在向创新驱动阶段出发。”郑州信大先进技术研究院新产业战略研究所龚所长告诉记者，近年来，我省通过做强智能终端、电子材料、新型电池等三个优势产业，实现跨越发展；通过做优信息安全、智能传感器及终端、光电子、汽车电子、云计算大数据、软件和信息技术服务业等六个特色产业，实现规模效应、提升核心竞争力；通过培育新型显示、集成电路等关键核心产业，实现高端突破。

此外，河南还将制定核心基础零部件（元器件）、先进基础工艺、关键基础材料、产业技术基础“四基”突破清单，实施一批示范项目。推进5G、大数据中心等新基建项目，提升工业基础设施数字化、网络化、智能化、安全化水平。

## 二、项目单位情况

本项目的申报单位为汝南县产投发展有限公司，汝南县产投发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资企业，符合作为汝南县电子信息产业园建设项目申报专项债券资金主体资格。汝南县产投发展有限公司在财政部监测平台中没有隐性债务，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。公司信息详见下表：

统一社会信用代码	91411727MA9KR86920	名称	汝南县产投发展有限公司
类型	国有独资	法定代表人	韩军
注册资	20000 万元	成立日期	2022 年 2 月 16 日
住所	汝南县汝宁镇二龙里街与古城大道交叉口东北 50 米		
宗旨和业务范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；工程管理服务；公共事业管理服务；游览景区管理；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；土地整治服务；水资源管理；污水处理及其再生利用；对外承包工程；园林绿化工程施工；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；大数据服务；供应链管理服务；企业管理咨询；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物联网应用服务；非融资担保服务；企业总部管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目等		
登记管理机关	汝南县市场监督管理局	登记状态	存续（在营、开业、在册）

### 三、项目概况

#### （一）项目建设概况

##### 1、项目位置

项目建设地点位于汝南县产业集聚区，标准化厂房二期南侧、西城大道西侧、豫州大道北侧、保成路东侧围合区域。

##### 2、项目建设内容

本项目总规划用地面积 266,800.00 m<sup>2</sup>（约合 400 亩），总建筑面积 272,030.00 m<sup>2</sup>，其中：标准化厂房建筑面积共计 200,000.00 m<sup>2</sup>，仓库 50,000.00 m<sup>2</sup>，办公室 3,000.00 m<sup>2</sup>，宿舍楼 6,000.00 m<sup>2</sup>，职工食堂 3,000.00 m<sup>2</sup>，门卫室 30 m<sup>2</sup>；大门 2 个，停车场 12,000.00 m<sup>2</sup>，围墙 2,066.00 米及其他配套设施。

项目建设内容包括：地块内的厂房、仓库、办公及附属用房以及地块内部的道路、给排水、电力、绿化工程等。

#### （二）项目建设期

汝南县电子信息产业园建设项目建设期 2 年。

#### （三）投资估算与资金筹措方式

(1) 资金估算

本项目总投资 44,097.73 万元人民币，其中：工程费用 36,455.31 万元，工程建设其他费用 2,365.35 万元，预备费 3,882.07 万元，建设期利息 1,395.00 万元。

投资估算明细如下表所示：

序号	工程名称	单位	数量	单价(元)	合计(万元)	备注
	占地面积	m <sup>2</sup>	266800			(约 400 亩)
一	工程直接费	元			36455.31	
1	标准化厂房	m <sup>2</sup>	200000	1200	24000.00	钢混结构二层 40 栋每栋 5000 m <sup>2</sup>
2	仓库	m <sup>2</sup>	50000	1200	6000.00	钢混结构二层 5 栋每栋 10000 m <sup>2</sup>
3	办公楼	m <sup>2</sup>	3000	2250	675.00	框架结构三层 1 栋
4	宿舍楼	m <sup>2</sup>	6000	1800	1080.00	框架结构三层 4 栋
5	食堂	m <sup>2</sup>	3000	2000	600.00	框架结构二层 1 栋
6	门卫室	m <sup>2</sup>	30	1200	3.60	砖混结构
7	混凝土道路	m <sup>2</sup>	60000	236	1416.00	
8	围墙	m	2066	790	163.21	
9	绿化工程	m <sup>2</sup>	53000	150	795.00	
10	雨水管网	m	10000	420	420.00	
11	污水管网	m	9500	420	399.00	
12	给水消防管网	m	11000	150	165.00	
13	大门	个	2	25000	5.00	
14	室外供电照明	项	1	200000	20.00	
15	地面铺装	m <sup>2</sup>	17500	250	437.50	
16	停车场	m <sup>2</sup>	12000	230	276.00	
二	工程其他费用				2365.35	
1	建设单位管理费	万元	36455.31		315.7	财建[2016]504 号文
2	勘察设计费	万元	36455.31		960.59	计价格[2002]10 号文
3	工程监理费	万元	36455.31		645.44	发改价格[2007]670 号

序号	工程名称	单位	数量	单价(元)	合计(万元)	备注
4	施工图审查费	万元	960.59	6%	57.64	预发改收费[2004]1555号文
5	招标代理服务	万元	36455.31	0.05%	18.23	计价格[2002]1980号文
6	工程造价咨询费	万元	36455.31	0.30%	109.37	预发改收费[2004]1765号文
7	环境影响评价费	万元	36455.31		20.00	计价格[2002]125号文
8	可研报告编制费	万元	36455.31		56.00	
9	工程保险费	万元	36455.31	0.50%	182.38	建标[2011]1号文
三	<b>工程预备费</b>	万元	38820.66	10%	<b>3882.07</b>	
四	<b>建设期利息</b>	万元		4.50%	<b>1395.00</b>	
五	<b>工程总投资</b>	万元	(一) + (二) + (三) + (四)		<b>44097.73</b>	

## (2) 资金筹措和使用计划

本项目总投资 44,097.73 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 19,000.00 万元，项目资本金 25,097.73 万元，由县财政安排，占项目总投资的 56.91%，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。

资金筹措计划表

项目	金额(万元)	比例
资本金(使用财政资金)	25,097.73	56.91%
债券资金	19,000.00	43.09%
其它资金		
合计	44,097.73	100.00%

本项目总投资 44,097.73 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 19,000.00 万元，项目资本金 25,097.73 万元，由县财政安排，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	44,097.73	34,000.00	10,097.73
二	资金筹措	44,097.73	34,000.00	10,097.73
1	发行债券	19,000.00	19,000.00	

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
2	配套资金	25,097.73	15,000.00	10,097.73

#### （四）专项债券资金使用方向合规性

本项目属于《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）支持类别。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，本项目专项债券使用方向合规。

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。

### 四、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

汝南县电子信息产业园建设项目预期收益主要为租赁收入。

#### （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）项目主体与运作模式

##### 1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为汝南县产投发展有限公司，项目建

成后，项目资产也将登记到汝南县产投发展有限公司名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

## 2、项目运营模式

项目建成后由项目单位通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。通过庞大的招商队伍，客户资源库，同时借力产业联动，政府联动，专业招商机构形成招商方面的强势资源和核心优势。企业入驻园区后，提供专业物业运营服务，包括工商注册、审计咨询、园区企业活动、园区安防、政策培训、专利申请、信贷申请等，保障企业高效发展，集中精力发展企业核心竞争力。项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

## 3、资金管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，汝南县产投发展有限公司将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

#### 1、项目定位与市场需求

本项目建设可依托电子信息产业基础，大力引进智能充电桩、汽车中控、工业机器人等高端智能装备制造企业，完善会展、服务、商务、物流等配套支撑，形成以半导体、集成电路的研发制造为主，其他电子元器件的生产为辅，物联网关联产品突出的高科技电子产业体系。打造成为中部地区光电信息产业新高地和产业示范区，形成区域内重要的电子信息和数字经济产业集群。为中小企业搭建一个内外信息交流的平台，便于相互间的联系、交流与合作，从而为中小企业健康发展提供全方位的服务。

随着工业经济向知识经济的转变，电子信息产业正在成为世界第一大产业。我国非常重视电子信息产业的发展，各省和一些中心城市也都把电子信息产业列为当地的支柱产业。面对国内各省份的激烈竞争，我省电子信息产业坚持高端化、绿色化、智能化、融合化发展方向，按照“龙头带动、集群配套、创新协同、链式发展”的思路，加快建设全球重要的智能终端研发生产基地、全国重要的电子

信息产业基地，构筑产业竞争新优势。目前汝南县先进制造业开发区（产业集聚区）先后被评为河南省新能源电动车产业知名品牌创建示范区”“河南省中小企业特色产业集群（新能源电动车）。但是产业链单一，生产电动车所需的配套设备入半导体材料、扬声器、乐器发音片等电子原件的企业较少。同时目前的电子信息企业布局较分散，也没有专业的园区，随着多年的发展，比如河南宏源启磁业科技有限公司、汝南县盛鑫五金有限公司、河南环宇昌电子科技有限公司由于场地受限因此发展收到了限制。而该园区建设将大力弥补这些短板，打造完整的生产链。同时也能大力发展地方经济，促进就业。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

目前汝南县已入驻河南宏源启磁业科技有限公司、汝南县永长仪表有限公司、河南环宇昌电子科技有限公司、汝南县亨通电子机具商贸有限公司、汝南县瑞扬电子商贸有限公司、汝南县鹏宇电子科技中心等 20 余家，这些企业主要生产集成电路元件和半导体材料制造企业，绝大多数企业由于受制于场地规模较小且分布较散无法发展壮大，本项目的建设为其提供了办公场所扩大生产规模。汝南县政府也进一步加大了招商力度：从用地、厂房、基础设施、科技创新等各方面都给与了极大的支持力度。对于入驻专业化园区和标准化厂房的企业享受厂房支持和科技创新支持政策。目前企业已正在洽谈得沃伦特锂电池、安徽鑫华等多家企业入驻。

综上所述，本项目建设为电子信息产业的发展带来前所未有的机遇，项目定位清晰所属行业需求旺盛，建设完成后能够合理出租，实现项目预期收益。

## 2、运营收入预测

本项目建设周期为 2 年，预计 2027 年完工，根据项目单位提供的项目资料，本项目运营后主营业务收入主要为租赁收入。

### （1） 标准化厂房租赁收入

本项目建设完成后可用于出租的标准化厂房建筑面积为 200,000.00 m<sup>2</sup>。通过查询汝南县及周边地区同类项目厂房收费价格为 23.70 元至 240 元/m<sup>2</sup>/月不等，并对出于谨慎性原则，本项目租赁价格在债券存续期内按照 20 元/m<sup>2</sup>/月测算，标准化厂房参考案例如下：

**可分割，价格可谈。地理位置优越**  
 汝南 - 古城大道 | 驻马店市汝南县经济开发区创业园区创业路约240米  
 10000m<sup>2</sup>  
 8元/月/平方米

**交通方便，可进大车，独立院，三相电，可分租**  
 汝南 - 曹州大道 | 不可办环评  
 2000m<sup>2</sup>  
 1.67元/月/平方米

**现有标准化食品厂房出租**  
 驻马店周边 - 新蔡 | 驻马店市产业集聚区 | 不可办环评  
 8400m<sup>2</sup>  
 0.79元/月/平方米

**自建车间厂房，有院子有厂房**  
 汝南 - 曹州大道 | 关中山大道 | 不可办环评  
 10000m<sup>2</sup>  
 1元/月/平方米

## (2) 仓库房租赁收入

本项目建设完成后可用于出租的仓库建筑面积为 50,000.00 m<sup>2</sup>。通过查询汝南县及周边地区同类项目，仓库租赁单价在 10.50 元至 36 元/月/平方米不等，出于谨慎性原则，本项目仓库租赁价格在债券存续期内按照 10 元/m<sup>2</sup>/月测算，仓库参考案例如下：

**位置临街，有需要的可以联系**  
 汝南 - 古城大道 | 河南驻马店市汝南县 | 不可办环评  
 240m<sup>2</sup>  
 0.35元/月/平方米



### (3) 办公楼、食堂租赁收入

本项目办公楼建筑面积 3000.00 m<sup>2</sup>，食堂建筑面积 3000.00 m<sup>2</sup>，合计建筑面积 6000.00 m<sup>2</sup>，扣除自用面积后按照 5000.00 m<sup>2</sup>对外出租。通过查询汝南县及周边地区同类项目租赁均价为 42.00 元/月/平方米，通过对市场进行调研，项目周边区域办公楼和食堂租赁价格为 24.00 元-25 元/月/平方米，出于谨慎性原则，本项目租赁价格在债券存续期内按照 24 元/m<sup>2</sup>/月测算。办公楼、食堂考案例具体如下：

类型	位置	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> /天)	均价 (元/m <sup>2</sup> /天)
商铺	汝南古城大道一中汇商贸城	5.00	1.81
	汝南古城大道一福桂家园小区南临街	1.34	
	汝南建业小西湖二期一商业街门面	1.67	
	汝南古城大道康宁街南门	1.88	
	汝南古城大道临街门面	0.99	
写字楼	天中广场-银丰广场	0.83	0.99
	丹尼斯博雅写字楼	1.10	
	丹尼斯爱克写字楼	1.04	
均价	1.40		

**周边全商圈，门口停车方便，场地大**

位置-古城大道 牛乳湖旅游度假区 轻奢户

商业面积: 1层

200㎡

3万/月

2000000

联系电话: 1891 139 1398

**汝南福桂家园小区南临街350平商铺出租**

位置-古城大道 新安置福桂家园 轻奢户

商业面积: 1层

348㎡

1.4万/月

1000000

联系电话: 1891 139 1398

**(汝南门面出租) 建业一期，二期小区通往小西湖路东**

位置-古城大道 建业·半岛城二期 轻奢户

商业面积: 1层

110㎡

5500元/月

1000000

联系电话: 1891 139 1398

**出租汝南康宁新城南门西10米临街门面**

位置-古城大道 康宁新城一期 轻奢户

商业面积: 1层

160㎡

9000元/月

1000000

联系电话: 1891 139 1398

**房租到9.7号，接手不用怎么装修，商铺3000块钱拿走**

位置-古城大道 世源国际 轻奢户

商业面积: 1层

84㎡

2500元/月

1000000

联系电话: 1891 139 1398

**鹏宇金茂 100平方带两个办公室 家具便宜卖**

位置-王庄广场 鹏宇金茂中心 轻奢户

商业面积: 1层

100㎡

0.83元/㎡/天

2000000

联系电话: 1891 139 1398

**博雅写字楼会议室招租分割装修风格现代可分割有现成...**

位置-内环街 博雅写字楼 轻奢户

商业面积: 1层

300㎡

1.1元/㎡/天

1000000

联系电话: 1891 139 1398

**出租爱克CBD写字楼F座128平精装**

位置-内环街 爱克CBD写字楼 轻奢户

商业面积: 1层

128㎡

1.04元/㎡/天

2000000

联系电话: 1891 139 1398

汝南县周边园区厂房租赁价格调查表

序号	名称	位置	建筑类型	租赁价格
				(元/m <sup>2</sup> .月)
1	汝南县奔宝新能源产业园	汝南县西城大道与建业路交叉口路北 200 米	办公楼	25
2	汝南县金鹏管道高分子产业园	汝南县产业集聚区内	办公楼	24
3	汝南县产业孵化园标准化厂房建设项目(一期)	汝南县西城大道以东、崇善路以南	办公楼	24

汝南县周边园区食堂租赁价格调查表

序号	名称	位置	建筑类型	租赁价格
				(元/m <sup>2</sup> .月)
1	汝南县奔宝新能源产业园	汝南县西城大道与建业路交叉口路北 200 米	食堂	24
2	汝南县金鹏管道高分子产业园	汝南县产业集聚区内	食堂	24
3	汝南县番顺西红柿产业园	汝南县产业集聚区内	食堂	25

(4)宿舍租赁收入

本项目配套宿舍出租面 6,000.00 m<sup>2</sup>，通过查询汝南县及周边地区同类项目租赁价为 8 至 12.00 元/m<sup>2</sup>/月左右，考虑本项目地理位置和实际情况，出于谨慎性原则，本项目租赁价格在债券存续期内按照 6 元/m<sup>2</sup>/月测算。参考案例具体如下：





整租 | 出租翰林雅苑三室两厅两卫, 精装修, 家具家电齐...

3室 140㎡

高层大窗 随时看房

来自经纪人: 河南恒泰房地产经纪

1250元/月

为确保项目收益能够如期完成,项目单位前期对拟入住园区企业进行了详细的市场调查,并在市场调查的基础上对汝南县产业园范围内厂房利用情况进行了实地调研,截止 2021 年底房屋使用率均达到 95%以上,该园区建成后第一年使用率超过 50%。目前已与河南宏源启磁业科技有限公司、汝南县永长仪表有限公司、河南环宇昌电子科技有限公司、河南盛鑫五金制品有限公司达成初步意向,拟租用该项目标准厂房、办公楼和附属用房 11.05 万平方米,意向面积占本项目总面积的 58%。综上所述,考虑到项目前期市场调查情况和汝南县现有产业园区企业入住情况,假设项目建成后第一年出租率为 50%,第二年出租率为 60%,第三年出租率为 70%,第四年出租率为 80%,第五年及以后年度出租率按照 90%进行测算。调查案列表如下

序号	园区名称	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	运营期第一年出租面积 (m <sup>2</sup> )	运营期第一年出租率	当前出租面积 (m <sup>2</sup> )	当前出租率
1	汝南县产业孵化园标准化厂房建设项目(一期)	200,000.00	160,000.00	80.00%	190,000.00	95%
2	汝南县金鹏管道高分子产业园	200,000.00	109,332.00	60.00%	196,000.00	98%
3	汝南县奔宝新能源产业园	150,000.00	90,000.00	60.00%	150,000.00	100%

综上所述,本项目在债券存续期内运营收入合计 64,811.52 万元。

### 主营业务收入预测

单位: 万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
厂房租赁收入	<b>2,400.00</b>	<b>2,880.00</b>	<b>3,360.00</b>	<b>3,840.00</b>	<b>4,320.00</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
面积(m <sup>2</sup> )	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
办公楼租赁收入	<b>28.80</b>	<b>34.56</b>	<b>40.32</b>	<b>46.08</b>	<b>51.84</b>

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
面积(m <sup>2</sup> )	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
<b>食堂租赁收入</b>	<b>43.20</b>	<b>51.84</b>	<b>60.48</b>	<b>69.12</b>	<b>77.76</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
面积(m <sup>2</sup> )	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
<b>仓库租赁收入</b>	<b>300.00</b>	<b>360.00</b>	<b>420.00</b>	<b>480.00</b>	<b>540.00</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
面积(m <sup>2</sup> )	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
<b>宿舍楼房租</b>	<b>21.60</b>	<b>25.92</b>	<b>30.24</b>	<b>34.56</b>	<b>38.88</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
面积(m <sup>2</sup> )	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
<b>合计</b>	<b>2,793.60</b>	<b>3,352.32</b>	<b>3,911.04</b>	<b>4,469.76</b>	<b>5,028.48</b>

(续上表)

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>厂房租赁收入</b>	<b>4,320.00</b>	<b>4,320.00</b>	<b>4,320.00</b>	<b>4,320.00</b>	<b>4,320.00</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
面积(m <sup>2</sup> )	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
<b>办公楼租赁收入</b>	<b>51.84</b>	<b>51.84</b>	<b>51.84</b>	<b>51.84</b>	<b>51.84</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
面积(m <sup>2</sup> )	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
<b>食堂租赁收入</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
面积(m <sup>2</sup> )	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
<b>仓库租赁收入</b>	<b>540.00</b>	<b>540.00</b>	<b>540.00</b>	<b>540.00</b>	<b>540.00</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
面积(m <sup>2</sup> )	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
<b>宿舍楼房租</b>	<b>38.88</b>	<b>38.88</b>	<b>38.88</b>	<b>38.88</b>	<b>38.88</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
面积(m <sup>2</sup> )	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
<b>合计</b>	<b>5,028.48</b>	<b>5,028.48</b>	<b>5,028.48</b>	<b>5,028.48</b>	<b>5,028.48</b>

(续上表)

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	
<b>厂房租赁收入</b>	<b>4,320.00</b>	<b>4,320.00</b>	<b>4,320.00</b>	<b>51,360.00</b>
单价(元/m <sup>2</sup> /月)	20.00	20.00	20.00	
面积(m <sup>2</sup> )	200,000.00	200,000.00	200,000.00	

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
办公楼租赁收入	<b>51.84</b>	<b>51.84</b>	<b>51.84</b>	<b>616.32</b>
单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	24.00	24.00	24.00	
面积 (m <sup>2</sup> )	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
食堂租赁收入	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>77.76</b>	<b>924.48</b>
单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	24.00	24.00	24.00	
面积 (m <sup>2</sup> )	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
仓库租赁收入	<b>540.00</b>	<b>540.00</b>	<b>540.00</b>	<b>6,420.00</b>
单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	10.00	10.00	10.00	
面积 (m <sup>2</sup> )	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
宿舍楼房租	<b>38.88</b>	<b>38.88</b>	<b>38.88</b>	<b>462.24</b>
单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	6.00	6.00	6.00	
面积 (m <sup>2</sup> )	6,000.00	6,000.00	6,000.00	
合计	<b>5,028.48</b>	<b>5,028.48</b>	<b>5,028.48</b>	<b>59,783.04</b>

## 2、运营成本预测

根据项目单位提供的资料和调查结果，本项目运营成本主要包括：工资及福利费、维修费、水电费、其他管理费用和税金。

### (1) 工资及福利费

项目运营期，厂房及办公用房及其他建筑物交由承租企业管理经营，仅安排50人管理人员团队进行经营性管理，根据汝南县工资水平和行业情况，本项目人均工资取48,000元/年（含社保及福利），根据国家年度统计公报，2018年、2019年、2020年、2021年居民消费价格指数分别为2.10%、2.90%、2.50%、0.9%，近四年平均指数2.10%。出于谨慎性原则以后每年按照2.50%递增。

### (2) 维修费

项目总投资 44,097.73 万元，折旧年限按直线法 20 年计提，净残值率计取 5%，年折旧费为 2,094.64 万元。修理费按折旧额的 15%测算，据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格指数分别为 2.10%、2.90%、2.50%，0.9%，近四年平均指数 2.10%。出于谨慎性原则以后每年按照 2.50%递增。

### (3) 水电费

项目建成后厂房和办公楼用于出租，水电费由承租方承担，园区办公人员耗用水电费预计正常年用电 69.69 万度，用水 9.45 万吨，根据当地情况，电费单价 0.61 元/度，水费单价 3.8 元/吨，由于近三年来水费、电费价格比较平稳没有明

显增幅，基于谨慎性原则，本项目水电费按照每5年增长5%测算。

(4) 其他费用

其他管理费，根据项目运行特点和类似项目运行经验，其他费用按员工及工资福利的25%估测。

(5) 税费

本项目主营业务为不动产租赁收入，按照适用增值税税率9%测算，在债券存续期内增值税销项税额为4,936.25万元，本项目工程建设费用为36,455.31万元，按照建筑服务适用增值税税率9%测算，工程建设其他费用2,365.35万元，按照现代服务适用增值税税率6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为3,143.96万元，因此，本项目需缴纳增值税为1,792.29万元，税金及附加税179.22万元。房产税按照不含税收入的12%测算，在债券存续期内应缴纳房产税6,581.57万元。项目企业所得税按税率25%计提，结合本项目固定资产折旧2,094.64万元/年、债券利息共10,046.25万元，在债券存续期内应缴纳企业所得税1,786.99万元。

运营成本预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
工资及福利费	240.00	246.00	252.15	258.45	264.91
维修费	314.20	322.06	330.11	338.36	346.82
水电费	78.42	78.42	78.42	78.42	78.42
其他管理费用	60.00	61.50	63.04	64.61	66.23
税金及附加	307.55	369.06	430.57	564.13	752.56
其中：所得税		-	-	72.05	198.97
房产税	307.55	369.06	430.57	492.08	553.59
增值税					
城建税					
教育费附加					
<b>合计</b>	<b>1,000.17</b>	<b>1,077.04</b>	<b>1,154.29</b>	<b>1,303.97</b>	<b>1,508.94</b>

(续上表)

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
工资及福利费	271.53	278.32	285.28	292.41	299.72
维修费	355.49	364.38	373.49	382.83	392.40
水电费	82.34	82.34	82.34	82.34	82.34
其他管理费用	67.88	69.58	71.32	73.10	74.93
税金及附加	758.03	764.37	770.61	885.21	1,138.78

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
其中：所得税	204.44	210.78	217.02	186.99	128.47
房产税	553.59	553.59	553.59	553.59	553.59
增值税			-	131.49	415.20
城建税			-	6.57	20.76
教育费附加			-	6.57	20.76
<b>合计</b>	<b>1,535.27</b>	<b>1,558.99</b>	<b>1,583.04</b>	<b>1,715.89</b>	<b>1,988.17</b>

(续上表)

项目	第十三年	第十四年	第十五年	合计
工资及福利费	307.21	314.89	322.76	3,633.63
维修费	402.21	412.27	422.58	4,790.98
水电费	86.46	86.46	86.46	1,063.18
其他管理费用	76.80	78.72	80.69	908.40
税金及附加	1,165.02	1,192.17	1,219.20	10,340.07
其中：所得税	154.71	181.86	208.89	1,786.99
房产税	553.59	553.59	553.59	6,581.57
增值税	415.20	415.20	415.20	1,792.29
城建税	20.76	20.76	20.76	89.61
教育费附加	20.76	20.76	20.76	89.61
<b>合计</b>	<b>2,037.70</b>	<b>2,084.51</b>	<b>2,131.69</b>	<b>20,736.26</b>

### 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：

#### 现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本及税金	现金净流入
第三年	2,793.60	1,002.41	1,791.19
第四年	3,352.32	1,079.33	2,272.99
第五年	3,911.04	1,156.64	2,754.40
第六年	4,469.76	1,302.04	3,167.72
第七年	5,028.48	1,510.99	3,517.49
第八年	5,028.48	1,537.37	3,491.11
第九年	5,028.48	1,561.13	3,467.35
第十年	5,028.48	1,585.22	3,443.26
第十一年	5,028.48	1,718.12	3,310.36
第十二年	5,028.48	1,998.33	3,030.15

年度	主营业务收入	运营成本及税金	现金净流入
第十三年	5,028.48	2,047.91	2,980.57
第十四年	5,028.48	2,094.77	2,933.71
第十五年	5,028.48	2,142.00	2,886.48
合计	59,783.04	20,736.26	39,046.78

#### (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 19,000.00 万元，期限十五年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，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%。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		855.00	855.00	
第二年		855.00	855.00	
第三年		855.00	855.00	1,791.19
第四年		855.00	855.00	2,272.99
第五年		855.00	855.00	2,754.40
第六年	950.00	855.00	1,805.00	3,167.72
第七年	950.00	812.25	1,762.25	3,517.49
第八年	950.00	769.50	1,719.50	3,491.11
第九年	950.00	726.75	1,676.75	3,467.35
第十年	950.00	684.00	1,634.00	3,443.26
第十一年	2,850.00	641.25	3,491.25	3,310.36
第十二年	2,850.00	513.00	3,363.00	3,030.15
第十三年	2,850.00	384.75	3,234.75	2,980.57
第十四年	2,850.00	256.50	3,106.50	2,933.71
第十五年	2,850.00	128.25	2,978.25	2,886.48
合计	19,000.00	10,046.25	29,046.25	39,046.78
本息覆盖倍数	1.34			

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 1.34，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》。

# 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

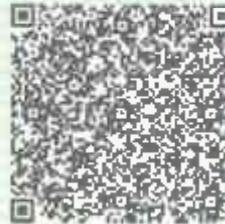


姓名: 王冰雁  
 性别: 男  
 出生日期: 1974-04-20  
 工作单位: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 身份证号码: 417201197404200254



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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: 41000130010  
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: 1995 年 03 月 24 日  
Date of issuance

年 月 日



新蔡县智能家居产业园项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

豫明会专审字[2022]第 C009 号

河南明泰会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年二月二十日

# 新蔡县智能家居产业园项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫明会专审字[2022]第 C009 号

河南明泰会计师事务所（普通合伙）接受委托，对新蔡县智能家居产业园项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们审核的依据是《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》，新蔡县产业集聚区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

#### 一、财务评估声明

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

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

#### 二、财务评估使用

本总体评价仅供申请新蔡县智能家居产业园项目专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为申请使用新蔡县智能家居产业园项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

#### 三、财务评估结论

根据所提供的相关数据，经测算后我们认为本项目专项债券发行计划能满足

项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理，专项债券还本付息内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险。

综上所述，通过申报新蔡县智能家居产业园项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二二年二月二十日

# 新蔡县智能家居产业园项目

## 评价说明

### 一、项目概况

#### （一）项目名称

新蔡县智能家居产业园项目

#### （二）项目主体及运作模式

##### 2.1 项目主体

本项目债券资金申请使用及资产登记单位为新蔡县产业集聚区管理委员会。

新蔡县产业集聚区管理委员会登记机构性质为：机关，持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11412828668899933C），机构地址：新蔡县人民西路中段北侧；负责人：吴志华。

新蔡县产业集聚区管理委员会系在中华人民共和国境内依法设立的机关单位，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格，作为本项目项目单位合法合规。

##### 2.2 项目运作模式

###### （1）项目建设及运行

本项目建设、运营单位为新蔡县产业集聚区管理委员会。

###### （2）债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请使用单位新蔡县产业集聚区管理委员会。项目运营期内，新蔡县产业集聚区管理委员会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够

还本付息。

在项目运营期，由新蔡县产业集聚区管理委员会将本项目还本付息来源即项目经营净收益支付缴付与财政部门，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

### **(三) 项目位置**

项目拟建于项目拟建地位于伯夷大道以东，兴业路以南，创新路以西。

### **(四) 建设规模及内容**

项目总规划用地面积 187,494.27 m<sup>2</sup>（约合 281.24 亩），总建筑面积约 291,813.64 m<sup>2</sup>，其中标准化厂房 235,234.26 m<sup>2</sup>，办公用房 19,003.68 m<sup>2</sup>，宿舍 36,800.70 m<sup>2</sup>，开闭所 159.12 m<sup>2</sup>，泵房 18 m<sup>2</sup>，门卫 95.62 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 502.26 m<sup>2</sup>，绿化率 10%，停车位 583 个。

同时完善项目区内道路、广场硬化，绿化，给排水，电力，消防，弱电等基础配套工程的建设。

### **(五) 建设期**

项目建设期 24 个月，计划开工日期 2023 年 11 月，预计完工日期 2025 年 10 月。

### **(六) 项目总投资及资金筹措方式**

计划总投资为 40,767.93 万元，其中工程费用为 29,702.31 万元，工程建设其他费为 7,152.86 万元，预备费为 1,842.76 万元，建设期利息为 2,070.00 万元。

资金来源为专项债券资金和财政资金。拟申请专项债券资金总额 23,000.00

万元，通过财政资金方式安排 17,767.93 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 23000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 3000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 17000.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。

投资估算表

序号	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	22409.15	6702.23	590.92	0.00	29702.31
1	主体工程费用	19004.13	3353.67	0.00	0.00	22357.80
2	公用工程	0.00	3348.56	590.92	0.00	3939.48
3	室外工程	3155.02	0.00	0.00	0.00	3155.02
4	大门、围墙	250.00				250.00
二	工程建设其他费用				7152.86	7152.86
1	土地费用				5413.00	5413.00
2	建设单位管理费				417.02	417.02
3	工程监理费				350.18	350.18
4	前期工作咨询费				30.69	30.69
5	工程勘察费				74.26	74.26
6	工程设计费				440.57	440.57
7	环境影响咨询服务费				11.31	11.31
8	招标代理服务费用				40.40	40.40
9	工程造价咨询服务费				148.51	148.51
10	场地准备及临时设施费				148.51	148.51
11	工程保险费				118.81	118.81
三	工程预备费					1842.76
四	固定资产投资					38697.92
五	建设期利息					2070.00
六	建设项目总投资					40767.93

### （七）项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 17,767.93 万元作为项目资本金，占总投资的 43.58%。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。

## （八）建设资金来源情况

项目建设资金即总投资 40,767.93 万元。其中：财政资金安排 17767.93 万元作为项目资本金，占建设资金的比例为 43.58%；项目拟申请使用专项债券资金总额 23,000.00 万元，占建设资金的比例为 56.42%。

本项目计划申请使用债券资金总额 23000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 3000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 17000.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。

项目分年度计划投资额如下：

年度	财政资金	专项债券资金
建设期第一年	10000.00	3000.00
建设期第二年	7767.93	20000.00
合计	17767.93	23000.00

## （九）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。

## 二、项目还本付息测算

本项目计划申请使用债券资金总额 23000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 3000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 17000.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元，期限为 15 年期，假设债券票面利率 4.5%，每半年付息一次，债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。债券存续期内本息合计 35,161.25 万元。债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第二年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第三年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第四年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第五年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第六年	23,000.00		1,150.00	21,850.00	4.50%	1,035.00	2,185.00
第七年	21,850.00		1,150.00	20,700.00	4.50%	983.25	2,133.25
第八年	20,700.00		1,150.00	19,550.00	4.50%	931.50	2,081.50
第九年	19,550.00		1,150.00	18,400.00	4.50%	879.75	2,029.75
第十年	18,400.00		1,150.00	17,250.00	4.50%	828.00	1,978.00
第十一年	17,250.00		3,450.00	13,800.00	4.50%	776.25	4,226.25
第十二年	13,800.00		3,450.00	10,350.00	4.50%	621.00	4,071.00
第十三年	10,350.00		3,450.00	6,900.00	4.50%	465.75	3,915.75
第十四年	6,900.00		3,450.00	3,450.00	4.50%	310.50	3,760.50
第十五年	3,450.00		3,450.00	-	4.50%	155.25	3,605.25
合计		23,000.00	23,000.00			12,161.25	35,161.25

### 三、项目收益及现金流预测编制基础

本次预测以新蔡县智能家居产业园项目中预期项目经营收益为基础、结合项目的建设期、新蔡县市场情况、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制新蔡县智能家居产业园项目的净收益及本息覆盖情况表。

### 四、项目收益及现金流入预测假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

## 五、项目收益及现金流预测

### 5.1 项目经营收入预测

新蔡县智能家居产业园项目现金流入主要为经营收入，包括园区办公楼租赁收入、标准化厂房租赁收入、宿舍楼租赁收入和停车服务收入。

#### 1. 租赁收入

##### (1) 标准化厂房租赁收入：

新蔡县智能家居产业园为有收益的公益性项目，项目的建设可加快新蔡县智能家居行业的发展，并产生产业聚集效应，促进地方经济向上发展，带来可持续发展影响。

考虑到项目的特殊性，并为方便快速吸引中小企业入驻产业园区，“让利落在实处、让利于企业”，助力产业区长久发展，项目运营初期租赁以较低单价按16.00元/m<sup>2</sup>·月计算，此后每年缓慢增幅2%，增长至20.00元/m<sup>2</sup>·月不再增长（平均租金18.04元/m<sup>2</sup>·月）。

出于谨慎保守考虑，项目运营期第1年、第2年、第3年标准化厂房出租率分别按60%、70%、80%测算，第4年及以后年度按照90%进行测算。经计算，则债券存续期内标准化厂房租赁收入为56,852.96万元。项目参考案例租金单价如下：

序号	地点	单价（元/m <sup>2</sup> /月）	备注
1	上蔡产业集聚区	30	来源 58 同城·房产网
2	汝南县工业集聚区	25	来源 58 同城·房产网
3	新乡获嘉县城关镇产业集聚区	25	来源赶集网租房网

##### (2) 办公楼租赁收入：

项目建成后办公服务用房出租给企业用于办公经营，为降低厂区承租企业前期的资金压力，减少企业租金成本。考虑到项目的特殊性，为快速形成聚集效应，项目运营初期以较低单价按25.00元/m<sup>2</sup>·月计算，每年缓慢增幅2%，增长至30.00元/m<sup>2</sup>·月便不再增长（平均租金27.98元/m<sup>2</sup>·月）。

出于谨慎保守考虑，项目运营期第1年、第2年、第3年办公楼出租率分别按60%、70%、80%测算，第4年及以后年度按照90%进行测算。经计算，债券存续期内办公楼租赁收入为7,118.75万元。本项目参考案例租金单价如下：

序号	地点	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	备注
1	新蔡县置地国际广场 1 号楼写字楼	31	来源 58 同城·房产网
2	百家福广场	32	来源 58 同城·房产网
3	西亚丽宝广场	37	来源 58 同城·房产网

### (3) 宿舍楼租赁收入

项目建成后宿舍出租给企业，用于厂区企业员工用于休憩，为解决员工的住房问题，服务园区全面发展。考虑到项目的特殊性，项目运营初期以较低单价 25.00元/m<sup>2</sup>·月计算，每年缓慢增幅2%，增长至30.00元/m<sup>2</sup>·月便不再增长（平均租金24.25元/m<sup>2</sup>·月）。

出于谨慎保守考虑，项目运营期第1年、第2年、第3年宿舍用房出租率分别按60%、70%、80%测算，第4年及以后年度按照90%进行测算。经测算，债券存续期内宿舍楼租赁收入为13,785.45万元。本项目参考案例租金单价如下：

序号	名称	建筑类型	出租价格元/m <sup>2</sup> ·月	备注
1	盛宇湖滨国际	住宅	35	来源 58 同城·房产网
2	顺达小区	住宅	32	来源 58 同城·房产网
3	航宇天下城	住宅	35	来源 58 同城·房产网
4	新蔡建业百城天地	住宅	34	来源 58 同城·房产网

### 2. 停车场服务收入

项目共建设停车位 583 个，租赁单价依据现场考察后新蔡县现有的停车收费标准，综合考虑当地汽车保有量及现实运营产业园区停车情况。出于谨慎保守考虑，项目运营初期停车单价 4 元/个·次，日周转次数为 1 次，停车率仅按 50% 考虑，租赁单价按每年增幅 2%，增至 5.0 元/个·次便不再增长。

经测算，债券存续期内停车位收入为 619.13 万元。

则项目债券存续期内经营收入合计 78,376.29 万元，具体测算如下：

债券存续期内经营收入测算表

单位：万元

序号	项目	指标	合计	建设期		运营期		
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	经营收入		78,376.29			3,756.94	4,463.52	5,196.84
	年出租率					60%	70%	80%
1.1	办公楼租赁收入		7,118.75			342.07	407.06	474.51

	数量 (m <sup>2</sup> )	19,003.68				11,402.21	13,302.58	15,202.94
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)					25.00	25.50	26.01
1.2	标准化厂房租赁收入		56,852.96			2,709.90	3,224.78	3,759.17
	数量 (m <sup>2</sup> )	235,234.26				141,140.56	164,663.98	188,187.41
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)					16.00	16.32	16.65
1.3	宿舍楼租赁收入		13,785.45			662.41	788.27	918.90
	数量 (m <sup>2</sup> )	36,800.70				22,080.42	25,760.49	29,440.56
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)					25.00	25.50	26.01
1.4	停车位收入		619.13			42.56	43.41	44.26
	数量 (个)	583.00				583.00	583.00	583.00
	停车率	50%				50%	50%	50%
	停车费用(元/个/次)					4.00	4.08	4.16
	日周转次数 (次)					1.00	1.00	1.00

续上表

序号	项目	运营期				
		第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	经营收入	5,957.69	6,076.86	6,198.37	6,322.12	6,448.99
	年出租率	90%	90%	90%	90%	90%
1.1	办公楼租赁收入	544.50	555.38	566.46	577.75	589.45
	数量 (m <sup>2</sup> )	17,103.31	17,103.31	17,103.31	17,103.31	17,103.31
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	26.53	27.06	27.60	28.15	28.72
1.2	标准化厂房租赁收入	4,313.65	4,399.92	4,487.92	4,577.68	4,669.23
	数量 (m <sup>2</sup> )	211,710.83	211,710.83	211,710.83	211,710.83	211,710.83
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	16.98	17.32	17.67	18.02	18.38
1.3	宿舍楼租赁收入	1,054.43	1,075.49	1,096.96	1,118.81	1,141.47
	数量 (m <sup>2</sup> )	33,120.63	33,120.63	33,120.63	33,120.63	33,120.63
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	26.53	27.06	27.60	28.15	28.72
1.4	停车位收入	45.11	46.07	47.03	47.88	48.84
	数量 (个)	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00
	停车率	50%	50%	50%	50%	50%
	停车费用(元/个/次)	4.24	4.33	4.42	4.50	4.59
	日周转次数 (次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

续上表

序号	项目	运营期				
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	经营收入	6,577.79	6,709.56	6,814.16	6,913.26	6,940.19
	年出租率	90%	90%	90%	90%	90%

1.1	办公楼租赁收入	601.15	613.26	615.72	615.72	615.72
	数量 (m <sup>2</sup> )	17,103.31	17,103.31	17,103.31	17,103.31	17,103.31
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	29.29	29.88	30.00	30.00	30.00
1.2	标准化厂房租赁收入	4,762.62	4,857.87	4,955.03	5,054.13	5,081.06
	数量 (m <sup>2</sup> )	211,710.83	211,710.83	211,710.83	211,710.83	211,710.83
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	18.75	19.12	19.50	19.89	20.00
1.3	宿舍楼租赁收入	1,164.12	1,187.57	1,192.34	1,192.34	1,192.34
	数量 (m <sup>2</sup> )	33,120.63	33,120.63	33,120.63	33,120.63	33,120.63
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	29.29	29.88	30.00	30.00	30.00
1.4	停车位收入	49.90	50.86	51.07	51.07	51.07
	数量 (个)	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00
	停车率	50%	50%	50%	50%	50%
	停车费用(元/个/次)	4.69	4.78	4.80	4.80	4.80
	日周转次数 (次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

## 5.2 经营成本预测

本项目经营成本包括项目发生的燃料动力费、工资及福利费、修理费、管理费、其他费用。测算数据如下。

### (1) 燃料动力费

电费：本项目电耗主要为门卫及厂区室内外照明耗电，年总耗用量 81.36 万度，依据河南省发展和改革委员会《关于 2019 年因增值税税率调整相应降低电价的通知》豫发改价管〔2019〕212 号，工业及其他用电按照 0.62 元/千瓦时计算，则债券存续期内电费共计 655.72 万元。

水费：本项目水耗主要为厂区、人员用水及道路绿化用水，满负荷后每年消耗水 1.65 万吨，参考照当地目前工商业用水价格 3.56 元/m<sup>3</sup> 进行测算，则债券存续期内水费共计 75.14 万元。

### (2) 工资及福利费

本项目预计用工人数为 33 人，其中管理人员 3 人，环境卫生保持 12 人，日常保养维修 6 人，治安管理等 8 人，客服部 4 人。根据河南省人力资源和社会保障厅发布的《河南省 2020 年企业薪酬调查信息》可知，其他租赁和商务服务人员

中位数工资 3.53 万元，客户服务管理员 3.6 万元，环境卫生服务人员 2.56 万元。基于谨慎性原则，本项目采用中位数，即管理人员每人每年 4.2 万元，其他工作人员每人每年 3 万元。工资福利费为工资的 40%（包含保险费），则债券存续期内工资及福利费为 1,867.32 万元。

（3）修理费

本项目修理费用按照固定资产的 1%进行测算，则债券存续期内设备维修维护费用为 4,596.14 万元。

（4）管理费

本项目管理费用按照工资福利费的 80%进行测算，则债券存续期内管理费为 1,493.86 万元。

（5）其他费用

本项目其他费用按照当年营业收入的 9%进行测算，则债券存续期内其他费用为 7,053.87 万元。

经计算，项目债券存续期内经营成本共计 15,742.03 万元。具体测算如下：

债券存续期内经营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	燃料动力费	730.86			56.31	55.14	56.31
1.1	电费	655.72			50.44	50.44	50.44
1.2	水费	75.14			5.87	4.70	5.87
2	工资及福利费	1,867.32			143.64	143.64	143.64
3	修理费	4,596.14			353.55	353.55	353.55
4	管理费	1,493.86			114.91	114.91	114.91
5	其他费用	7,053.87			338.12	401.72	467.72
6	折旧及摊销费	16,556.86			1,273.60	1,273.60	1,273.60
7	财务费用	12,161.25	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
8	总成本费用（1-7）	44,460.15	1,035.00	1,035.00	3,315.14	3,377.56	3,444.73
9	经营成本（1-5）	15,742.03			1,006.54	1,068.95	1,136.13

续上表

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	燃料动力费	56.31	56.31	56.31	56.31	56.31

1.1	电费	50.44	50.44	50.44	50.44	50.44
1.2	水费	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87
2	工资及福利费	143.64	143.64	143.64	143.64	143.64
3	修理费	353.55	353.55	353.55	353.55	353.55
4	管理费	114.91	114.91	114.91	114.91	114.91
5	其他费用	536.19	546.92	557.85	568.99	580.41
6	折旧及摊销费	1,273.60	1,273.60	1,273.60	1,273.60	1,273.60
7	财务费用	1,035.00	983.25	931.50	879.75	828.00
8	总成本费用（1-7）	3,513.21	3,472.18	3,431.37	3,390.76	3,350.42
9	经营成本（1-5）	1,204.60	1,215.33	1,226.26	1,237.40	1,248.82

续上表

序号	项目	运营期				
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	燃料动力费	56.31	56.31	56.31	56.31	56.31
1.1	电费	50.44	50.44	50.44	50.44	50.44
1.2	水费	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87
2	工资及福利费	143.64	143.64	143.64	143.64	143.64
3	修理费	353.55	353.55	353.55	353.55	353.55
4	管理费	114.91	114.91	114.91	114.91	114.91
5	其他费用	592.00	603.86	613.27	622.19	624.62
6	折旧及摊销费	1,273.60	1,273.60	1,273.60	1,273.60	1,273.60
7	财务费用	776.25	621.00	465.75	310.50	155.25
8	总成本费用（1-7）	3,310.27	3,166.88	3,021.04	2,874.71	2,721.88
9	经营成本（1-5）	1,260.41	1,272.27	1,281.69	1,290.60	1,293.03

### 5.3 税金及附加

本项目收入来源主要为不动产租赁收入、停车物业管理收入，涉及的税金主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、房产税，征收率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《河南省地方教育附加征收使用管理办法》、《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国房产税暂行条例》计取，其中不动产租赁增值税 9%，城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%，所得税税率 25%，房产税 12%。

本项目债券存续期内增值税、税金及附加 11,726.61 万元，所得税费用

5,366.19 万元（详见“债券存续期内项目预期收入测算表”及“债券存续期内增值税及税金及附加测算表”和“债券存续期内项目预期利润表”），则债券存续期内相关税费共计 17,092.80 万元。

债券存续期内项目增值税及税金及附加测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
	增值税及附加	11,726.61			413.61	491.40	572.13
1	增值税	2,816.39			-	-	-
1.1	期末未抵扣进项税额		1,514.36	3,028.71	2,766.56	2,446.00	2,065.00
1.2	销项税	6,455.36			309.10	367.42	427.95
1.3	进项税额	3,638.97	1,514.36	1,514.36	46.95	46.86	46.95
2	税金及附加	8,910.22			413.61	491.40	572.13
2.1	城市维护建设税	140.82			-	-	-
2.2	教育税附加	84.49			-	-	-
2.3	地方教育税附加	56.33			-	-	-
2.4	房产税	8,628.58			413.61	491.40	572.13

续上表

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	增值税及附加	655.89	669.01	682.39	696.01	989.51
1	增值税	-	-	-	-	254.12
1.1	期末未抵扣进项税额	1,621.20	1,167.59	703.97	230.15	-
1.2	销项税	490.75	500.56	510.57	520.77	531.22
1.3	进项税额	46.95	46.95	46.95	46.95	46.95
2	税金及附加	655.89	669.01	682.39	696.01	735.39
2.1	城市维护建设税	-	-	-	-	12.71
2.2	教育税附加	-	-	-	-	7.62
2.3	地方教育税附加	-	-	-	-	5.08
2.4	房产税	655.89	669.01	682.39	696.01	709.98

续上表

序号	项目	运营期				
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	增值税及附加	1,268.52	1,294.97	1,315.98	1,335.88	1,341.31
1	增值税	494.87	505.73	514.36	522.54	524.77
1.1	期末未抵扣进项税额	-	-	-	-	-
1.2	销项税	541.82	552.68	561.31	569.49	571.72

1.3	进项税额	46.95	46.95	46.95	46.95	46.95
2	税金及附加	773.65	789.24	801.62	813.34	816.54
2.1	城市维护建设税	24.74	25.29	25.72	26.13	26.24
2.2	教育税附加	14.85	15.17	15.43	15.68	15.74
2.3	地方教育税附加	9.90	10.11	10.29	10.45	10.50
2.4	房产税	724.16	738.67	750.18	761.09	764.06

债券存续期内项目预期利润表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	经营收入（不含税）	71,920.93			3,447.84	4,096.10	4,768.89
2	总成本费用（不含税）	41,779.88			3,268.19	3,330.69	3,397.78
2.1	经营成本（不含税）	15,131.77			959.59	1,022.09	1,089.18
2.2	折旧费	16,556.86			1,273.60	1,273.60	1,273.60
2.3	财务费用	12,161.25	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
3	税金及附加	8,910.22			413.61	491.40	572.13
4	利润总额	21,230.83			-233.96	274.01	798.98
5	弥补以前年度亏损	-			-	-	-
6	应纳税所得额	21,464.80			-	274.01	798.98
7	所得税费用	5,366.19			-	68.50	199.74
8	净利润	15,864.67			-233.96	205.51	599.24

续上表

序号	项目	运营期				
		第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	经营收入（不含税）	5,466.94	5,576.30	5,687.80	5,801.35	5,917.77
2	总成本费用（不含税）	3,466.25	3,425.23	3,384.41	3,343.80	3,303.47
2.1	经营成本（不含税）	1,157.65	1,168.38	1,179.31	1,190.45	1,201.87
2.2	折旧费	1,273.60	1,273.60	1,273.60	1,273.60	1,273.60
2.3	财务费用	1,035.00	983.25	931.50	879.75	828.00
3	税金及附加	655.89	669.01	682.39	696.01	735.39
4	利润总额	1,344.80	1,482.06	1,621.00	1,761.54	1,878.90
5	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额	1,344.80	1,482.06	1,621.00	1,761.54	1,878.90
7	所得税费用	336.20	370.51	405.25	440.38	469.73
8	净利润	1,008.60	1,111.55	1,215.75	1,321.16	1,409.17

续上表

序号	项目	运营期
----	----	-----

		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	经营收入（不含税）	6,035.97	6,156.88	6,252.85	6,343.77	6,368.47
2	总成本费用（不含税）	3,263.31	3,119.92	2,974.09	2,827.75	2,674.93
2.1	经营成本（不含税）	1,213.46	1,225.32	1,234.74	1,243.65	1,246.08
2.2	折旧费	1,273.60	1,273.60	1,273.60	1,273.60	1,273.60
2.3	财务费用	776.25	621.00	465.75	310.50	155.25
3	税金及附加	773.65	789.24	801.62	813.34	816.54
4	利润总额	1,999.01	2,247.71	2,477.14	2,702.67	2,877.00
5	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额	1,999.01	2,247.71	2,477.14	2,702.67	2,877.00
7	所得税费用	499.75	561.93	619.28	675.67	719.25
8	净利润	1,499.26	1,685.78	1,857.86	2,027.00	2,157.75

## 5.4 现金净流入

本项目债券存续期内预计现金流入 78,376.29 万元，现金流出 32,834.83 万元，其中经营成本 15,742.03 万元，增值税及税金及附加 11,726.61 万元，所得税费用 5,366.19 万元，则项目债券存续期内现金净流入 45,541.46 万元。

债券存续期间项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	现金流入	78,376.29			3,756.94	4,463.52	5,196.84
1.1	经营收入	78,376.29			3,756.94	4,463.52	5,196.84
2	现金流出	32,834.83			1,420.15	1,628.85	1,908.00
2.1	经营成本	15,742.03			1,006.54	1,068.95	1,136.13
2.2	增值税及附加	11,726.61			413.61	491.40	572.13
2.3	所得税费用	5,366.19			-	68.50	199.74
3	现金净流入	45,541.46			2,336.79	2,834.67	3,288.84

续上表

序号	项目	运营期				
		第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	现金流入	5,957.69	6,076.86	6,198.37	6,322.12	6,448.99
1.1	经营收入	5,957.69	6,076.86	6,198.37	6,322.12	6,448.99
2	现金流出	2,196.69	2,254.85	2,313.90	2,373.79	2,708.06
2.1	经营成本	1,204.60	1,215.33	1,226.26	1,237.40	1,248.82
2.2	增值税及附加	655.89	669.01	682.39	696.01	989.51
2.3	所得税费用	336.20	370.51	405.25	440.38	469.73

3	现金净流入	3,761.00	3,822.01	3,884.47	3,948.33	3,740.93
---	-------	----------	----------	----------	----------	----------

续上表

序号	项目	运营期				
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	现金流入	6,577.79	6,709.56	6,814.16	6,913.26	6,940.19
1.1	经营收入	6,577.79	6,709.56	6,814.16	6,913.26	6,940.19
2	现金流出	3,028.68	3,129.17	3,216.94	3,302.16	3,353.59
2.1	经营成本	1,260.41	1,272.27	1,281.69	1,290.60	1,293.03
2.2	增值税及附加	1,268.52	1,294.97	1,315.98	1,335.88	1,341.31
2.3	所得税费用	499.75	561.93	619.28	675.67	719.25
3	现金净流入	3,549.11	3,580.39	3,597.22	3,611.10	3,586.60

## 六、现金流覆盖融资本息情况

单位：万元

年度	应付本金	应付利息	本息合计	项目收益
第一年		1,035.00	1,035.00	
第二年		1,035.00	1,035.00	
第三年		1,035.00	1,035.00	2,336.79
第四年		1,035.00	1,035.00	2,834.67
第五年		1,035.00	1,035.00	3,288.84
第六年	1,150.00	1,035.00	2,185.00	3,761.00
第七年	1,150.00	983.25	2,133.25	3,822.01
第八年	1,150.00	931.50	2,081.50	3,884.47
第九年	1,150.00	879.75	2,029.75	3,948.33
第十年	1,150.00	828.00	1,978.00	3,740.93
第十一年	3,450.00	776.25	4,226.25	3,549.11
第十二年	3,450.00	621.00	4,071.00	3,580.39
第十三年	3,450.00	465.75	3,915.75	3,597.22
第十四年	3,450.00	310.50	3,760.50	3,611.10
第十五年	3,450.00	155.25	3,605.25	3,586.60
合计	23,000.00	12,161.25	35,161.25	45,541.46
本息覆盖倍数	1.30			

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，本次评价的新蔡县智能家居产业园项目在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为1.30倍，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

(副本) 1-1

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



统一社会信用代码  
91410108MA40GGLN24

名称 河南明泰会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2007年01月08日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 刘玉丰

主要经营场所 郑州市金水区东风路东18号7号楼东1单元4层402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；会计培训、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2020年05月20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: 0010029

### 说明

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

发证机关:  二〇〇六年八月二十日  
中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 河南明泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 刘玉丰

主任会计师:

经营场所: 郑州市金水区东风路东18号7号楼东1单元4层402号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41000135

批准执业文号: 豫财办会(2006) 81号

批准执业日期: 2006年12月25日



证书编号: 210100810004  
No. of Certificate

颁发证书协会: 河南注册会计师协会  
Awarded (Issued) by CPA

发证日期: 2003 年 08 月 12 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书在检验合格时, 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

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

2021年6月30日




姓名: 吴运军  
Full name: 吴

性别: 男  
Sex: 男

出生日期: 1953-02-23  
Date of birth: 1953-02-23

工作单位: 河南明泰会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: 河南明泰会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 21010419530223071  
Identity card No.:




120 28X 1



确山县官庄农贸市场升级改造项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

# 确山县官庄农贸市场升级改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2023）第 0012 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对确山县官庄农贸市场升级改造项目的收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《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，在咨询服务过程中我们结合确山县官庄农贸市场升级改造项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

确山县官庄农贸市场升级改造项目拟申请专项债券资金 5,000.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，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 15%。自使用专项债券资金之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		5,000.00		5,000.00	225.00	225.00
第二年	5,000.00	-		5,000.00	225.00	225.00
第三年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
第四年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
第五年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
第六年	5,000.00		250.00	4,750.00	225.00	475.00
第七年	4,750.00		250.00	4,500.00	213.75	463.75
第八年	4,500.00		250.00	4,250.00	202.50	452.50

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
第九年	4,250.00		250.00	4,000.00	191.25	441.25
第十年	4,000.00		250.00	3,750.00	180.00	430.00
第十一年	3,750.00		750.00	3,000.00	168.75	918.75
第十二年	3,000.00		750.00	2,250.00	135.00	885.00
第十三年	2,250.00		750.00	1,500.00	101.25	851.25
第十四年	1,500.00		750.00	750.00	67.50	817.50
第十五年	750.00		750.00	-	33.75	783.75
合计		5,000.00	5,000.00		2,643.75	7,643.75

## 二、净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

确山县官庄农贸市场升级改造项预计于在债券存续期第二年下半年开始投入运营并实现经营收益。本项目主要收益来源为租赁收入。在 15 年期债券存续期运营收入合计 7,700.85 万元、运营成本合计 2,132.11 万元、财政补贴收入 4,050.00 万元。

### 2、净现金流入

以确山县官庄农贸市场升级改造项运营后租赁收入和财政补贴收入为基础，考虑项目运营后的水电费、工资福利费、维修费、其他管理费用、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	282.87	614.12	662.44	709.46	707.28

(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	704.75	727.60	725.25	722.84	746.78

(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	743.92	741.34	766.40	763.69	9,618.74

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为确山县官庄农贸市场升级改造项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确山县财政资金统筹安排。在具体预测

说明披露的各项假设前提下，确山县官庄农贸市场升级改造项目本息覆盖倍数为1.26。

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
9,618.74	7,643.75	1,974.99	1.26

#### 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的确山县官庄农贸市场升级改造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、本次评价结论仅供确山县官庄农贸市场升级改造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，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

(此页无正文，仅为《确山县官庄农贸市场升级改造专项评价报告》之签字盖章页)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年一月六日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设意义

#### 1、项目建设背景

农贸市场是市场体系的基础，农副产品交换的场所。随着农产品流通体制改革的深入和“菜篮子”工程的实施，在各级政府的政策引导和资金支持下，我国农产品流通设施建设有了较快的发展，基本形成了以市场为中心，城乡农贸市场为基础，直销配送和连锁超市为补充，产区、销区、集散地市场相结合的农产品市场体系，初步形成了全国大流通格局。

确山县官庄市场占地面积约 60 亩，始建于 90 年代初，辐射现场北部 8 平方公里区域。辖区内农产品流通设施建设仍然滞后，不能完全适应农业生产发展的需要，无法满足周围居民的生活需要。主要表现在：现有农贸市场过于分散，容量太小，产地批发市场建设相对滞后，批发市场建设缺乏统一规划，功能不完善，加之没有很好的管理服务体系，农产品储藏、加工、运销能力严重不足，农产品流通的中介组织发展滞后，流通的组织化程度较低，这些因素制约了市场发展和农产品流通。

确山县人民政府认真落实《国务院办公厅关于搞活流通扩大消费的意见》(国办发〔2008〕134 号)、《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》(国发〔2013〕36 号)，为此提出了本项目的建设，符合确山县总体规划。

#### 2、项目定位及需求

项目区居民买菜难问题一直是困扰群众和当地政府的一件大事，列入了 2019 年确山县人民政府工作报告，京广铁路以东城区只有路边马路菜市场，临时路边马路菜市场为自发形成、菜品没严格分区，部分菜品布点严重不足，露天的马路市场，时常堵塞交通，环境脏、乱、差，管理不规范等问题比较突出，不仅对城市居民的生活带来了不便，也严重影响了城市容貌，与《商务部、财政部关于实施标准化菜市场示范工程的通知》要求相差甚远，与确山县城市建设和经济社会发展也不相匹配。

确山县官庄市场占地面积约 60 亩，始建于 90 年代初，辐射现场北部 8 平方公里区域，目前确山县发展步伐加快，该区域居民区集中，且缺少综合性农贸市

场，官庄农贸市场原设计规模小、标准低，已无法承载该区域居民正常需要，急需对现有市场进行升级改造，通过改造提升官庄农贸市场，扩大交易大厅规模，增加摊位，提升综合功能，能够进一步激发现有市场活力，为群众提供更大便利，也是国家卫生县城创建工作的一项重要内容。

本项目建成后，将成为确山县规模最大，功能最全的本项目，该项目突出体现综合性、一体式、现代化理念，彻底改变传统物流经营模式、收益方式，打造最新物流体系，获取高于传统经营多倍的收益，并对项目地区经济增长作出较大贡献，将对确山县第三产业发展起到积极的示范作用，推进第三产业结构优化、物流运营流程规范化、收益高效，为未来物流产业探索新的发展模式和途径奠定基础。项目的实施为丰富当地居民的菜篮子、方便居民的日常生活、促进农副产品的流通发挥了积极的作用。该项目是一项民生工程。

项目建成后，将会吸引更多的商户入驻，有利于调整确山县农业产业结构，并带动邻近区域农业产业结构的优化升级，解决农产品“卖难”问题，市场需求高。增加农民收入，降低农产品流通成本，提高流通效率，有利于扩大城乡居民就业，保证城市农产品供应，加快农民奔小康的步伐。

### 3、项目建设必要性

该项目有利于促进河南省确山县乃至整个河南省地区流通业的发展、带动当地流量经济的发展和物流产业的发展，有助于周边的制造业和商贸业的发展，能够有效促进地方经济和 GDP 的增长，提高第三产业比重，促进河南省确山县经济的协调发展，增长地方财政收入。确山县项目区的建设也有利于改善当地投资环境以更好的吸引投资，同时，项目的建设将增加就业机会以扩大就业，可提供岗位就业人员 12 位，从而缓解项目地区剩余劳动力压力。

## 二、项目概况

### 1、项目位置

本项目拟建地址位于确山县龙山路中段西侧（原官庄市场），东到 107 国道（龙山路）、西至爱民路、北到拥军路、南至部队卫生连。

### 2、项目建设内容与规模

项目总占地面积 60 亩，不新增建设用地，总建筑面积 15,000.00 平方米。建设内容：新建 1 栋 2 层市场综合楼；拆除重建 5 个农贸交易大厅。对现有商铺和

市场内建筑物进行整修改造，招牌统一。配套设施建设：停车场、自行车棚、集散广场、智能系统、消防系统、电气照明系统及给排水系统等。

具体为：建设 1 栋 2 层农贸市场综合楼及市场交易厅 15,000.00 平方米（设置营业房 1,000.00 个，单个营业房面积 11 平方米，商位 650 个，单个商位面积 5 平方米）及配套停车场 10,500.00 平方米（300 个车位）、自行车棚 200 平方米、场内道路 9,480.70 平方米、集散广场 1,260.00 平方米、综合农贸市场智能系统、给排水、消防、电力照明、绿化等基础设施。

### 3、总投资及资金来源

#### （1）投资估算

本项目总投资 9,500.00 万元，其中：第一部分工程费用 8,018.51 万元，第二部分工程建设其他费用 464.41 万元，基本预备费 679.58 万元，建设期利息 337.50 万元。投资估算明细如下表

序号	工程和费用名称	估算价值(万元)				技术经济指标		
		建安工程	设备购买	其它	合计	单位	数量	单价 (元)
一	第一部分：工程费用	7844.51	174	0	8,018.51			
1	综合楼及市场交易厅	5,100.00			5,100.00	m <sup>2</sup>	15000	3400
2	停车场	462.00			462.00	m <sup>2</sup>	10500	440
3	场内环形道路(含消防通道)	392.85			392.85	m <sup>2</sup>	8540.14	460
4	人群集散广场	40.32			40.32	m <sup>2</sup>	1260	320
5	自行车、电动车车棚	12.80			12.80	m <sup>2</sup>	200	640
6	市场建筑外配套水电、消防、照明等	1,613.04			1,613.04	m <sup>2</sup>	33605.1	480
7	货梯	18.00	72.00		90.00	部	2	450000
8	智能系统(含安监、质检等 a 智能数据系统)	25.50	102.00		127.50	m <sup>2</sup>	15000	85
9	绿化	180.00			180.00	m <sup>2</sup>	12000.06	150
二	第二部分：其他费用			464.41	464.41			
1	前期工作咨询费			5.49	5.49			
2	场地准备及临时设施费			7.06	7.06			
3	建设单位管理费			117.67	117.67			
4	环境评估费			11.77	11.77			

5	勘察设计费			196.11	196.11			
6	工程招标费			4.71	4.71			
7	工程建设监理费			78.45	78.45			
8	工程造价咨询服务费			15.69	15.69			
9	工程保险费			27.46	27.46			
三	基本预备费			679.58	679.58			8%
四	建设期利息			337.50	337.50			
五	合计				9,500.00			

## (2) 资金筹措方式

### ①项目资金来源

本项目总投资 9,500.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 5,000.00 万元,占项目总投资的 52.63%，项目资本金 4,500.00 万元，由确山县财政安排，占项目总投资的 47.37%。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）	4,500.00	47.37%
债券资金	5,000.00	52.63%
其它资金	-	-
合计	9,500.00	100.00%

### ②项目资金使用计划

本项目总投资 9,500.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	9,500.00	7,250.00	2,250.00
二	资金筹措	9,500.00	7,250.00	2,250.00
1	发行债券	5,000.00	5,000.00	-
2	配套资金	4,500.00	2,250.00	2,250.00

## 4、建设期

根据《确山县官庄农贸市场升级改造项目可行性研究报告》，本项目建设期 18 个月。

## 5、专项债券使用方向合规性

本项目建设属于市政和产业园区基础设施范畴，资金投向领域符合《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），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，本项目拟申请的专项债券使用方向合规。

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、项目单位基本情况

#### （一）项目申报单位

单位名称：确山县城市管理局

机构性质：机关

住所：河南省确山县龙山大道北段 1159 号

负责人：武宏斌

统一社会信用代码：11412821MB1B03860B

确山县城市管理局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，在财政部监测平台中没有隐性债务，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。符合作为确山县官庄农贸市场升级改造项目申报专项债券资金主体资格。

### 四、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目运营后主要收益来源为租赁收入。

#### （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）项目主体及运作模式

#### 1、项目主体

本项目建设单位、项目申报单位、资产登记单位、运营单位均为确山县城市管理局。确山县城市管理局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，符合作为确山县官庄农贸市场升级改造项目申报专项债券资金主体资格。项目申报和资金实际使用单位在财政部监测平台中没有隐性债务，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。

#### 2、项目运营模式

本项目由确山县城市管理局公开招标确定施工单位，根据施工进度由确山县城市管理局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由确山县财政局拨付项目建设资金。确山县城市管理局与确山县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

项目建成后，确山县城市管理局通过收取入驻商户的租金收入扣除运营支出后用于偿还专项债券本息。

#### 3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，确山县城市管理局与确山县财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”并对项目收入和支出实行财政监管制，不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，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

#### 1、运营收入的测算

本项目运营收入来源为营业房出租收入、摊位出租收入、停车位收入。

##### （1）营业房出租收入

本项目建成后可提供营业房出租数量 1000 个，单个面积 11 平方米，用于引进商户，根据网上 58 同城调查数据，确山县门面房根据位置和面积大小，租金在 50.1-166.8 元/m<sup>2</sup>/月之间，最贵的在确山县生产街的临街门面 166.8 元/m<sup>2</sup>/月的

面积为 20 m<sup>2</sup>，日租金为 5.56 元/m<sup>2</sup>/天；最便宜的为确山县岛刚一尾渔具店的临街店铺 50.1 元/m<sup>2</sup>/月的面积为 10 m<sup>2</sup>，日租金为 1.67 元/m<sup>2</sup>/天。根据确山县其他农贸市场调查案例，租赁单价在 18000-20000 元/个/年之间。项目单位提供的原官庄农贸市场的三份相同面积门面房租赁协议,年租金价格均为 22440 元。参照网络调查价格及项目单位提供的门面房出租价格，出于谨慎性原则，在债券存续期期间营业房租赁价格按照 30 元/m<sup>2</sup>/月（330 元/个/月、即 3960 元/个/年）测算，考虑到通货膨胀因素，租赁期限内价格每 3 年增长 5%，基于谨慎性考虑，项目投入运营后的第一年出租率按照 70%测算，第二年按照 80%，第三年按照 90%，第四年及以后年度按照 95%保持不变。调查案例如下表：

序号	信息来源	位置	面积	报价
1	58 同城	确山县岛刚一尾渔具店	10 m <sup>2</sup>	50.1 元/m <sup>2</sup> /月
2	58 同城	确山县大胖喜鱼煲煲	125 m <sup>2</sup>	56.1 元/m <sup>2</sup> /月
3	58 同城	确山县商务局附近商业街店铺	60 m <sup>2</sup>	54.9 元/m <sup>2</sup> /月
4	58 同城	确山县中心街	20 m <sup>2</sup>	75 元/m <sup>2</sup> /月
5	58 同城	确山县民主街	300 m <sup>2</sup>	90 元/m <sup>2</sup> /月
6	58 同城	确山县生产街	20 m <sup>2</sup>	166.8 元/m <sup>2</sup> /月





### (中介勿扰) 确山300平临街餐馆

确山 确山县 住宅/商业 出租中

临街门面房

300㎡ 2.7万/月

300㎡

2.7万/月



### 旁边小吃街，附近有大型商场，确山流量的一条街

确山 确山县 住宅/商业 出租中

临街门面房

20㎡ 3333元/月

20㎡

3333元/月

名称	门面房收费标准	出租率	备注
确山县铁东综合农贸市场	18000 元/年	95%	单个面积 11 平方米
确山县中心城区农贸市场	20000 元/年	95%	单个面积 11 平方米

## 确山县官庄市场门面房租赁协议

出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方)

甲、乙双方依据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定，本着互惠互利、友好合作的宗旨，在充分理解本合同各条款的基础上达成共识，特签定本合同以便共同遵守。

### 一、门面位置、面积及用途

甲方将位于 确山县官庄市场7号门面房 房屋，面积 11 平方米租赁给乙方使用，用于经营。

### 二、租赁期限

1、本着赁合同期限为 叁 年，即从 2020 年 3 月 1 日起至 2023 年 2 月 1 日止(以下简称合同期限)。

2、合同期届满，如乙方需续签本合同，应于期满前四十五天向甲方提出书面请求，经双方协商一致后方可续签，否则视为乙方放弃优先承租的权利。

3、合同期满前，如乙方不租赁经营，应于四十五天前以书面形式提出申请，经甲方同意后可终止合同;若未经同意单方终止合同，属于乙方违约，乙方交纳的保证金不予退还。

### 三、租金及支付时间

本合同期内租金为 170 元/月/平方米，于签合同同时一次

## 确山县官庄市场门面房租赁协议

出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方) 张伟

甲、乙双方依据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定，本着互惠互利、友好合作的宗旨，在充分理解本合同各条款的基础上达成共识，特签定本合同以便共同遵守。

### 一、门面位置、面积及用途

甲方将位于 确山县官庄市场 12 号门面房 房屋，面积 11 平方米租赁给乙方使用，用于经营。

### 二、租赁期限

1、本着赁合同期限为 叁 年，即从 2024 年 6 月 1 日起至 2027 年 3 月 31 日止(以下简称合同期限)。

2、合同期届满，如乙方需续签本合同，应于期满前四十五天向甲方提出书面请求，经双方协商一致后方可续签，否则视为乙方放弃优先承租的权利。

3、合同期满前，如乙方不租赁经营，应于四十五天前以书面形式提出申请，经甲方同意后可终止合同；若未经同意单方终止合同，属于乙方违约，乙方交纳的保证金不予退还。

### 三、租金及支付时间

本合同期内租金为 170 元/月/平方米，于签合同同时一次

## 确山县官庄市场门面房租赁协议

出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方) 李萍

甲、乙双方依据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定，本着互惠互利、友好合作的宗旨，在充分理解本合同各条款的基础上达成共识，特签定本合同以便共同遵守。

### 一、门面位置、面积及用途

甲方将位于 确山县官庄市场 4 号门面房 房屋，面积 11 平方米租赁给乙方使用，用于经营。

### 二、租赁期限

1、本着赁合同期限为 叁 年，即从 2021 年 3 月 1 日起至 2024 年 2 月 29 日止(以下简称合同期限)。

2、合同期届满，如乙方需续签本合同，应于期满前四十五天向甲方提出书面请求，经双方协商一致后方可续签，否则视为乙方放弃优先承租的权利。

3、合同期满前，如乙方不租赁经营，应于四十五天前以书面形式提出申请，经甲方同意后可终止合同；若未经同意单方终止合同，属于乙方违约，乙方交纳的保证金不予退还。

### 三、租金及支付时间

本合同期内租金为 170 元/月/平方米，于签合同同时一次

### (2) 摊位出租收入

本项目建成后可提供商位出租数量 650 个，单个商位面积 5 平方米，用于引进批发交易商户，通过查询驻马店地区同类项目租赁单价在 62.4-207.9 元/m<sup>2</sup>/月

左右,根据确山县其他农贸市场调查案例,租赁单价在 8000-10000 元/个/年之间。项目单位提供的原官庄农贸市场的三份相同面积摊位租赁协议,年租金价格均为 5000 元。参照网络调查价格及项目单位提供的摊位出租价格,出于谨慎性原则,在债券存续期期间租赁价格按照 25 元/m<sup>2</sup>/月(125 元/个/月、即 1500 元/个/年)测算,考虑到通货膨胀因素,租赁期限内价格每 3 年增长 5%,基于谨慎性考虑,项目投入运营后的第一年出租率按照 70%测算,第二年按照 80%,第三年按照 90%,第四年及以后年度按照 95%保持不变。调查案例如下表:

序号	信息来源	位置	面积	报价
1	58 同城	驿城区天中广场开源市场档口	10 m <sup>2</sup>	207.9 元/m <sup>2</sup> /月
2	58 同城	黄淮学院南区档口	25 m <sup>2</sup>	140.1 元/m <sup>2</sup> /月
3	58 同城	职业技术学院 22 号餐厅档口	40 m <sup>2</sup>	62.4 元/m <sup>2</sup> /月



名称	商位收费标准	出租率	备注
确山县铁东综合农贸市场	8000 元/年	95%	面积 5 平方米
确山县中心城区农贸市场	10000 元/年	95%	面积 5 平方米

## 确山县官庄市场摊位租赁协议



出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方) 王冲

甲、乙双方依据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定，本着互惠互利、友好合作的宗旨，在充分理解本合同各条款的基础上达成共识，特签定本合同以便共同遵守。

### 一、门面位置、面积及用途

甲方将位于 确山县官庄市场1号大棚09号 摊位，面积 5 平方米租赁给乙方使用，用于经营。

### 二、租赁期限

1、本着赁合同期限为 叁 年，即从 2020 年 8 月 1 日起至 2023 年 7 月 31 日止(以下简称合同期限)。

2、合同期届满，如乙方需续签本合同，应于期满前四十五天向甲方提出书面请求，经双方协商一致后方可续签，否则视为乙方放弃优先承租的权利。

3、合同期满前，如乙方不租赁经营，应于四十五天前以书面形式提出申请，经甲方同意后可终止合同；若未经同意单方终止合同，属于乙方违约，乙方交纳的保证金不予退还。

### 三、租金及支付时间

本合同期内租金为 5000 元/年，于签合同同时一次性付清，

## 确山县官庄市场摊位租赁协议

出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方) 孙斌

甲、乙双方依据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定，本着互惠互利、友好合作的宗旨，在充分理解本合同各条款的基础上达成共识，特签定本合同以便共同遵守。

### 一、门面位置、面积及用途

甲方将位于确山县官庄市场 3号大棚 05号摊位，面积5平方米租赁给乙方使用，用于经营。

### 二、租赁期限

1、本着赁合同期限为叁年，即从2021年8月1日起至2024年7月31日止(以下简称合同期限)。

2、合同期届满，如乙方需续签本合同，应于期满前四十五天向甲方提出书面请求，经双方协商一致后方可续签，否则视为乙方放弃优先承租的权利。

3、合同期满前，如乙方不租赁经营，应于四十五天前以书面形式提出申请，经甲方同意后可终止合同；若未经同意单方终止合同，属于乙方违约，乙方交纳的保证金不予退还。

### 三、租金及支付时间

本合同期内租金为5000元/年，于签合同时一次性付清。

## 确山县官庄市场摊位租赁协议



出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方) 王永建

甲、乙双方依据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定，本着互惠互利、友好合作的宗旨，在充分理解本合同各条款的基础上达成共识，特签定本合同以便共同遵守。

### 一、门面位置、面积及用途

甲方将位于 确山县官庄市场 2号大棚 06号 摊位，面积 5 平方米租赁给乙方使用，用于经营。

### 二、租赁期限

1、本着赁合同期限为 叁 年，即从 2020 年 7 月 1 日起至 2023 年 6 月 30 日止(以下简称合同期限)。

2、合同期届满，如乙方需续签本合同，应于期满前四十五天向甲方提出书面请求，经双方协商一致后方可续签，否则视为乙方放弃优先承租的权利。

3、合同期满前，如乙方不租赁经营，应于四十五天前以书面形式提出申请，经甲方同意后可终止合同;若未经同意单方终止合同，属于乙方违约，乙方交纳的保证金不予退还。

### 三、租金及支付时间

本合同期内租金为 5000 元/年，于签合同时一次性付清，

### (3) 停车位收入

本项目设计 300 个停车位，停车位租赁单价依据驻马店现有停车位租赁信息，通过查询驻马店地区停车位租赁单价在 400-900 元/月/个，出于谨慎性原则，

本项目停车位租赁单价在债券存续期内按照 180 元/个/月（2,160.00 元/个/年）测算。考虑到通货膨胀因素，租赁期限内价格每 3 年增长 5%。基于谨慎性考虑，项目投入运营后的第一年出租率按照 70%测算，第二年按照 80%，第三年按照 90%，第四年及以后年度按照 95%保持不变。参考案例如下：

序号	信息来源	位置	报价
1	58 同城	上蔡县秦相路	900 元/月/个
2	58 同城	遂平县建设路	300 元/月/个
3	58 同城	驿城区美豪花园	400 元/月/个



综上所述，本项目在债券存续期内出租收入共合计 7,700.85 万元。

#### 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
收入合计	195.41	446.64	502.47	556.91	556.91
营业房出租收入	138.60	316.80	356.40	395.01	395.01
数量（个）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
单价（元/个/年）	3,960.00	3,960.00	3,960.00	4,158.00	4,158.00
负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%
摊位出租收入	34.13	78.00	87.75	97.26	97.26
数量（个）	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
单价（元/个/年）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00	1,575.00
负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%

停车位收入	22.68	51.84	58.32	64.64	64.64
数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
单价（元/个/年）	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,268.00	2,268.00
负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%

（续上表）

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
收入合计	556.91	584.75	584.75	584.75	613.99
营业房出租收入	395.01	414.76	414.76	414.76	435.50
数量（个）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
单价（元/个/年）	4,158.00	4,365.90	4,365.90	4,365.90	4,584.20
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
摊位出租收入	97.26	102.12	102.12	102.12	107.23
数量（个）	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
单价（元/个/年）	1,575.00	1,653.75	1,653.75	1,653.75	1,736.44
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
停车位收入	64.64	67.87	67.87	67.87	71.26
数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
单价（元/个/年）	2,268.00	2,381.40	2,381.40	2,381.40	2,500.47
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
收入合计	613.99	613.99	644.69	644.69	7,700.85
营业房出租收入	435.50	435.50	457.27	457.27	5,462.15
数量（个）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
单价（元/个/年）	4,584.20	4,584.20	4,813.41	4,813.41	
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
摊位出租收入	107.23	107.23	112.59	112.59	1,344.89
数量（个）	650.00	650.00	650.00	650.00	
单价（元/个/年）	1,736.44	1,736.44	1,823.26	1,823.26	
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
停车位收入	71.26	71.26	74.83	74.83	893.81
数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	
单价（元/个/年）	2,500.47	2,500.47	2,625.49	2,625.49	

负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
-----	--------	--------	--------	--------	--

## 2、运营成本的测算

本项目运营期间主要运营成本为动力燃料费、工资福利费、维修费、其他管理费用、税金。

(1) 动力燃料费：园区投入运营后，入驻企业的水电由企业自行缴纳。水费：非居民用水价 3.6 元/m<sup>3</sup>。本项目用水量主要为工作人员用水，本项目运营期人员 12 人，人均生活用水按 150L/天估算，1 年按照 365 天估算，则年用水量 657 吨。电费：参考《河南省发展和改革委员会关于 2018 年电价调整有关事项的通知》（豫发改价管〔2018〕306 号）中工商业及其他用电的电价为 0.61 元。本项目用电量主要为公共区域用电，公共区域面积 23,960.06 m<sup>2</sup>，年用电量按照 9.79 万千瓦测算。

公共区域电量计算表

建筑分类	面积 (m <sup>2</sup> )	用电指标 (W)	日用时间/h	天数	需要系数	同时使用系数	年用电 (万 kWh)
公共区域面积	23960.06	10	8	365	0.4	0.35	9.79

由于水电单价相对稳定，出于谨慎性原则，以后每 5 年上浮 5%。

(2) 工资福利费：本项目共配备 12 名员工，其中 2 名管理人员，10 名技术人员及其他人员。管理员工资福利费按 4.8 万元/年·人，技术人员及其他人员工资按 4.2 万元/年·人，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格指数分别为 2.90%、2.50%、0.90%，近三年平均指数 2.10%，出于谨慎性考虑，以后每年按照 2.50%递增。

(3) 维修费：项目建成后需要对设备设施进行定期维护维修，日常维护费根据项目固定资产折旧的 8%计取，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格指数分别为 2.90%、2.50%、0.90%，近三年平均指数 2.10%，出于谨慎性考虑，以后每年按照 2.50%递增。

(4) 其他管理费用：主要包括运营期间办公费、差旅费、会议费等，按照工资及福利总额的 10%计取。

(5) 税金：本项目主营业务为租赁收入，按照适用增值税率 9%测算，在债券存续期内增值税销项税额为 635.85 万元，本项目工程建设费用投资为 8,018.51

万元，按照建筑服务适用增值税税率 9%测算，工程建设其他费用投资为 464.41 万元，按照建筑服务适用增值税税率 6%测算，经测算本项目建设期增值税进项税额为 688.37 万元，在债券存续期内无需缴纳增值税、城市建设维护税、教育费及地方教育费附加；房产税按照不含税租赁收入 12%测算，经测算在债券存续期内应缴纳房产税 749.38 万元。企业所得税税率为 25%，经测算，在债券存续期内利润总额为-1,434.56 万元，无需缴纳企业所得税。

综上所述，本项目在债券存续期间内运营成本 2,132.11 万元。

### 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
动力燃料费	3.11	6.21	6.21	6.21	6.21
工资福利费	25.80	52.89	54.21	55.57	56.96
维修费	12.03	24.67	25.29	25.92	26.57
其他管理费用	2.58	5.29	5.42	5.56	5.70
税金	19.02	43.46	48.90	54.19	54.19
合计	62.54	132.52	140.03	147.45	149.63

(续上表)

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
动力燃料费	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
工资福利费	58.38	59.84	61.34	62.87	64.44
维修费	27.23	27.91	28.61	29.33	30.06
其他管理费用	5.84	5.98	6.13	6.29	6.44
税金	54.19	56.90	56.90	56.90	59.75
合计	152.16	157.15	159.50	161.91	167.21

(续上表)

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
动力燃料费	6.85	6.85	6.85	6.85	87.95
工资福利费	66.05	67.70	69.39	71.12	826.56
维修费	30.81	31.58	32.37	33.18	385.56
其他管理费用	6.61	6.77	6.94	7.11	82.66
税金	59.75	59.75	62.74	62.74	749.38
合计	170.07	172.65	178.29	181.00	2,132.11

### 3、项目利润总额

#### 项目利润总额预测

单位：万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
①营业房出租收入	138.60	316.80	356.40	395.01	395.01
②摊位出租收入	34.13	78.00	87.75	97.26	97.26
③停车位收入	22.68	51.84	58.32	64.64	64.64
运营收入合计(①+②+③)	195.41	446.64	502.47	556.91	556.91
不含税收入合计	179.28	409.76	460.98	510.93	510.93
增值税销项税额	16.14	36.88	41.49	45.98	45.98
增值税进项税额	688.37	-	-	-	-
应交增值税	-	-	-	-	-
①城市维护建设税	-	-	-	-	-
②教育费附加	-	-	-	-	-
③房产税	19.02	43.46	48.90	54.19	54.19
减：税金及附加合计(①+②+③)	19.02	43.46	48.90	54.19	54.19
①水电费	3.11	6.21	6.21	6.21	6.21
②工资福利费	25.80	52.89	54.21	55.57	56.96
③维修费	12.03	24.67	25.29	25.92	26.57
④其他管理费用	2.58	5.29	5.42	5.56	5.70
减：运营成本合计(①+②+③+④)	43.52	89.06	91.13	93.26	95.44
减：折旧	150.42	300.83	300.83	300.83	300.83
减：利息	112.50	225.00	225.00	225.00	225.00
利润总额(不含税收入-运营成本-税金附加-折旧-利息)	-146.18	-248.59	-204.88	-162.35	-164.53
所得税	-	-	-	-	-

(续上表)

项目	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
①营业房出租收入	395.01	414.76	414.76	414.76	435.50
②摊位出租收入	97.26	102.12	102.12	102.12	107.23
③停车位收入	64.64	67.87	67.87	67.87	71.26
运营收入合计(①+②+③)	556.91	584.75	584.75	584.75	613.99

不含税收入合计	510.93	536.47	536.47	536.47	563.29
增值税销项税额	45.98	48.28	48.28	48.28	50.70
增值税进项税额	-	-	-	-	-
应交增值税	-	-	-	-	-
①城市维护建设税	-	-	-	-	-
②教育费附加	-	-	-	-	-
③房产税	54.19	56.90	56.90	56.90	59.75
减：税金及附加合计（①+②+③）	54.19	56.90	56.90	56.90	59.75
①水电费	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
②工资福利费	58.38	59.84	61.34	62.87	64.44
③维修费	27.23	27.91	28.61	29.33	30.06
④其他管理费用	5.84	5.98	6.13	6.29	6.44
减：运营成本合计（①+②+③+④）	97.97	100.25	102.60	105.01	107.46
减：折旧	300.83	300.83	300.83	300.83	300.83
减：利息	213.75	202.50	191.25	180.00	168.75
利润总额（不含税收入-运营成本-税金附加-折旧-利息）	-155.81	-124.01	-115.11	-106.27	-73.50
所得税	-	-	-	-	-

（续上表）

项目	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	合计
①营业房出租收入	435.50	435.50	457.27	457.27	5,462.15
②摊位出租收入	107.23	107.23	112.59	112.59	1,344.89
③停车位收入	71.26	71.26	74.83	74.83	893.81
运营收入合计（①+②+③）	613.99	613.99	644.69	644.69	7,700.85
不含税收入合计	563.29	563.29	591.46	591.46	7,065.01
增值税销项税额	50.70	50.70	53.23	53.23	635.85
增值税进项税额	-	-	-	-	688.37
应交增值税	-	-	-	-	-
①城市维护建设税	-	-	-	-	-
②教育费附加	-	-	-	-	-
③房产税	59.75	59.75	62.74	62.74	749.38
减：税金及附加合计（①+②+③）	59.75	59.75	62.74	62.74	749.38

①水电费	6.85	6.85	6.85	6.85	87.95
②工资福利费	66.05	67.70	69.39	71.12	826.56
③维修费	30.81	31.58	32.37	33.18	385.56
④其他管理费用	6.61	6.77	6.94	7.11	82.66
减：运营成本合计（①+②+③+④）	110.32	112.90	115.55	118.26	1,382.73
减：折旧	300.83	300.83	300.83	300.83	4,061.21
减：利息	135.00	101.25	67.50	33.75	2,306.25
利润总额（不含税收入-运营成本-税金附加-折旧-利息）	-42.61	-11.44	44.84	75.88	-1,434.56
所得税	-	-	-	-	-

#### 4、财政补贴

根据确山县财政局出具的关于确山县官庄农贸市场升级改造项目在专项债券存续期间运营补贴的通知，确山县财政局将对本项目进行专项补贴，补贴期限为13.5年，每年补贴金额为300万元。

#### 5、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本的预测，假设本项目在债券存续期第二年下半年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

#### 现金净流入预测

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	财政补贴	现金净流入
第二年	195.41	62.54	150.00	282.87
第三年	446.64	132.52	300.00	614.12
第四年	502.47	140.03	300.00	662.44
第五年	556.91	147.45	300.00	709.46
第六年	556.91	149.63	300.00	707.28
第七年	556.91	152.16	300.00	704.75
第八年	584.75	157.15	300.00	727.60
第九年	584.75	159.50	300.00	725.25
第十年	584.75	161.91	300.00	722.84
第十一年	613.99	167.21	300.00	746.78
第十二年	613.99	170.07	300.00	743.92

第十三年	613.99	172.65	300.00	741.34
第十四年	644.69	178.29	300.00	766.40
第十五年	644.69	181.00	300.00	763.69
合计	7,700.85	2,132.11	4,050.00	9,618.74

#### 6、现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用专项债券总额 5,000.00 万元，期限十五年，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金 15%。假设债券票面利率 4.50%，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		225.00	225.00	
第二年		225.00	225.00	282.87
第三年		225.00	225.00	614.12
第四年		225.00	225.00	662.44
第五年		225.00	475.00	709.46
第六年	250.00	225.00	463.75	707.28
第七年	250.00	213.75	452.50	704.75
第八年	250.00	202.50	441.25	727.60
第九年	250.00	191.25	430.00	725.25
第十年	250.00	180.00	918.75	722.84
第十一年	750.00	168.75	885.00	746.78
第十二年	750.00	135.00	851.25	743.92
第十三年	750.00	101.25	817.50	741.34
第十四年	750.00	67.50	783.75	766.40
第十五年	750.00	33.75	0.00	763.69
合计	5,000.00	2,868.75	7,643.75	9,618.74
本息覆盖倍数	1.26			

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 1.26，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》。

# 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

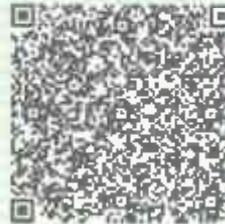


姓名: 王冰  
 性别: 男  
 出生日期: 1974-04-20  
 工作单位: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 身份证号码: 417201197404200254



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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: 41000130010  
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: 1995 年 03 月 24 日  
Date of issuance

年 月 日



济源供热管道南线建设项目  
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

# 济源供热管道南线建设项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2023）第 0154 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对济源供热管道南线建设项目的收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《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，在咨询服务过程中我们结合济源供热管道南线建设项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

济源供热管道南线建设项目拟申请政府专项债券资金 7,700.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，假设债券利率为 4.5%。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%。自使用专项债券之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		6,000.00		6,000.00	270.00	270.00
第二年	6,000.00	1,700.00		7,700.00	346.50	346.50
第三年	7,700.00	-		7,700.00	346.50	346.50
第四年	7,700.00			7,700.00	346.50	346.50
第五年	7,700.00			7,700.00	346.50	346.50

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
第六年	7,700.00		300.00	7,400.00	346.50	646.50
第七年	7,400.00		385.00	7,015.00	333.00	718.00
第八年	7,015.00		385.00	6,630.00	315.68	700.68
第九年	6,630.00		385.00	6,245.00	298.35	683.35
第十年	6,245.00		385.00	5,860.00	281.03	666.03
第十一年	5,860.00		985.00	4,875.00	263.70	1,248.70
第十二年	4,875.00		1,155.00	3,720.00	219.38	1,374.38
第十三年	3,720.00		1,155.00	2,565.00	167.40	1,322.40
第十四年	2,565.00		1,155.00	1,410.00	115.43	1,270.43
第十五年	1,410.00		1,155.00	255.00	63.45	1,218.45
第十六年	255.00		255.00	-	11.48	266.48
合计		7,700.00	7,700.00		4,071.38	11,771.38

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

济源供热管道南线建设项目预计在债券存续期第三年投入使用并开始运营并实现经营收益，且能够实现现金流入。

根据项目单位提供的项目资料和调查情况，本项目收入主要为租赁收入；在15年期债券存续期营业收入合计为 16,472.16 万元，运营成本合计为 2,153.11 万元。

### 2、净现金流入

以济源供热管道南线建设项目建成后租赁收入为基础，考虑人员燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益为 14,319.05 万元。

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

济源供热管道南线建设项目主要收益来源于租赁收入，通过对项目收入的估算，偿还债券本息之后，累计现金结余金额为 2,547.67 万元，相对应的本息覆盖倍数为 1.22。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
-------	---------	------	------

14,319.05	11,771.38	2,547.67	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，本次评价的济源供热管道南线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济源供热管道南线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，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

本页无正文，仅为《济源供热管道南线建设项目专项评价报告》之签字盖章  
页

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国郑州

中国注册会计师：王永军



中国注册会计师：张雨



二〇二三年三月六日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

城市供热不仅可以大大的改善城市环境质量，具有很高的环保效益，还具有深远的社会效益，是一个城市基础设施建设的重要方面，也是城市人民生活水平提高的重要标志。济源市第十四个国民经济发展规划纲要指出，“完善城市功能。树立‘精品’意识，把城市做好、做精、做美、做优。加快道路、供排水、供气、供暖、通讯等基础设施建设和教育、卫生、文化等服务功能建设”。

通过对济源市供热现状及存在的问题进行分析，济源市目前的集中供热量远远不能满足现在城市发展热负荷的需求，目前现有的供热管网采用蒸汽直接供热，造成了大量的能源浪费。

本项目是济源市市政基础设施建设的重要组成部分，工程建成后可满足济源市日益增长的供暖需求，同时也可改变目前供热管网存在的能源浪费，彻底改变原有供热设施不健全、采暖落后的局面，符合国务院关于环境治理整顿的政策方向，其意义非常重大。本项目的设施符合国家环保政策要求，符合当地政府中长期发展规划方向。

近年来随着国家投资及建设开发力度的不断加大，社会经济发展迅速，济源市在区域经济快速发展的带动下，社会经济及城镇发展得以提速，呈现出前所未有的发展态势。随着济源市城镇规模的不断扩大，人口的不断增加，市政基础设施建设对城镇发展的影响表现的更加突出，济源市城市集中供热基础建设作为市政基础设施是重要内容之一，对济源市发展显得尤为重要。

本项目的实施可满足济源市新增采暖用热需求、提高基础设施建设水平、完善能源综合利用，提升综合环境质量、实现城市可持续发展，具有十分显著的社会效益、节能效益和环保效益。

### 二、项目单位情况

本项目的申报单位为河南华豫科技产业发展有限公司。河南华豫科技产业发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有企业，具备以济

源供热管道南线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	91419001MA9M1XTA58	名称	河南华豫科技产业发展有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	孙虎成
开办资金	2000 万元	成立日期	2022 年 09 月 08 日
住所	河南省济源市黄河大道 98 号		
登记管理机关	济源市市场监督管理局		
组织状态	正常		

### 三、项目概况

#### （一）项目建设地点

本项目位于济源市沿电厂出口—G208 国道向南穿越蟒河后，经规划的高铁片区，后主管道沿宏泉村道路向西至东二环，再折向南村沿东二环路向南敷设，敷设至良安新村后折向西敷设，穿越高新开发区及轵城镇区，继续沿南二环路敷设，之后管网折向北，沿虎岭一号线向北敷设，末端至虎岭开发区。

#### （二）建设规模及内容

本项目建成后新建热力管道长 29.76 公里，管道规模 DN600-DN200。该项目管道沿电厂出口—G208 国道向南穿越蟒河后，经规划的高铁片区，后主管道沿宏泉村道路向西至东二环，再折向南村沿东二环路向南敷设，敷设至良安新村后折向西敷设，穿越高新开发区及轵城镇区，继续沿南二环路敷设，之后管网折向北，沿虎岭一号线向北敷设，末端至虎岭开发区。

#### （三）项目建设期

本项目建设期为 24 个月。

#### （四）投资估算与资金筹措方式

##### 1、资金估算

本项目工程总投资 20,425.67 万元，其中：工程费用 16,749.08 万元，其他费用 1,816.66 万元，预备费 1,339.93 万元，建设期利息 520.00 万元。投资估算明细如下表所示：

详细投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
第一部分 工程费用		3110.00	745.15	12893.93		16749.08			
1	供热管网	1489.90	744.95	12664.13		14898.98		29760	
1.1	DN600	800.60	400.30	6805.10		8006.00	米	14690	
1.1.1	架空	645.60	322.80	5487.60		6456.00	米	13450	4800
1.1.2	地埋	155.00	77.50	1317.50		1550.00	米	1240	12500
1.2	DN500	485.13	242.57	4123.61		4851.30	米	9790	
1.2.1	架空	436.63	218.32	3711.36		4366.30	米	9290	4700
1.2.2	地埋	48.50	24.25	412.25		485.00	米	500	9700
1.3	DN400	146.81	73.40	1247.87		1468.08	米	3168	
1.3.1	架空	105.77	52.88	899.03		1057.68	米	2712	3900
1.3.2	地埋	41.04	20.52	348.84		410.40	米	456	9000
1.4	DN200	57.36	28.68	487.56		573.60	米	2112	
1.4.1	架空	45.20	22.60	384.20		452.00	米	1808	2500
1.4.2	地埋	12.16	6.08	103.36		121.60	米	304	4000
2	自控系统		0.20	229.8		230	套		
3	其他工程	350				350	项		
4	路面破除恢复	1270.1				1270.1	平立方米	25402	500
第二部分 工程建设其他费用					1816.66	1816.66			
1	建设单位管理费				334.98	334.98			

序号	工程和费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
2	项目前期咨询费				8.00	8.00			
3	工程监理费				318.23	318.23			
4	勘察费				50.25	50.25			
5	设计费				619.72	619.72			
6	造价咨询费				92.12	92.12			
7	竣工图编制费				35.00	35.00			
8	环境影响评价费				8.37	8.37			
9	劳动安全卫生评审费				26.00	26.00			
10	场地准备费及临时设施费				67.00	67.00			
11	工程保险费				50.25	50.25			
12	工程检测费				16.75	16.75			
13	联合试运转费				65.00	65.00			
14	招标代理服务				25.00	25.00			
15	工程建设其他费用				100.00	100.00			
第三部分 预备费					1339.93	1339.93			
第四部分 建设期利息					520.00	520.00			
第五部分 总投资		3110.00	745.15	12893.93	3676.59	20425.67			

## 2、资金筹措和使用计划

### (1)项目资金来源

项目总投资为 20,425.67 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 7,700.00 万元，项目资本金 12,725.67 万元，由单位自筹资金安排，占项目总投资的 62.30%，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自筹资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用单位自筹资金）	12,725.67	62.30%
债券资金	7,700.00	37.70%
其它资金		
合计	20,425.67	100.00%

### (2)项目资金使用计划

本项目总投资 20,425.67 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 7,700.00 万元，剩余资金 12,725.67 万元由单位自筹资金安排。建设期需支付的资金利息由单位自筹统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	20,425.67	13,000.00	7,425.67
二	资金筹措	20,425.67	13,000.00	7,425.67
1	发行债券	7,700.00	6,000.00	1,700.00
2	配套资金	12,725.67	7,000.00	5,725.67

### (五) 债券资金使用合规性

本项目建设属于社会事业范畴，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、技术用房等各类楼宇馆所，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。

#### **四、项目收益及现金流入预测编制说明**

##### **（一）项目收益及现金流入预测编制基础**

本项目预期收益主要为租赁收入。

##### **（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河南华豫科技产业发展有限公司，项目建成后，项目资产也将登记到河南华豫科技产业发展有限公司名下，并由其履行国有资产增值和保值任务。项目的具体运行工作由河南华豫科技产业发展有限公司。

###### **2、项目运营模式**

济源供热管道南线建设项目主要建设内容为供热管道的建设。本项目建成后可用于经营产生租赁收入。项目建成后，由河南华豫科技产业发展有限公司运行该项目。

###### **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。本项目建成后预计产生的收入、成本费用由河南华豫科技产业发展有限公司专账核算，

河南华豫科技产业发展有限公司对项目收益实行“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

##### 1、运营收入预测

###### （1）项目建设的必要性

###### 1) 国家层面背景

2020年11月22日，国家主席习近平在二十国集团领导人利雅得峰会“守护地球”主题会上致辞，二十国集团要继续发挥引领作用，在《联合国气候变化框架公约》指导下，推动应对气候变化《巴黎协定》全面有效实施。中国将提高国家自主贡献力度，力争二氧化碳排放2030年前达到峰值，2060年前实现碳中和。中国言出必行，将坚定不移加以落实。

2021年12月，国务院《关于印发“十四五”节能减排综合工作方案的通知》（国发〔2021〕33号）中提出：一是进行城镇绿色节能改造工程。因地制宜推动北方地区清洁取暖，加快工业余热、可再生能源等在城镇供热中的规模化应用。二是推行煤炭清洁高效利用工程。加大落后燃煤锅炉和燃煤小热电退出力度，推动以工业余热、电厂余热、清洁能源等替代煤炭供热（蒸汽）。三是强化监督考核，开展“十四五”省级人民政府节能减排目标责任评价考核，科学运用考核结果，对工作成效显著的地区加强激励，对工作不力的地区加强督促指导，考核结果经国务院审定后，交由干部主管部门作为对省级人民政府领导班子和领导干部综合考核评价的重要依据。

###### 2) 地方层面背景

《河南省“十四五”节能减排综合工作方案》指出“推广大型燃煤电厂热电联产改造，充分挖掘供热潜力，有序淘汰供热管网覆盖范围内的燃煤锅炉和散煤。加大落后燃煤锅炉和燃煤小热电退出力度，推动工业余热、电厂余热、清洁能源等替代煤炭供热供汽。”《河南省污染防治攻坚战三年行动计划（2018-2020年）》指出：“削减电力行业低效产能。制定实施更加严格的电力行业淘汰落后产能标准，重点淘汰超期服役机组，煤耗、环保、安全等达不到国家标准的机组和单机

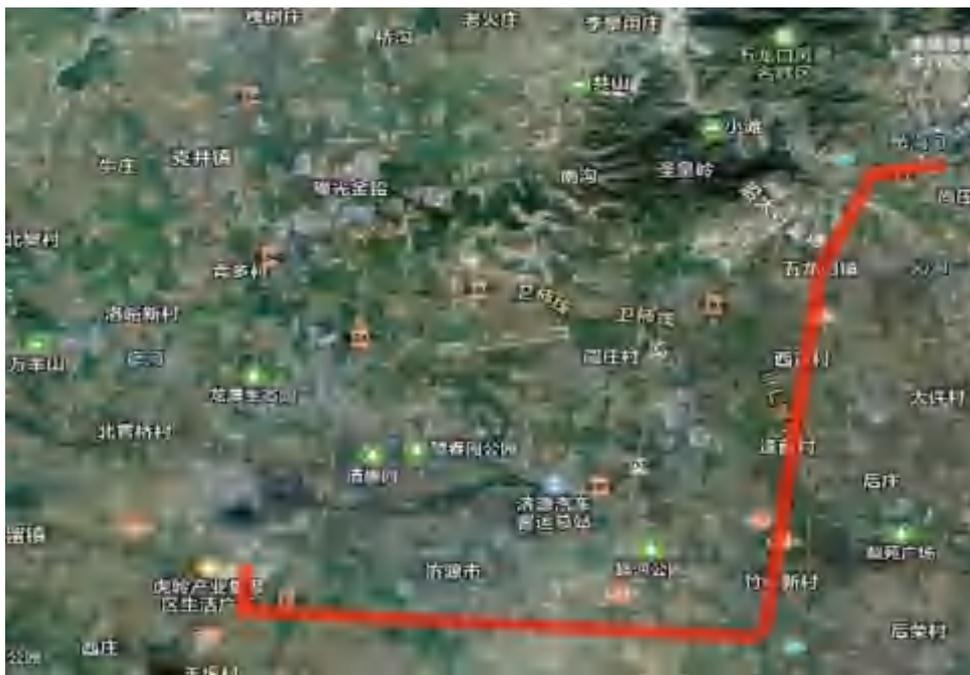
容量 30 万千瓦及以下纯凝机组。”

目前国电豫源热电厂为两台 15 万千瓦机组，其单机容量小，煤耗、环保达标有难度，按照济源产城融合示范区的统一安排，国电豫源热电厂将于 2025 年关停。关停后济源示范区集中供热热源将全面置换为华能沁北电厂。

华能沁北电厂建设和运营的热网仅包括供居民采暖首站的蒸汽管网和工业蒸汽用户的蒸汽管网，不包括城区居民采暖高温水管网，高温水管网为济源市城市供热有限责任公司建设和运营。

为配合华能沁北电厂热源置换工作，济源示范区政府、住建局、市热力公司先后通过《济源市市政管网建设 PPP 项目供热管网工程》，《济源市汽改水 EPC 工程》，《城市集中供热工程（二期）》，配套新建城区高温热水主管网，同时分别对城区现状部分集中供热采暖用蒸汽管网，目前已经完成大部分建设及改造，保障了城区大部分区域可使用沁北电厂热源及热水管网进行集中供热。

由于国电热源计划环保政策性关停，济源示范区热源将全面置换为华能沁北电厂，国电区域部分热水管网尚未与华能沁北热源热水管网联通，且国电区域内有虎岭工业区、西供热区、南供热区并且存在多个小区使用蒸汽热源采暖的情况，本项目为解决上述问题，满足其相关热用户的用热需求，保证其后续正常的供热质量，提出了本项目的建设。



本项目遵循城区热源全面置换为华能沁北电厂的规划目标,充分考虑国电热源关停后,沁北电厂热源热水管网与国电热源热水管网之间互联互通,保证国电区域热用户用热需求,实现供热格局是《济源市城乡总体规划(2012-2030)》落地实施的一部分。项目主要为完善热源置换所必需的热网,确保本项目实施后,形成以华能沁北电厂为集中供热热源的集中供热系统,对提高供热系统的供热能力、供热质量、可靠性等,具有重要意义。

### ①工业区供热需求

项目实施后将会完成对国电供热区域的供热对接。

序号	用户名称	供热区域	用汽参数		蒸汽量		年用 汽量 t
			P(MPa)	T(°C)	最大 t/h	平均 t/h	
1	顺捷环保科技	南供热区	0.6	190	31	28	250000
2	富士康科技集团(济源厂区)	西供热区	0.5	190	26.4	21	132720
3	方升化学	南供热区	0.6	170	8.3	5.5	50180
4	丰田肥业	西供热区	0.7	170	35	28.5	255000
5	豫光锌业	玉川产业集聚区供热区	0.6	180	40	24	220240
6	河南清水源(老厂)	济东新区供热区	0.6	165	17	13	140000
7	金祥材料	虎岭工业集聚区	0.6	180	27	16	160160
8	河南清水源(新厂)	虎岭工业集聚区供热区	0.6	165	35	25	127200
9	华普密封新材料	虎岭工业集聚区供热区	0.6	180	1.5	0.9	8884
10	数优电子科技	虎岭工业集聚区供热区	0.6	180	1	0.6	5956
11	浙丰塑化	虎岭工业集聚区供热区	0.6	180	1	0.6	5956
12	顺捷环保科技	南供热区	0.6	190	9	7	61320
13	河南清水源(新厂)	虎岭工业集聚区供热区	0.6	165	19	12	105120

### ②生活区供热需求

本项目建设完成后将对国电区域内多个小区进行供热,合计建筑面积 113.22 万平方米,均为居住建筑。本项目计划全部实现热水集中供热,集中供热建筑物构成见下表。通过本项目联通管道的建设,可随时具备向其集中供热能力。

热力站编号	小区名称	采暖建筑面积
		(万 $m^2$ )
H01	北潘商住楼	2.13
H02	和源苑	2.3
H03	金桂华庭	2.5
H04	锦源花苑	2.55
H05	信陵华府	3.4
H06	豫光三区	2.5
H07	地质队家属院	1.54
H08	建业壹号城邦	42
H09	绿城置业	16
H10	豫港花园	18
H11	金诺翡翠城	11
H12	荆凌华府	5.5
H13	天坛花园	3.8
<b>合计</b>		<b>113.22</b>

## (2) 项目收入

建设规模：本项目建成后新建热力管道长 29.76 公里。

### 收费标准

本项目管道的建设热力管主要类型有：DN600-DN200 优质碳素结构钢无缝钢管。根据“双方应按照互惠互利、友好协商的原则，在充分考虑建设成本和运营成本的基础上确定租用价格。”本项目通过问询济源市热力公司且考虑相关成本问题，单价拟定为 410.00 元/米/年，并且已与济源市城市供热有限责任公司签订租赁合同。协议约定租赁管网长度为 29760 米，租赁价格为 410 元/米/年，租金一年一付。考虑到管网作为整体出租，不可分割，因此本项目负荷率为 100.00%，基于谨慎性，项目运营期第一年按照 80% 计算，以后每年增长 5%，至项目运营第 5 年负荷率达到 100%。

经计算，该项目债券存续期内收入如下所示。

## 收入预测

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
营业收入	976.13	1,037.14	1,098.14	1,159.15	1,220.16	1,220.16	1,220.16	1,220.16
运营负荷	80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%
管网长度（米）	29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00
租赁单价（元/米/年）	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00

（续上表）

项目	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
营业收入	1,220.16	1,220.16	1,220.16	1,220.16	1,220.16	1,220.16	16,472.16
运营负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
管网长度（米）	29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00	
租赁单价（元/米/年）	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	

## 2、运营成本

本项目主要成本为燃料及动力费、工资及福利费、修理维护费、其他费用、税金等。

### (1) 燃料及动力费

本项目燃料费包含水费和电费，年用电量按照 3.5 万度，电费单价按照 0.61 元/度计算；年用水量按照 2000 吨，水费单价按照 3.8 元/吨计算。

### (2) 工资及福利费

根据济源示范区关于调整最低工资标准的通知（2022 年）“根据《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》（豫政〔2021〕33 号）文件精神，济源示范区最低工资标准调整为 2,000.00 元/月，小时最低工资标准调整为 19.60 元/小时。项目定员 15 人，其中管理人员 5 人，工资及福利费按照 40000 元/人/年的标准执行；其他普通职员 10 人，工资及福利费按照 36000 元/人/年的标准执行，基于谨慎性，以后每年按照 2.1% 增长。

### (3) 修理费

基于谨慎性原则，按固定资产年折旧费的 2.5% 计算（残值率按 5%，使用年限 15 年），基于谨慎性，以后每年按照 2.1% 增长。

### (4) 其他费用

基于谨慎性原则，按照年收入的 3% 计算。

(5) 税费：本项目主营业务为不动产租赁收入，不动产租赁收入按照适用增值税率 9% 测算，在债券存续期内增值税销项税额为 1,360.12 万元，本项目建筑工程费用按照建筑服务适用增值税税率 9% 测算，其他费用按照现代服务适用增值税税率 6% 测算，考虑项目运营期的进项税，经测算本项目建设期增值税进项税额为 1,183.56 万元，在债券存续期内应缴纳增值税 176.56 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市建设维护费 12.36 元、教育费附加 8.83 元；本项目企业所得税税率为 25%，项目总收入扣除项目运营付现成本、固定资产折旧、债券利息等非付现成本，在债券存续

期内利润总额为-8,430.15 万元，无需缴纳企业所得税。

在债券存续期内运营成本测算如下表：

## 运营成本

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
外购燃料及动力费	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
职工薪酬	56.00	57.18	58.38	59.61	60.86	62.14	63.44	64.77
修理费	32.34	33.02	33.71	34.42	35.14	35.88	36.63	37.40
其它费用	29.28	31.11	32.94	34.77	36.60	36.60	36.60	36.60
税费	-	-	-	-	-	-	-	-
经营成本	120.52	124.21	127.93	131.70	135.50	137.52	139.57	141.67

(续上表)

项目	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	合计
外购燃料及动力费	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	40.60
职工薪酬	66.13	67.52	68.94	70.39	71.87	73.38	900.61
修理费	38.19	38.99	39.81	40.65	41.50	42.37	520.05
其它费用	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	494.10
税费	-	-	-	-	90.74	107.01	197.75
经营成本	143.82	146.01	148.25	150.54	243.61	262.26	2,153.11

### 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三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

#### 现金净流入预测

单位：万元

年度	收入	运营成本	现金净流入
第三年	976.13	120.52	855.61
第四年	1,037.14	124.21	912.93
第五年	1,098.14	127.93	970.21
第六年	1,159.15	131.70	1,027.45
第七年	1,220.16	135.50	1,084.66
第八年	1,220.16	137.52	1,082.64
第九年	1,220.16	139.57	1,080.59
第十年	1,220.16	141.67	1,078.49
第十一年	1,220.16	143.82	1,076.34
第十二年	1,220.16	146.01	1,074.15
第十三年	1,220.16	148.25	1,071.91
第十四年	1,220.16	150.54	1,069.62
第十五年	1,220.16	243.61	976.55
第十六年	1,220.16	262.26	957.90
合计	16,472.16	2,153.11	14,319.05

#### (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 7,700.00 万元，期限十五年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，假设债券利率为 4.5%。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：

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	270.00	270.00	-
第二年	-	346.50	346.50	-
第三年	-	346.50	346.50	855.61

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第四年	-	346.50	346.50	912.93
第五年	-	346.50	346.50	970.21
第六年	300.00	346.50	646.50	1,027.45
第七年	385.00	333.00	718.00	1,084.66
第八年	385.00	315.68	700.68	1,082.64
第九年	385.00	298.35	683.35	1,080.59
第十年	385.00	281.03	666.03	1,078.49
第十一年	985.00	263.70	1,248.70	1,076.34
第十二年	1,155.00	219.38	1,374.38	1,074.15
第十三年	1,155.00	167.40	1,322.40	1,071.91
第十四年	1,155.00	115.43	1,270.43	1,069.62
第十五年	1,155.00	63.45	1,218.45	976.55
第十六年	255.00	11.48	266.48	957.90
合计	7,700.00	4,071.38	11,771.38	14,319.05
本息覆盖倍数	1.22			

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



# 营业执照

(副本)

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》。

# 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



中国注册会计师协会

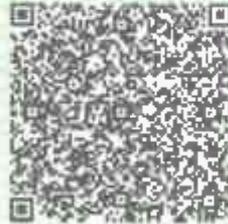
姓 名 王冰翠  
 Full name 王 翠  
 性 别 男  
 Sex  
 出生日期 1974-04-20  
 Date of birth  
 工作单位 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 Working unit  
 身份证号码 4177908197404204234  
 Identity card No.



### 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: 41000130010  
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

年 月 日



姓 Full name 耿通盛  
 性 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1989-08-23  
 工作单位 Working unit 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码 Identity card No. 410226199008237685



**年度检验登记**  
 Annual Renewal Registration

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: 31000038003  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPA  
 发证日期: 2019年 07月 03日  
 Date of issuance