

洛阳市中医药学校新校区建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

谷为咨字(2023)第 L10-001 号

河南省谷为会计师事务所(普通合伙)

目录

一、应付本息情况	3
(一) 本次申请新增债券应付本息情况	3
(二) 已发行债务还本付息情况	4
(三) 项目整体债务还本付息情况	6
二、净现金流入	7
(一) 基本假设及依据	8
(二) 净现金流入	8
三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	8
四、总体评价	9
附件:	11
一、项目建设的背景及必要性	11
(一) 项目建设背景	11
(二) 项目的提出	15
(三) 项目建设的必要性	18
二、项目概况	21
(一) 项目主体	21
(二) 项目运作模式	21
(三) 项目手续办理情况	22
(四) 项目债券资金使用合规性	24
(五) 项目建设情况	24
三、项目收益及现金流入预测编制说明	34

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础	34
(二) 项目收益及现金流入预测假设	34
(三) 项目收益及现金流入预测	34
四、总体评价结果	54

洛阳市中医药学校新校区建设项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

谷为咨字（2023）第 L10-001 号

河南省谷为会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳市中医药学校新校区建设项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合本项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

（一）新增债券应付本息情况

本项目已于 2022 年足额发行 15 年期的专项债券，金额为 10,500.00 万元，本次拟增加申请专项债券资金 13,000.00 万元，假设债券票面利率为 4.0%，债券期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，同时设置本金提前偿还条，30 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。在 30 年债券存续期内其应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第 1 年		13,000.00		13,000.00	4.00%	520.00	520.00

年度	期初余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	假设 融资 利率	当年偿 还利息	当年还本 付息
第 2 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 3 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 4 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 5 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 6 年	13,000.00		130.00	12,870.00	4.00%	520.00	650.00
第 7 年	12,870.00		130.00	12,740.00	4.00%	514.80	644.80
第 8 年	12,740.00		130.00	12,610.00	4.00%	509.60	639.60
第 9 年	12,610.00		130.00	12,480.00	4.00%	504.40	634.40
第 10 年	12,480.00		130.00	12,350.00	4.00%	499.20	629.20
第 11 年	12,350.00		260.00	12,090.00	4.00%	494.00	754.00
第 12 年	12,090.00		260.00	11,830.00	4.00%	483.60	743.60
第 13 年	11,830.00		260.00	11,570.00	4.00%	473.20	733.20
第 14 年	11,570.00		260.00	11,310.00	4.00%	462.80	722.80
第 15 年	11,310.00		260.00	11,050.00	4.00%	452.40	712.40
第 16 年	11,050.00		260.00	10,790.00	4.00%	442.00	702.00
第 17 年	10,790.00		260.00	10,530.00	4.00%	431.60	691.60
第 18 年	10,530.00		260.00	10,270.00	4.00%	421.20	681.20
第 19 年	10,270.00		260.00	10,010.00	4.00%	410.80	670.80
第 20 年	10,010.00		260.00	9,750.00	4.00%	400.40	660.40
第 21 年	9,750.00		650.00	9,100.00	4.00%	390.00	1,040.00
第 22 年	9,100.00		650.00	8,450.00	4.00%	364.00	1,014.00
第 23 年	8,450.00		650.00	7,800.00	4.00%	338.00	988.00
第 24 年	7,800.00		650.00	7,150.00	4.00%	312.00	962.00
第 25 年	7,150.00		650.00	6,500.00	4.00%	286.00	936.00
第 26 年	6,500.00		1,300.00	5,200.00	4.00%	260.00	1,560.00
第 27 年	5,200.00		1,300.00	3,900.00	4.00%	208.00	1,508.00
第 28 年	3,900.00		1,300.00	2,600.00	4.00%	156.00	1,456.00
第 29 年	2,600.00		1,300.00	1,300.00	4.00%	104.00	1,404.00
第 30 年	1,300.00		1,300.00		4.00%	52.00	1,352.00
合计		13,000.00	13,000.00			12,090.00	25,090.00

(二) 已发行债券还本付息情况

(1) 2022 年 6 月 29 日，本项目发行政府专项债券 6,200.00 万元，票面利率 3.21%，债券期限 15 年，具体债券全称、发行时间、票面利

率、债券期限，还本方式等明细如下：

单位：万元

序号	债券全称	发行时间	发行债券规模	票面利率	债券期限	还本方式	剩余14年存续期内本息合计
1	2022年河南省社会事业专项债券（十八期）—2022年河南省政府专项债券（五十五期）	2022/6/30	6,200.00	3.21%	15年	分期还本	8,339.47

假设上述存量债券已偿还1年，已发行债券的剩余期限与本次拟新增申请债券前14年保持一致，已发行债券剩余14年各年还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第2年	6,200.00			6,200.00	3.21%	199.02	199.02
第3年	6,200.00			6,200.00	3.21%	199.02	199.02
第4年	6,200.00			6,200.00	3.21%	199.02	199.02
第5年	6,200.00			6,200.00	3.21%	199.02	199.02
第6年	6,200.00		310.00	5,890.00	3.21%	199.02	509.02
第7年	5,890.00		310.00	5,580.00	3.21%	189.07	499.07
第8年	5,580.00		310.00	5,270.00	3.21%	179.12	489.12
第9年	5,270.00		310.00	4,960.00	3.21%	169.17	479.17
第10年	4,960.00		310.00	4,650.00	3.21%	159.22	469.22
第11年	4,650.00		930.00	3,720.00	3.21%	149.27	1,079.27
第12年	3,720.00		930.00	2,790.00	3.21%	119.41	1,049.41
第13年	2,790.00		930.00	1,860.00	3.21%	89.56	1,019.56
第14年	1,860.00		930.00	930.00	3.21%	59.71	989.71
第15年	930.00		930.00		3.21%	29.85	959.85
合计		6,200.00	6,200.00			2,139.47	8,339.47

(2)2022年10月31日，本项目发行政府专项债券4,300.00万元，票面利率2.89%，债券期限15年，具体债券全称、发行时间、票面利率、债券期限，还本方式等明细如下：

单位：万元

序号	债券全称	发行时间	发行债券规模	票面利率	债券期限	还本方式	剩余 14 年存续期内本息合计
1	2022 年河南省社会事业专项债券(二十一期) —2022 年河南省政府专项债券(六十九期)	2022/10/31	4,300.00	2.89%	15 年	分期还本	5,677.51

假设上述存量债券已偿还 1 年，已发行债券的剩余期限与本次拟申请债券前 14 年保持一致，已发行债券剩余 14 年各年还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第 2 年	4,300.00			4,300.00	2.98%	128.14	128.14
第 3 年	4,300.00			4,300.00	2.98%	128.14	128.14
第 4 年	4,300.00			4,300.00	2.98%	128.14	128.14
第 5 年	4,300.00			4,300.00	2.98%	128.14	128.14
第 6 年	4,300.00		215.00	4,085.00	2.98%	128.14	343.14
第 7 年	4,085.00		215.00	3,870.00	2.98%	121.73	336.73
第 8 年	3,870.00		215.00	3,655.00	2.98%	115.33	330.33
第 9 年	3,655.00		215.00	3,440.00	2.98%	108.92	323.92
第 10 年	3,440.00		215.00	3,225.00	2.98%	102.51	317.51
第 11 年	3,225.00		645.00	2,580.00	2.98%	96.11	741.11
第 12 年	2,580.00		645.00	1,935.00	2.98%	76.88	721.88
第 13 年	1,935.00		645.00	1,290.00	2.98%	57.66	702.66
第 14 年	1,290.00		645.00	645.00	2.98%	38.44	683.44
第 15 年	645.00		645.00		2.98%	19.22	664.22
合计		4,300.00	4,300.00			1,377.51	5,677.51

(三) 项目整体债务还本付息情况

结合本次申请新增债券、已发行债券，项目整体债券还本付息合计为 39,106.97 万元。

单位：万元

年度	整体债券还本付息		
	本次债券还本付息支出	已发行债券还本付息	整体债券还本付息合计
第 1 年	520.00	327.16	847.16
第 2 年	520.00	327.16	847.16
第 3 年	520.00	327.16	847.16
第 4 年	520.00	327.16	847.16
第 5 年	520.00	852.16	1,372.16
第 6 年	650.00	835.80	1,485.80
第 7 年	644.80	819.44	1,464.24
第 8 年	639.60	803.09	1,442.69
第 9 年	634.40	786.73	1,421.13
第 10 年	629.20	1,820.37	2,449.57
第 11 年	754.00	1,771.30	2,525.30
第 12 年	743.60	1,722.22	2,465.82
第 13 年	733.20	1,673.15	2,406.35
第 14 年	722.80	1,624.07	2,346.87
第 15 年	712.40		712.40
第 16 年	702.00		702.00
第 17 年	691.60		691.60
第 18 年	681.20		681.20
第 19 年	670.80		670.80
第 20 年	660.40		660.40
第 21 年	1,040.00		1,040.00
第 22 年	1,014.00		1,014.00
第 23 年	988.00		988.00
第 24 年	962.00		962.00
第 25 年	936.00		936.00
第 26 年	1,560.00		1,560.00
第 27 年	1,508.00		1,508.00
第 28 年	1,456.00		1,456.00
第 29 年	1,404.00		1,404.00
第 30 年	1,352.00		1,352.00
合计	25,090.00	14,016.97	39,106.97

二、净现金流入

（一）基本假设及依据

本项目属于在建项目，预计在2024年6月底完工，正式投入使用并实现经营收益，且能够实现现金流入。

本项目收入为项目建成运营后的学费收入、住宿费收入、社会培训收入、校企合作收入、基层医务人员规范化培训收入、食堂出租收入、财政补贴收入等，在债券存续期内经营收入合计为71,132.20万元，运营成本合计为22,507.74万元，税金合计为605.44万元。

（二）净现金流入

以洛阳市中医药学校新校区建设项目运营后产生的经营收入为基础，考虑项目运营后的原辅材料费用、燃料动力费用、职工薪酬费用、维修费用、其他费用及税金等按照谨慎性原则，保守预测可用于资金平衡的净现金流入情况如下：

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
项目净收益	48,019.03		1,430.52	1,488.28	1,545.88	1,540.21	1,534.36	1,528.35

（续上表）

项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
项目净收益	1,522.15	1,515.76	1,509.19	1,502.41	1,495.43	1,488.25	1,480.85	1,473.22

（续上表）

项目	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年
项目净收益	1,837.46	1,855.98	1,847.65	1,839.07	1,830.23	1,821.13	1,811.75	1,802.10

（续上表）

项目	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
项目净收益	1,792.15	1,781.90	1,771.35	1,760.48	1,749.28	1,737.75	1,725.87

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为本项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排。在附件“项目收益及现金流入预测说明”中披露的各项假设前提下，洛阳市中医药学校新校区建设项目本息覆盖倍数为 1.23 倍。

单位：万元、倍

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
48,019.03	39,106.97	8,912.06	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，本次评价的洛阳市中医药学校新校区建设项目预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

1、本次评价结论仅供洛阳市中医药学校新校区建设项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

(本页无正文，为洛阳市中医药学校新校区建设项目项目收益与融资
自求平衡专项评价报告之签章页)

河南省谷为会计师事务所（普通合伙）



二〇二三年十月七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景及必要性

（一）项目建设背景

1、我国职业教育发展情况

近年来，我国职业教育事业快速发展，体系建设稳步推进，培养培训了大批中高级技能型人才，为提高劳动者素质、推动经济社会发展和促进就业作出了重要贡献。同时也要看到，当前职业教育还不能完全适应经济社会发展的需要，结构不尽合理，质量有待提高，办学条件薄弱，体制机制不畅。加快发展现代职业教育，是党中央、国务院作出的重大战略部署，对于深入实施创新驱动发展战略，创造更大人才红利，加快转方式、调结构、促升级具有十分重要的意义。

目前，国家已经把发展职业教育作为经济社会发展的重要基础和教育工作的战略重点。在国务院召开的全国职业教育工作会议上，提出要“进一步建立和完善适应社会主义市场经济体制，满足人民群众终身学习需要，与市场需求和劳动就业紧密结合，办有中国特色的现代职业教育体系”。

根据2015年全国人大常委会审议的全国人大常委会执法检查组关于检查职业教育法实施情况报告，我国已建成世界上规模最大的职业教育体系，职业院校13300多所、在校生3000万人、年毕业生近1000万人、累计培训各类从业人员2亿多人次。

中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要指出，突出职业技术（技工）教育类型特色，深入推进改革创新，优化结构与布局，大力培养技术技能人才。完善职业技术教育国家标准，推行“学历证书+职业技能等级证书”制度。创新办学模式，深化产教融合、校企合作，鼓励企业举办高质量职业技术教育，探索中国特色学徒制。实施现代职业技术教育质量提升计划，建设一批高水平职业技术学院和专业，稳步发展职业本科教育。深化职普融通，实现职业技术教育与普通教育双向互认、纵向流动。

2、项目实施的政策环境

2002 年，国务院召开全国职业教育工作会议，颁布《关于大力推进职业教育改革与发展的决定》（国发〔2002〕16 号），明确了新时期职业教育改革与发展的方针政策，把职业教育的发展摆在了重要位置。2003 年中央召开全国人才工作会议，印发《关于进一步加强人才工作的决定》（中发〔2003〕16 号），把技能人才特别是高技能人才纳入全党人才工作的视野之中，把培养技能型人才列入实施人才强国战略的重要内容。2005 年之后又相继出台了《国务院关于大力发展职业教育的决定》（国发〔2005〕35 号）、《国务院关于进一步加强就业再就业工作的通知》（国发〔2005〕36 号），《国务院关于解决农民工问题的若干意见》（国发〔2006〕5 号）等重要文件，对职业培训和职业技能鉴定工作提供了政策支持。中共中央办公厅、国务院办公厅下发了《关于进一步加强高技能人才工作的意见》（中办发〔2006〕15 号），进一步强调要发挥技工院校在高技能人才教育培养工作中的

基础作用。2012年，人力资源和社会保障厅发布了《关于印发技工院校设置标准（试行）的通知》（人社部发〔2012〕8号）文件，进一步明确了技工学校、高级技工学校和技师学院的办学定位和基本要求。2014年《国务院关于加快发展现代职业教育的决定》指出，加快发展现代职业教育，是党中央、国务院作出的重大战略部署，对于深入实施创新驱动发展战略，创造更大人才红利，加快转方式、调结构、促升级具有十分重要的意义。并提出了到2020年，形成适应发展需求、产教深度融合、中职高职衔接、职业教育与普通教育相互沟通，体现终身教育理念，具有中国特色、世界水平的现代职业教育体系的任务目标。

《河南省人民政府关于加快推进职业教育攻坚工作的若干意见》（豫政〔2010〕1号）中提出，省里要对一批筹划比较好、比较成熟的项目加大扶持力度。省财政职业教育专项经费主要通过以奖代补方式，引导社会资金和市、县级财政加大职业教育投入。对当地财政或引进社会资金建设符合条件的职业教育实训基地，省财政按投资额的20%给予奖补；对当地财政或引进社会资金进行的符合条件的职业学校综合性建设，省财政按投资额的10%给予奖补。对职业教育投入政策落实到位、职业教育攻坚工作成效显著的省辖市、县（市）给予奖励。各级财政奖补资金要足额用于职业教育发展。

《河南省教育事业发展“十三五”规划》明确指出，大力发展现代职业教育：围绕“国家战略”规划实施、“四个河南”建设以及我省经济转型、产业升级对技术技能人才的迫切需求，改革职业院校封闭式办学

模式，大力推进职业教育校企合作、产教融合。统筹规划职业教育发展，将职业院校建设融入新型城镇化、城市新区、工业校区等建设当中。建立产教融合会商机制，组织开展产教对话活动，推动产教合作共建技术工艺和产品开发中心、实验实训平台、技能大师工作室等，提升科技成果转化应用能力，促进产业结构调整和高新技术产业发展。

巩固提高中等职业教育，加强对高中阶段教育招生的统筹管理，合理引导学生进入中等职业教育。坚持以促进就业为导向办好中等职业教育，按照系统培养、全面培养、终身教育的理念，加强思想道德和职业道德教育，强化基础文化和体育、艺术课程，加强新技术教育和技能训练，特别是实验、实训、实习环节，为学生全面成才、持续发展奠定扎实基础。调整优化中等职业学校布局，推动各项要素资源优化整合。加强中等职业学校基础能力建设，重点加强校内实训设施设备条件建设，保障实训教学需求，普遍提升学校办学能力。

提升品牌示范校和特色校建设水平，深入实施“职业教育示范院校和特色院校建设行动计划”，发挥 300 所左右的省品牌示范校、特色校在职业教育中的改革、创新、示范和引领作用，开展新一轮的建设和提升，把人才培养模式改革、专业和课程体系建设、实训基地建设、“双师”素质教师队伍建设、信息化建设等作为重点，着力提升学校的软实力，推动品牌示范校和特色校建设达到更高的标准和水平。

日前正式印发《洛阳市职业教育改革发展实施方案》。该方案明确，洛阳市将从六个方面入手，深化产教融合，提高职业教育人才培养水平和社会服务能力，为洛阳加快建设副中心、打造增长极、形成

新引擎，提供人才支撑。

优化职业教育布局结构。统筹规划职业教育与洛阳都市圈建设和产业发展布局，打造全国重要的先进装备制造业职业教育基地。支持洛阳职业技术学院和洛阳科技职业学院提升办学质量，争创职业大学。每个县（市）重点办好一所符合当地经济社会发展和技术技能人才培养需要、满足学位要求的中等职业学校。到 2022 年，全市中、高等职业院校（含技工学校）达到 33 所，中等职业学校在校生规模达到 11 万人，高等职业学校在校生规模达到 6.2 万人，应用型本科在校生规模达到 2.8 万人。

综上，随着党中央、国务院和省委、省政府高度重视职业教育和技能人才培养工作，国家、河南省和洛阳市颁布了一系列鼓励和支持职业教育、技能人才培养的政策文件，为本项目的建设提供了较为优越的政策环境。

（二）项目的提出

本项目的提出，具有如下原因：

1、中医药产业迎来快速发展时期

2020 年，中医药发挥了独特的作用，带动了整个中成药市场规模的快速增长，也因此受到政策的支持。《中医药发展战略规划纲要（2016 年至 2030 年）》初次将中医药的发展纳入国家战略，发展中医药的文化与提升中医药相关行业的服务质量也成为重要的发展内容。纲要提出：到 2020 年，实现人人基本享有中医药服务，中医药产业成为国民经济重要支柱之一；到 2030 年，中医药服务领域实现全覆盖，中医药

健康服务能力显著增强，对经济社会发展作出更大贡献。

进入 2021 年，助推中医药产业发展已成多地共识。例如，为助推中药产业发展，云南将打造“云药”；作为全国中药材资源大省，山西将着力助推中药产业创新发展；山东将推进实施“中药突破”计划；江西省要求各地各有关部门要在加强中医药服务体系建设上下功夫，进一步加大县级中医院和基层中医馆建设力度等。

可以预见，随着这些利好政策的推进，预计中医药产业将迎来快速发展时期。

2、行业人才需求不断上涨

2021 年以来，可以看到从国家到地方对于医药行业的支持政策不断，在此背景下，医药人才的需求也不断上升。根据某人才网公布的招聘数据显示，今年我国对医疗卫生人才的需求依旧会持续增加，与此同时，各地区也会加大对该类人才的培养力度，尤其是中医药产业会迎来快速发展时期，行业人才需求会不断上涨。

人才是中医药事业发展的不竭源泉，但目前中医药行业存在人才总量不足的问题，导致创新体系不完善、发展特色不突出等相当突出。在中医药产业快速发展的背景下，预计行业人才需求将迎来上涨。

不久前，《关于加快中医药特色发展的若干政策措施》提出，我国将用 5 至 10 年培育 10 万名左右中医药骨干人才。文件要求夯实中医药人才基础，提高中医药教育整体水平，坚持发展中医药师承教育，加强中医药人才评价和激励。其中在人才评价与激励方面，文件鼓励各地结合实际，建立中医药优秀人才评价和激励机制。将中医药

学才能、医德医风作为中医药人才主要评价标准，将会看病、看好病作为中医医师的主要评价内容。在院士评选、国家重大人才工程等高层次人才评选中，探索中医药人才单列计划、单独评价。

地方也对中医药人才的培养高度重视，例如，广东省近日发布《广东省加快医学教育创新发展实施方案》，要求加快医学教育创新发展，全面提升医学人才培养质量。到 2025 年，全省建设一批新的医学相关专业，打造一批名师优课，建成一批高水平医学院和实践示范基地，培养一批高层次复合型医学教育创新人才等。

在业内看来，把中医药人才专业培养好是一个漫长的过程，需要立足长远。需要专业院校、教育和卫健部门合作、学校和企业合作，各方协同，才能助推中医药特色事业的发展。

3、学校发展需要

洛阳市中医药学校现有校区占地面积 70 亩，建筑面积 33000 m²，建有教学实训楼、综合楼、实验楼、学生宿舍楼、办公楼、食堂、附属医院等建筑，有基础实验室 12 个，专业实验室 28 个，多媒体报告厅 3 个，18 个校外实训基地，藏书 3.6 万余册，报刊 183 种，有中草药园一个，占地 20 亩，种植中草药 200 余种。

随着社会对中医药专业技能人才需求的不断增大，学校规划扩大招生规模，规划在校生规模达到 6000 人，但现有教室、实训用房、实验室、学生宿舍、食堂以及学生活动空间均不能满足正常教学、实训活动的开展，亟需新建新校区以满足学校发展需求。为全面提升学校教学质量，提高毕业生质量打下坚实基础。

在此背景下，洛阳市中医药学校提出了本项目的建设。

（三）项目建设的必要性

1、项目的建设是洛阳市中医药学校自身发展的迫切需要

洛阳市中医药学校是河南省重点中专，河南省医学教育先进单位，也是洛阳市唯一一所公办卫生类学校，2018年学校被省政府确定为河南省中等职业教育示范学校建设单位，2019年被确定为河南省中等职业教育高水平专业群建设学校，学校还是河南省唯一具有招收中等中医专业资格的学校，中医专业学生所取得的学历可作为参加国家中医医师资格考试和乡村全科医师资格考试的学历依据，学校现开设中医、护理、康复技术、中药、医学检验等8个专业，中医、护理、康复技术是洛阳市政府、市教育局支持的特色专业，已成为学校的金字招牌。学校面向全省招生，生源广泛，每年吸引着全省各地初高中毕业生到学校学习。随着生源的增加，学校现有校区校舍已不能满足学校的发展需求，亟需建设新校区，以提高学校办学条件，为学校高质量发展奠定坚实基础。

2、项目的建设有利于进一步促进学校产教融合发展

人们对职业需求与系统教育之间的隔阂越来越反感，要求两者融通的呼声越来越高，教育系统必须设法满足这样的新需求。嵩县是重要的中药材生产基地，盛产中药材1000多种，本项目拟建新校区位于嵩县中草药产业集聚区，中医药企业众多，便于加强校企合作，促进产教融合发展，毕业生更加符合企业需求。

3、项目的建设有利于推动中职高职一体化办学

本项目拟建地点位于嵩县产业集聚区田湖园区，与规划新建的中医药高等职业学院毗邻，可实现两校教学资源、生源的深入交流合作，推动中高职一体化办学。

4、项目的建设是推进嵩县经济健康发展的迫切需要

随着农村体制改革的深入和农业劳动效率的提高，农村富余劳动力逐年上升。因此，促进农村富余劳动力就业，增加农民收入，已成当务之急。立足现实，着眼长远发展，推动地区经济的持续发展，必须首先从职业教育抓起，从培养人才入手，特别是从培养门类齐全的实用技能型人才入手，为县域经济发展培养和储备人才，进而提高生产、管理、服务第一线的生产力水平。提高产业和产品的竞争力，带动和促进相关产业的发展。

本项目的建设能够进一步推动地区经济的发展，壮大嵩县职业教育规模，提升教育总体水平，充分发挥职业教育的办学优势，完善基础设施建设，增强职业教育服务经济社会能力，推进嵩县经济健康发展。

5、项目的建设是全面实现教育服务经济建设功能的具体举措

实现充分就业和提高就业质量是解决现阶段各种社会问题和矛盾的重要途径之一，也是构建社会主义和谐社会的重要任务。“十四五”时期将是嵩县经济社会快速发展和经济结构调整并重的时期，随着产业的升级和技术水平的提高、工艺的改进，一方面，社会的需求要求职业院校的人才培养质量要紧跟时代的发展。另一方面，越来越多在岗人员需要继续学习，下岗人员需要再就业培训，终身学习将成为人

们特别关注的问题，以技能教育为特色的中职教育在满足人们终身学习的需求方面发挥着越来越重要的作用。

项目的实施，可以将目前的教育结构由平面型转为金字塔型，增强教育服务社会的链条，可以进一步提高嵩县职业教育的社会服务能力，并通过示范作用，带动区域内职教机构增强综合办学实力，提高社会服务水平。

6、项目的建设是完善现代国民教育体系的必然要求

职业教育是个统称，它既包括技术教育也包括技术培训，既包括职业教育也包括职业培训，既包括中等职业教育也包括高等职业教育。发展职业教育是我国教育事业发展规律的内在要求。要把基础教育、职业教育和高等教育放在同等重要位置，统筹兼顾，协调推进。这三个方面相辅相成，共同构成现代国民教育体系。过去，我们比较重视基础教育和高等教育，这是必要的，今后仍应这样做。近些年来，我们越来越清楚地认识到，必须同样重视发展职业教育。我们人力资源丰富，但劳动力整体素质不高，人才结构不尽合理，重要原因是教育结构不够完善，职业教育发展滞后。目前，全国城乡每年有 1000 多万初中毕业生不能升入高中，数百万高中毕业生不能升入大学；同时，大学毕业生就业难的问题越来越突出，每年有上百万名大学毕业生不能及时找到工作。而社会对各类技能型人才需求量却很大，近些年来一直供不应求。从我国人口结构变化和发展的趋势看，高中教育和高等教育需求的高峰即将到来。如果只有高中和大学这一条“独木桥”，不仅教育需求与教育资源供给之间的矛盾很难缓解，还会造成教育资

源和人力资源的浪费。因此，必须进一步完善国民教育体系，加快职业教育发展，合理配置教育资源，实行教育合理分流。这样，才能最大程度地满足社会成员多样化的求学愿望，才能适应经济社会发展对多层次人才和劳动力的需求，也才能有利于构建和谐社会。

作为嵩县职业教育的排头兵，洛阳市中医药学校办学规模的扩大和教育硬件设施及质量的提升必将对嵩县乃至洛阳市职业教育事业的发展产生积极影响。这也直接关系到洛阳市乃至河南省实用人才的数量和质量的提高，也必将会对全省的职业教育事业作出更大的贡献。

综上所述，本项目的建设是必要的。

二、项目概况

（一）项目主体

本项目涉及的项目主体包括项目单位、债券资金申请单位及项目资产登记单位均为洛阳市中医药学校，其基本情况如下：

机构名称	洛阳市中医药学校
统一社会信用代码	124103004165791912
单位性质	事业单位
机构地址	河南省洛阳市嵩县城关镇工贸开发区
负责人	何建奇
登记机关	洛阳市事业单位登记管理局

综上，洛阳市中医药学校系有效存续的事业单位，其作为洛阳市中医药学校新校区建设项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目运作模式

本项目债券申请单位为洛阳市中医药学校，主管部门为嵩县教育体育局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市中医药学校。

关于项目债券资金使用，由洛阳市中医药学校按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市中医药学校负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市中医药学校根据运营情况及时向嵩县财政局上缴项目运营收益，由嵩县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（三）项目手续办理情况

1、项目立项审批

根据嵩县发展和改革委员会于2022年1月18日出具的《关于洛阳市中医药学校新校区建设项目可行性研究报告的批复》（嵩发改〔2022〕5号），为壮大嵩县职业教育规模，原则上同意广东华维工程咨询有限公司编制的《洛阳市中医药学校新校区建设项目可行性研究报告》和根据专家评审意见所做的修改完善，嵩县发展和改革委员会

于 2022 年 4 月 2 日出具的《关于洛阳市中医药学校新校区建设项目可行性研究报告调整的批复》（嵩发改〔2022〕34 号），对项目资金来源进行了部分描述性调整，本项目已取得可行性研究报告批复。

2、项目环评审批

根据嵩县环境保护局于 2022 年 4 月 14 日出具的《关于洛阳市中医药学校新校区建设项目环境影响报告表的批复》（嵩环监表（2022）3 号），原则批准该项目的《报告表》，同意该项目按相关规定报批建设。本项目已取得环境影响报告表的批复。

3、项目规划审批

根据嵩县自然资源局于 2022 年 1 月 11 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 410325202200001 号），用地单位为洛阳市中医药学校，项目名称为洛阳市中医药学校新校区建设项目，用地位置位于嵩县产业集聚区洛栾快速通道以西、大桥沟以南。本项目已取得建设用地规划许可证。

4、项目用地审批

根据嵩县自然资源局于 2022 年 3 月 31 日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2022）嵩县不动产权第 0003837 号），权利人为洛阳市中医药学校，共有情况为单独所有，坐落于河南省洛阳市嵩县田湖镇嵩县产业集聚区田湖园区，不动产单元号为 410325002017GB00001W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权力性质为出让，用途为科教用地，面积为 88,925.28 m²。本项目已取得不动产权证书。根据本项目的立项审批文件，本项目建设内容为洛

阳市中医药学校新校区建设，项目土地利用符合不动产权证书载明的土地用途。

综上所述，洛阳市中医药学校新校区建设项目已取得基本的立项、环评、规划及用地的审批手续，各项立项审批手续真实有效。

（四）项目债券资金使用合规性

本次申请债券资金用于洛阳市中医药学校新校区建设项目，专项债券资金使用方向符合有关规定，不存在以下情况：

- 1、市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；
- 2、置换存量债务、支付利息、企业补贴及偿还债务；
- 3、政府和社会资本合作即 PPP 项目；
- 4、党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；
- 5、城市大型雕塑、景观改造等各类型象工程和政绩工程；
- 6、房地产开发项目；
- 7、一般性企业生产线或生产设备；
- 8、租赁住房建设以外的土地储备；
- 9、主题公园等商业设施。

（五）项目建设情况

1、项目建设地点

本项目建设地点位于嵩县产业集聚区田湖园区。

2、项目建设内容与规模

根据广东华纬工程咨询公司出具的《洛阳市中医药学校新校区建设项目可行性研究报告》和嵩县发展和改革委员会《关于洛阳市中医

药学校新校区建设项目可行性研究报告的批复》（嵩发改〔2022〕5号），本项目主要建设内容和规模：

本项目规划占地面积 88,925.28 m²，总建筑面积 68,561.61 m²。其中地上总建筑面积 64,444.68 m²，地下总建筑面积 4,116.93 m²。主要包括教学楼 11,103.45 m²、实训楼 7,377.90 m²、图书馆（含行政办公）6,597.80 m²、学生宿舍楼 26,452.25 m²、食堂 3,158.76 m²、风雨操场 2,011.92 m²、书院 3,086.95 m²、书吧 337.82 m²、单身教工宿舍 1,989.52 m²、门卫室 210.38 m²、超市 690.84 m²、体育器材室 503.90 m²及地下车库、人防工程，并配套建设 300.00 米环形跑道及运动场。项目容积率 0.75，建筑密度 22.00%，绿地率 35.00%，建筑结构安全等级一级，框架抗震等级二级，耐火等级二级。项目建成后，可容纳总在校生规模 2,690 人。

3、项目建设资金来源

本项目计划投资总额为 25,000.00 万元，其中工程费 22,090.72 万元，工程建设其他费用 1,033.09 万元，基本预备费 701.87 万元，建设期利息 1,174.32 万元。

本项目计划投资建设期为 2 年，建设期投资预计 25,000.00 万元，其中，专项债券资金 23,500.00 万元，自筹资金 1,500.00 万元。

本项目建设资金来源为申请政府专项债券资金 23,500.00 万元，占比 94.00%，其中，已于 2022 年使用专项债券资金 10,500.00 万元，本次申请新增专项债券资金 13,000.00 万元；自筹资金 1,500.00 万元，占比 6%。

本项目计划缴纳资本金规模为 1,500.00 万元，其中计划使用专项债券用作项目资本金规模为零。

本项目资金来源具体如下：

单位：万元

项目	金额	比例
自筹资金	1,500.00	6.00%
存量债券资金	10,500.00	42.00%
新增债券资金	13,000.00	52.00%
其他资金		

洛阳市中医药学校新校区建设项目总投资估算汇总表，具体如下：

洛阳市中医药学校新校区建设项目总投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）			比例	技术经济指标（元）		
		建筑及安装工程	其他费用	合计		单位	数量	指标
一	工程费用	22090.72		22,090.72	88.36%			
1	教学楼及实训楼	5581.37		5,581.37	22.33%			
1.1	土建工程	4065.9		4,065.90	16.26%	m ²	18481.35	2200
1.2	装饰工程	554.44		554.44	2.22%	m ²	18481.35	300
1.3	给排水工程	221.78		221.78	0.89%	m ²	18481.35	120
1.4	电气工程	277.22		277.22	1.11%	m ²	18481.35	150
1.5	暖通工程	277.22		277.22	1.11%	m ²	18481.35	150
1.6	消防工程	184.81		184.81	0.74%	m ²	18481.35	100
2	图书馆（含行政办公）	1992.54		1,992.54	7.97%			
2.1	土建工程	1451.52		1,451.52	5.81%	m ²	6597.8	2200
2.2	装饰工程	197.93		197.93	0.79%	m ²	6597.8	300
2.3	给排水工程	79.17		79.17	0.32%	m ²	6597.8	120
2.4	电气工程	98.97		98.97	0.40%	m ²	6597.8	150
2.5	暖通工程	98.97		98.97	0.40%	m ²	6597.8	150
2.6	消防工程	65.98		65.98	0.26%	m ²	6597.8	100
3	风雨操场	547.24		547.24	2.19%			

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)			比例	技术经济指标 (元)		
		建筑及安装工程	其他费用	合计		单位	数量	指标
3.1	土建工程	422.5		422.50	1.69%	m ²	2011.92	2100
3.2	装饰工程	40.24		40.24	0.16%	m ²	2011.92	200
3.3	给排水工程	24.14		24.14	0.10%	m ²	2011.92	120
3.4	电气工程	26.15		26.15	0.10%	m ²	2011.92	130
3.5	暖通工程	20.12		20.12	0.08%	m ²	2011.92	100
3.6	消防工程	14.08		14.08	0.06%	m ²	2011.92	70
4	学生宿舍	7803.41		7,803.41	31.21%			
4.1	土建工程	5819.5		5,819.50	23.28%	m ²	26452.25	2200
4.2	装饰工程	529.05		529.05	2.12%	m ²	26452.25	200
4.3	给排水工程	317.43		317.43	1.27%	m ²	26452.25	120
4.4	电气工程	396.78		396.78	1.59%	m ²	26452.25	150
4.5	暖通工程	476.14		476.14	1.90%	m ²	26452.25	180
4.6	消防工程	264.52		264.52	1.06%	m ²	26452.25	100
5	食堂	900.25		900.25	3.60%			
5.1	土建工程	663.34		663.34	2.65%	m ²	3158.76	2100
5.2	装饰工程	94.76		94.76	0.38%	m ²	3158.76	300
5.3	给排水工程	37.91		37.91	0.15%	m ²	3158.76	120
5.4	电气工程	41.06		41.06	0.16%	m ²	3158.76	130

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)			比例	技术经济指标 (元)		
		建筑及安装工程	其他费用	合计		单位	数量	指标
5.5	暖通工程	31.59		31.59	0.13%	m ²	3158.76	100
5.6	消防工程	31.59		31.59	0.13%	m ²	3158.76	100
6	单身教师宿舍	565.02		565.02	2.26%			
6.1	土建工程	417.8		417.80	1.67%	m ²	1989.52	2100
6.2	装饰工程	47.75		47.75	0.19%	m ²	1989.52	240
6.3	给排水工程	23.87		23.87	0.10%	m ²	1989.52	120
6.4	电气工程	29.84		29.84	0.12%	m ²	1989.52	150
6.5	暖通工程	25.86		25.86	0.10%	m ²	1989.52	130
6.6	消防工程	19.9		19.90	0.08%	m ²	1989.52	100
7	书院	814.95		814.95	3.26%			
7.1	土建工程	586.52		586.52	2.35%	m ²	3086.95	1900
7.2	装饰工程	74.09		74.09	0.30%	m ²	3086.95	240
7.3	给排水工程	37.04		37.04	0.15%	m ²	3086.95	120
7.4	电气工程	46.3		46.30	0.19%	m ²	3086.95	150
7.5	暖通工程	40.13		40.13	0.16%	m ²	3086.95	130
7.6	消防工程	30.87		30.87	0.12%	m ²	3086.95	100
8	书吧	90.87		90.88	0.36%			
8.1	土建工程	70.94		70.94	0.28%	m ²	337.82	2100

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)			比例	技术经济指标 (元)		
		建筑及安装工程	其他费用	合计		单位	数量	指标
8.2	装饰工程	6.76		6.76	0.03%	m ²	337.82	200
8.3	给排水工程	3.38		3.38	0.01%	m ²	337.82	100
8.4	电气工程	5.07		5.07	0.02%	m ²	337.82	150
8.5	暖通工程	2.03		2.03	0.01%	m ²	337.82	60
8.6	消防工程	2.7		2.70	0.01%	m ²	337.82	80
9	门卫室	56.59		56.59	0.23%			
9.1	土建工程	44.18		44.18	0.18%	m ²	210.38	2100
9.2	装饰工程	4.21		4.21	0.02%	m ²	210.38	200
9.3	给排水工程	2.1		2.10	0.01%	m ²	210.38	100
9.4	电气工程	3.16		3.16	0.01%	m ²	210.38	150
9.5	暖通工程	1.26		1.26	0.01%	m ²	210.38	60
9.6	消防工程	1.68		1.68	0.01%	m ²	210.38	80
10	体育器材室	135.55		135.55	0.54%			
10.1	土建工程	105.82		105.82	0.42%	m ²	503.9	2100
10.2	装饰工程	10.08		10.08	0.04%	m ²	503.9	200
10.3	给排水工程	5.04		5.04	0.02%	m ²	503.9	100
10.4	电气工程	7.56		7.56	0.03%	m ²	503.9	150
10.5	暖通工程	3.02		3.02	0.01%	m ²	503.9	60

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)			比例	技术经济指标 (元)		
		建筑及安装工程	其他费用	合计		单位	数量	指标
10.6	消防工程	4.03		4.03	0.02%	m ²	503.9	80
11	超市	185.84		185.84	0.74%			
11.1	土建工程	145.08		145.08	0.58%	m ²	690.84	2100
11.2	装饰工程	13.82		13.82	0.06%	m ²	690.84	200
11.3	给排水工程	6.91		6.91	0.03%	m ²	690.84	100
11.4	电气工程	10.36		10.36	0.04%	m ²	690.84	150
11.5	暖通工程	4.15		4.15	0.02%	m ²	690.84	60
11.6	消防工程	5.53		5.53	0.02%	m ²	690.84	80
12	游廊	116.21		116.21	0.46%			
12.1	土建工程	99.61		99.61	0.40%	m ²	664.08	1500
12.2	装饰工程	13.28		13.28	0.05%	m ²	664.08	200
12.3	电气工程	3.32		3.32	0.01%	m ²	664.08	50
13	看台	47.94		47.94	0.19%			
13.1	土建工程	41.46		41.46	0.17%	m ²	259.11	1600
13.2	装饰工程	5.18		5.18	0.02%	m ²	259.11	200
13.3	电气工程	1.3		1.30	0.01%	m ²	259.11	50
14	地下建筑	1107.45		1,107.45	4.43%			
14.1	土建工程	905.72		905.72	3.62%	m ²	4116.93	2200

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)			比例	技术经济指标 (元)		
		建筑及安装工程	其他费用	合计		单位	数量	指标
14.2	装饰工程	61.75		61.75	0.25%	m ²	4116.93	150
14.3	给排水工程	41.17		41.17	0.16%	m ²	4116.93	100
14.4	电气工程	37.05		37.05	0.15%	m ²	4116.93	90
14.5	暖通工程	20.58		20.58	0.08%	m ²	4116.93	50
14.6	消防工程	41.17		41.17	0.16%	m ²	4116.93	100
15	室外工程	2145.48		2,145.48	8.58%			
15.1	给排水工程	120		120.00	0.48%	项	1	120000 0
15.2	电力工程	140		140.00	0.56%	项	1	140000 0
15.3	消防工程	106		106.00	0.42%	项	1	106000 0
15.4	绿化工程	622.48		622.48	2.49%	m ²	31124	200
15.5	运动场	525		525.00	2.10%	m ²	10500	500
15.6	广场及其他	140		140.00	0.56%	m ²	4000	350
15.7	道路工程	390		390.00	1.56%	m ²	13000	300
15.8	围墙	60		60.00	0.24%	m	1500	400
15.9	大门	42		42.00	0.17%	套	2	210000
二	工程建设其他费		1033.09	1,033.09	4.13%			

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)			比例	技术经济指标 (元)		
		建筑及安装工程	其他费用	合计		单位	数量	指标
1	场地准备及临时设施费		66.27	66.27	0.27%			
2	建设单位管理费		110.45	110.45	0.44%			
3	工程建设监理费		132.54	132.54	0.53%			
4	前期咨询费		13.88	13.88	0.06%			
5	工程设计费		618.54	618.54	2.47%			
6	工程勘察费		44.18	44.18	0.18%			
7	工程造价服务费		22.09	22.09	0.09%			
8	工程招标代理服务费		6.63	6.63	0.03%			
9	环境影响评价咨询费		18.5	18.50	0.07%			
三	预备费			701.87	2.81%			
四	建设期利息			1,174.32	4.70%			
五	建设投资			25,000.00	100.00%			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

4、建设期

本项目建设周期为 24 个月，已于 2022 年 9 月开工建设，预计 2024 年 8 月竣工。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目属于职业教育类在建项目，根据项目功能定位等，基于谨慎性原则，预测债券存续期项目运营产生的收入，运营成本等以预测期间的经济增长常态化等为前提。

(二) 项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、运营计划能够顺利执行；

5、运营收费价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(三) 项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目经营收入主要为项目建成运营后的学费收入、住宿费收入、社会培训收入、校企合作收入、基层医务人员规范化培训收入、食堂出租收入、财政补贴收入等。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格

上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑到宏观经济通货膨胀及项目计算周期较长等客观因素，部分支出项目价格增长标准按照 3%增长率递增；考虑到公立学校是公益性较强的单位，学费和住宿费受物价严格管制影响，受市场调整影响较小，基于这类公益性较强的业务收费，谨慎考虑，本次预测中学费和住宿费价格不再增长；同时，考虑到宏观经济预期的通货膨胀及项目 30 年计算周期较长等客观因素的存在，以及 2019-2021 年的三年平均物价指数 2.1%，假设其他能够受市场影响的收费项目，包括社会培训、校企合作、基层医务人员规培和食堂出租收费价格前 15 年价格不予增长，第 16 年增长 30%而后保持不变。

根据《国家职业教育改革实施方案》（国发〔2019〕4 号）、《河南省人民政府关于印发河南省职业教育改革实施方案的通知》（豫政〔2016〕23 号）和《洛阳市人民政府关于印发洛阳市职业教育改革发展实施方案的通知》（洛政〔2020〕24 号）中深化产教融合的实施意见，要大力推动产教融合发展，促进校企“双元”育人，健全产教融合、校企合作。其中明确提出允许学校从校企合作中获得智力、专利、教育、劳务等报酬，具体分配由学校按照规定自行处理。对进入国家、省产教融合有关项目目录的企业按照规定给予“金融+财政+土地+信用”的组合式激励，落实相关税收政策，允许企业根据办学成本获得合理回报。学校积极落实国家、省、市的相关政策，积极与各级政府、医院、企业进行对接，取得合作。

项目投入运营后，其收入主要包括学费收入、住宿费收入、社会

培训收入、校企合作收入、基层医务人员规范化培训收入、食堂出租收入和财政补贴收入等,在债券存续期内营业收入合计 67,566.09 万元,运营成本合计 19,477.53 万元,税金合计 511.06 万元。

(1) 学费收入

学费收费标准按照《关于我省普通中等专业学校(含中师)并轨生学费标准及有关问题的通知》(豫教财字〔1998〕61号、豫价费〔1998〕51号)的规定计算。

具体收费价格表如下:

3	普通中专(含中师)			
(1)	学费			
	艺术、体育类(含师范体、艺专业)	2100元/生/年	关于我省普通中等专业学校(含中师)并轨生学费标准及有关问题的通知(豫教财字〔1998〕61号 豫价费〔1998〕51号)	河南省发展和改革委员会
	工科、医科类	1900元/生/年		河南省教育厅
	理科、政法类	1800元/生/年		河南省财政厅
	文科、财经、农林、师范类	1700元/生/年		
(2)	住宿费	300元/生/年		

收费项目	计费单位	收费标准	收费范围 收费对象	批准收费的机关及文号	发证机关经办人 及办理时间
中等职业学校学费	元/生/年			豫财政厅、省教委、省物价局 豫价费字【1998】269号豫财预外字 1998123号	2014年6月10日
				省教委 物价局 财政厅 豫价费字〔1998〕61号豫教财字 1998101号	
				豫财政厅、省发改委、省教育厅、省 人力资源和社会保障厅 豫财教〔2010〕13号	
				国家教委、国家计委、财政部 财教〔1996〕101号	
				教育部、国家发展改革委、财政部 财教〔2003〕4号	
学费	元/生/年	1900			2014年6月10日
中等职业学校住宿费	元/人/年	300		豫财政厅、省教委、省物价局 豫价费字【1998】269号豫财预外字 1998123号	2014年6月10日
				省教委 物价局 财政厅 豫价费字〔1998〕61号豫教财字 1998101号	
				国家教委、国家计委、财政部 财教〔1996〕101号	
收费单位名称: 洛阳市中医药学校				地 址: 河南省嵩县城关镇北元	
收费单位负责人姓名: 何建奇				电 话: 66305382	
				邮 政 编 码: 471000	

参考文件价格规定，本项目收费标准按 1,900.00 元/生/年计算。

本项目作为洛阳市中医药学校作为新校区，建成后计划招生规模可容纳 2690 人，根据谨慎性原则，项目建成后的招生率为 90.00%，剩余年限内保持不变。

（2）住宿费收入

本项目建成后采用封闭式管理，全寄宿制学校，学生公寓住宿收费，根据《关于我省普通中等专业学校（含中师）并轨生学费标准及有关问题的通知》（豫教财字〔1998〕61号、豫价费字〔1998〕51号）的规定，中专生（含中师）住宿费标准为 300.00 元/生/年。

本项目作为洛阳市中医药学校的新校区，建成后计划招生规模可容纳 2690 人，根据谨慎性原则，项目建成后的招生率为 90.00%，剩余年限内保持不变。

（3）社会技能培训收入

本项目建成后，学校运营期可为社会人员提供推拿按摩、拔火罐、刮痧等技能培训，一个培训周期为 1 个月，培训规模计划为 200 人，学校每年按照开展 6 个培训期计算。

根据洛阳市中医药学校和嵩县铭德职业技能培训学校有限公司签订的合作协议约定以及学校计划，社会技能培训收费标准计划为 2,500.00 元/人/期，一期为一个月，每年按开展 6 个培训期计划，拟计划培训 1200 人/年。

根据谨慎性原则，项目建成后首年培训招生率为 70.00%，以后每年增加 5.00%，增至 80.00%，剩余年限内保持不变。

（4）校企合作收入

洛阳市中医药学校同中医药企业、医院、中医康复保健机构、养老机构成立职教集团联盟，按照双方制定的人才培养方案为企业培养对口人才，学校可收取专业人才培养费用，年可培养专业对口人才规模约 1200 人。

根据洛阳市中医药学校和洛阳顺势药业有限公司签订的合作协议约定：收费标准第一年按照 8,500.00 元/人次；第二年按照 8,900.00 元/人次；第三年按照 9,350.00 元/人次。

根据谨慎性原则，建成后的培训招生率为 70.00%，以后每年增加 5.00%，增至 80.00%，剩余年限内保持不变。

(5) 基层医务人员规范化培训收入

本校运营期可定期为嵩县及周边县市村医等基层医务人员提供规范化培训，并收取一定费用，年可完成规范化培训人数约 800 人。

根据洛阳市中医药学校和嵩县人民医院签订的合作协议约定：定期提供规范化培训，并收取一定费用，收费标准按照 3,500.00 元/人/期，年参加规范化培训人数约 800 人。

根据谨慎性原则，建成后的培训招生率为 90.00%，剩余年限内保持不变。

(6) 食堂出租收入

本项目新建学生食堂 3,158.76 平方米。

参考洛阳市中医药学校往年的出租合同，列示如下：

参考案例	出租面积 (m ²)	出租金额 (元)	平均价格 (元/m ² /月)
洛阳市中医药学校	400.00	180,000.00	37.50
洛阳市中医药学校	60.00	30,000.00	41.00

根据谨慎性原则，建成后的出租率为 80.00%，每年增加 5.00%，增至 90.00%，剩余年限内保持不变。

(7) 财政补贴收入

根据《河南省职业教育改革实施方案》《河南省中等职业学校标准化建设工程验收标准》，“公办中等职业学校生均财政拨款不低于当地普通高中”。参照《河南省财政厅教育厅人社厅关于公办中等职业学校生均经费财政拨款标准意见的通知》（公办中等职业学校生均经费为 1,300.00 元/年生），嵩县普通高中生均经费为 1,000.00 元/年生。本项目生均经费标准按 1,000.00 元/生/学年计算。

预计在校生规模达到 2690 人，根据谨慎性原则，建成后的招生率为 90.00%，剩余年限内保持不变。

综上，本项目在债券存续期内（债券发行期）运营期可累计实现收入 71,132.20 万元。

债券存续期内，项目各期收入情况如下：

项目收入预测明细表

序号	项目	年份	单位	合计	剩余建设期	运营期									
					第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
1	学费收入	万元	13,339.71		459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99		
	收费标准	元/年/人	1900.00		1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00		
	人数	人	2690		2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690		
	招生率	-	90.0%		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%		
2	住宿费收入	万元	2106.27		72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63		
	收费标准	元/年/人	300.00		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00		
	人数	人	2690		2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690		
	招生率	-	90.0%		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%		
3	社会培训收入	万元	7995.00		210.00	225.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00		
	收费标准	元/年/人	2500.00		2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00		
	人数	人	1200		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200		
	招生率	-	80.0%		70.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%		
4	校企合作收入	万元	27183.00		714.00	765.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00		
	收费标准	元/年/人	8500.00		8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00		
	人数	人	1200		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200		
	培训率	-	80.0%		70.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%		

5	基层医务人员规范化培训收入	万元	8442.00		252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
	收费标准	元/年/人	3500.00		3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
	人数	人	800		800	800	800	800	800	800	800	800	800
	培训率	-	90.0%		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
6	食堂出租收入	万元	5045.32		121.30	128.88	136.46	136.46	136.46	136.46	136.46	136.46	136.46
	面积	m ²	3158.76		3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76
	价格	元/m ² /月	40.00		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	出租率	-	90.0%		80.0%	85.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
7	财政补贴收入	万元	7020.90		242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10
	补贴标准	元/年/人	1000.00		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	人数	人	2690		2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
8	经营收入	万元	71,132.20		2072.02	2145.60	2219.18	2219.18	2219.18	2219.18	2219.18	2219.18	2219.18

(续表)

序号	项目	年份	单位	运营期									
				第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	学费收入	万元	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99
	收费标准	元/年/人	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
2	住宿费收入	万元	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63
	收费标准	元/年/人	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
3	社会培训收入	万元	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
	收费标准	元/年/人	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00
	人数	人	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	招生率	-	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
4	校企合作收入	万元	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80
	收费标准	元/年/人	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00
	人数	人	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	培训率	-	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
5	基层医务人员规范化培训收入	万元	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60
	收费标准	元/年/人	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00
	人数	人	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	培训率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
6	食堂出租收入	万元	136.46	136.46	136.46	136.46	136.46	177.40	212.88	212.88	212.88	212.88
	面积	m ²	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76
	价格	元/m ² /月	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	52.00	62.40	62.40	62.40	62.40
	出租率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
7	财政补贴收入	万元	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10
	补贴标准	元/年/人	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
8	经营收入	万元	2219.18	2219.18	2219.18	2219.18	2219.18	2652.52	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00

(续表)

序号	年份 项目	单位	运营期									
			第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	学费收入	万元	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99
	收费标准	元/年/人	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
2	住宿费收入	万元	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63
	收费标准	元/年/人	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
3	社会培训收入	万元	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
	收费标准	元/年/人	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00
	人数	人	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	招生率	-	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
4	校企合作收入	万元	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80
	收费标准	元/年/人	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00
	人数	人	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	培训率	-	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
5	基层医务人员规范化培训收入	万元	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60
	收费标准	元/年/人	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00
	人数	人	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	培训率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
6	食堂出租收入	万元	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88
	面积	m ²	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76
	价格	元/m ² /月	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40

	出租率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
7	财政补贴收入	万元	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10
	补贴标准	元/年/人	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
8	经营收入	万元	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00

2、项目成本预测

(1) 运营成本预测

本项目经营成本包括原辅材料费、燃料及动力费、职工薪酬费、维修维护费、其他费用等，基本数据的确定及计算方式如下：

(1) 原辅材料费

本项目建成后，消耗的原辅材料主要为教学、实训等更换耗材，近三年收入分别为 6,501.00 万元，8,377.00 万元，8,417.00 万元，原辅耗材 2020 年支出为 840.00 万元，占比 12.92%，2021 年支出为 1,095.00 万元，占比 13.07%，2022 年支出 1,104.31 万元，占比 13.12%，因此综合考虑，原辅材料费按照运营期年收入的 13.00% 测算。

(2) 燃料及动力费

经测算，本项目年消耗电力总量 308.19 万 kW/h，餐厅等对外出租，电费不计入运营成本，计入运营成本的电量为 265.50 万 kW/h，参考河南省居民用电电价定价标准本按照 0.56 元/度计，本项目年耗水量为 9.58 万吨，参考 2020 嵩县水费收费标准，非居民生活用水价格为 3.20 元/m³，考虑到水电价格受管制影响较大，受市场影响较小，假设水电价格不考虑增幅。

(3) 职工薪酬费用

①编制人员工资：该部分支出均纳入财政预算，由财政支出，故不纳入本次成本。

②非编制人员工资：本项目设置后勤等其他人员共 10 人，首年人均工资按 48,000.00 元/年，职工福利费按工资总额的 14.00% 计算。根

据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，每年按照3.00%的增长率进行预测。

(4) 维修维护费用

该项目维修管理费用按照折旧费用的10.00%计算，本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%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，年维修费用按照3.00%的增长率进行预测。

(5) 其他费用

其他费用主要为培训费用，包含教职工费用、消耗材料等费用，按职工薪酬的25.00%计取。

综上，本项目在债券存续期内（债券发行期）运营期累计经营成本22,507.74万元。

3、税金预测

本次测算的税金包括增值税及附加税、企业所得税和房产税。

(1) 增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2019〕36号）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第八项规定：“从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36号）附件3规定的免征增值税范围”，因此本项目除食堂出租收入外免征增值税。

(2) 企业所得税：企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得

税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目除餐厅出租收入外免征所得税，本项目债券存续期内应纳税所得额为负，不缴纳企业所得税。

（3）房产税：房产税按照食堂出租收入的 12.00% 计算。

综上，本项目在债券存续期内（债券发行期）运营期累计税金 605.44 万元。

项目运营成本税金具体明细如下表所示：

项目运营成本税金预测明细表

序号	年份 项目	单位	合计	运营期									
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	原辅材料费用	万元	9247.19		269.36	278.93	288.49	288.49	288.49	288.49	288.49	288.49	288.49
2	燃料动力费用	万元	5200.74		179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34
2.1	用水	万元	889.02		30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66
	数量	万吨	9.58		9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58
	单价	元/kWh	3.20		3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
2.2	用电	万元	4311.72		148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68
	数量	万 kWh	265.50		265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5
	单价	元/kWh	0.56		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
3	职工薪酬费用	万元	2474.38		54.72	56.36	58.05	59.79	61.59	63.44	65.34	67.30	69.32
3.1	后勤等其他人员	万元	2170.50		48.00	49.44	50.92	52.45	54.02	55.65	57.31	59.03	60.80
	人数	人	10		10	10	10	10	10	10	10	10	10
	工资	万元/年	4.80		4.80	4.94	5.09	5.25	5.40	5.56	5.73	5.90	6.08
3.2	福利费和社保费	万元	303.87		6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51
4	维修费用	万元	4966.84		109.84	113.14	116.53	120.03	123.63	127.33	131.15	135.09	139.14
5	其他费用	万元	618.59		13.68	14.09	14.51	14.95	15.40	15.86	16.33	16.82	17.33
6	运营成本	万元	22,507.74		626.94	641.85	656.92	662.60	668.44	674.46	680.66	687.04	693.62
9	税金	万元	605.44		14.56	15.47	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38
9.1	增值税	万元											
	销项税额	万元	416.67		10.02	10.64	11.27	11.27	11.27	11.27	11.27	11.27	11.27
	进项税额	万元	4099.08	1882.48	63.24	64.74	66.26	66.68	67.12	67.58	68.04	68.52	69.02
	剩余抵扣进项税	万元			1935.70	1989.80	2044.79	2100.20	2156.05	2212.36	2269.13	2326.38	2384.13
9.2	附加税	万元											

	城市建设维护费 (5%)	万元											
	教育附加费 (3%)	万元											
	地方教育附加费 (2%)	万元											
9.3	房产税 (12%)	万元	605.44		14.56	15.47	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38
9.4	企业所得税 (25%)	万元											
9	支出合计	万元	23113.18		641.49	657.32	673.30	678.97	684.81	690.83	697.03	703.42	709.99

(续表)

序号	项目	年份	单位	运营期									
				第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	原辅材料费用	万元		288.49	288.49	288.49	288.49	288.49	344.83	349.44	349.44	349.44	349.44
2	燃料动力费用	万元		179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34	179.34
2.1	用水	万元		30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66	30.66
	数量	万吨		9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58
	单价	元/kWh		3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
2.2	用电	万元		148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68	148.68
	数量	万 kWh		265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5	265.5
	单价	元/kWh		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
3	职工薪酬费用	万元		71.40	73.54	75.75	78.02	80.36	82.77	85.25	87.81	90.44	93.16
3.1	后勤等其他人员	万元		62.63	64.51	66.44	68.44	70.49	72.60	74.78	77.03	79.34	81.72
	人数	人		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	工资	万元/年		6.26	6.45	6.64	6.84	7.05	7.26	7.48	7.70	7.93	8.17
3.2	福利费和社保费	万元		8.77	9.03	9.30	9.58	9.87	10.16	10.47	10.78	11.11	11.44
4	维修费用	万元		143.32	147.62	152.04	156.61	161.30	166.14	171.13	176.26	181.55	187.00
5	其他费用	万元		17.85	18.38	18.94	19.50	20.09	20.69	21.31	21.95	22.61	23.29
6	运营成本	万元		700.39	707.37	714.56	721.96	729.58	793.77	806.47	814.80	823.38	832.22

9	税金	万元	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	21.29	25.55	25.55	25.55	25.55
9.1	增值税	万元										
	销项税额	万元	11.27	11.27	11.27	11.27	11.27	14.65	17.58	17.58	17.58	17.58
	进项税额	万元	69.53	70.05	70.59	71.15	71.72	78.80	79.93	80.56	81.21	81.87
	剩余抵扣进项税	万元	2442.39	2501.17	2560.49	2620.37	2680.82	2744.97	2807.32	2870.30	2933.93	2998.22
9.2	附加税	万元										
	城市建设维护费（5%）	万元										
	教育附加费（3%）	万元										
	地方教育附加费（2%）	万元										
9.3	房产税（12%）	万元	16.38	16.38	16.38	16.38	16.38	21.29	25.55	25.55	25.55	25.55
9.4	企业所得税（25%）	万元										
9	支出合计	万元	716.77	723.74	730.93	738.33	745.96	815.05	832.01	840.34	848.92	857.76

（续表）

序号	年份 项目	单位	运营期									
			第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	学费收入	万元	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99
	收费标准	元/年/人	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
2	住宿费收入	万元	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63	72.63
	收费标准	元/年/人	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
3	社会培训收入	万元	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
	收费标准	元/年/人	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00	3250.00

	人数	人	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	招生率	-	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
4	校企合作收入	万元	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80	1060.80
	收费标准	元/年/人	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00	11050.00
	人数	人	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	培训率	-	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
5	基层医务人员规范化培训收入	万元	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60	327.60
	收费标准	元/年/人	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00	4550.00
	人数	人	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	培训率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
6	食堂出租收入	万元	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88	212.88
	面积	m ²	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76	3158.76
	价格	元/m ² /月	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40
	出租率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
7	财政补贴收入	万元	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10
	补贴标准	元/年/人	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	人数	人	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690	2690
	招生率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
8	经营收入	万元	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00	2688.00

4、项目净收益预测

经测算，在债券存续期内，项目未来产生的经营收入合计 71,132.20 万元，经营成本合计 22,507.74 万元，税金合计 605.44 万元，项目净收益合计 48,019.03 万元，具体明细如下表所示：

项目净收益预测表

单位：万元

年度	营业收入	运营成本	税金	项目净收益
第 1 年	-	-	-	
第 2 年	2,072.02	626.94	14.56	1,430.52
第 3 年	2,145.60	641.85	15.47	1,488.28
第 4 年	2,219.18	656.92	16.38	1,545.88
第 5 年	2,219.18	662.60	16.38	1,540.21
第 6 年	2,219.18	668.44	16.38	1,534.36
第 7 年	2,219.18	674.46	16.38	1,528.35
第 8 年	2,219.18	680.66	16.38	1,522.15
第 9 年	2,219.18	687.04	16.38	1,515.76
第 10 年	2,219.18	693.62	16.38	1,509.19
第 11 年	2,219.18	700.39	16.38	1,502.41
第 12 年	2,219.18	707.37	16.38	1,495.43
第 13 年	2,219.18	714.56	16.38	1,488.25
第 14 年	2,219.18	721.96	16.38	1,480.85
第 15 年	2,219.18	729.58	16.38	1,473.22
第 16 年	2,652.52	793.77	21.29	1,837.46
第 17 年	2,688.00	806.47	25.55	1,855.98
第 18 年	2,688.00	814.80	25.55	1,847.65
第 19 年	2,688.00	823.38	25.55	1,839.07
第 20 年	2,688.00	832.22	25.55	1,830.23
第 21 年	2,688.00	841.32	25.55	1,821.13
第 22 年	2,688.00	850.70	25.55	1,811.75
第 23 年	2,688.00	860.35	25.55	1,802.10
第 24 年	2,688.00	870.30	25.55	1,792.15
第 25 年	2,688.00	880.55	25.55	1,781.90
第 26 年	2,688.00	891.10	25.55	1,771.35

第 27 年	2,688.00	901.97	25.55	1,760.48
第 28 年	2,688.00	913.17	25.55	1,749.28
第 29 年	2,688.00	924.70	25.55	1,737.75
第 30 年	2,688.00	936.58	25.55	1,725.87
合计	71,132.20	22,507.74	605.44	48,019.03

5、现金流覆盖还本付息的测算

单位：万元、倍

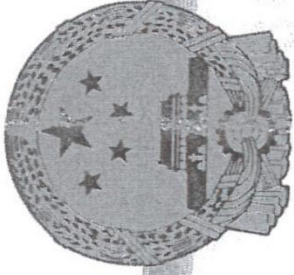
年度	项目净收益	整体债券还本付息			本息覆盖倍数
		新增债券还本付息支出	已发行债券还本付息	整体债券还本付息合计	
第 1 年		520.00	327.16	847.16	1.23
第 2 年	1,430.52	520.00	327.16	847.16	
第 3 年	1,488.28	520.00	327.16	847.16	
第 4 年	1,545.88	520.00	327.16	847.16	
第 5 年	1,540.21	520.00	852.16	1,372.16	
第 6 年	1,534.36	650.00	835.80	1,485.80	
第 7 年	1,528.35	644.80	819.44	1,464.24	
第 8 年	1,522.15	639.60	803.09	1,442.69	
第 9 年	1,515.76	634.40	786.73	1,421.13	
第 10 年	1,509.19	629.20	1,820.37	2,449.57	
第 11 年	1,502.41	754.00	1,771.30	2,525.30	
第 12 年	1,495.43	743.60	1,722.22	2,465.82	
第 13 年	1,488.25	733.20	1,673.15	2,406.35	
第 14 年	1,480.85	722.80	1,624.07	2,346.87	
第 15 年	1,473.22	712.40		712.40	
第 16 年	1,837.46	702.00		702.00	
第 17 年	1,855.98	691.60		691.60	
第 18 年	1,847.65	681.20		681.20	
第 19 年	1,839.07	670.80		670.80	
第 20 年	1,830.23	660.40		660.40	
第 21 年	1,821.13	1,040.00		1,040.00	
第 22 年	1,811.75	1,014.00		1,014.00	
第 23 年	1,802.10	988.00		988.00	
第 24 年	1,792.15	962.00		962.00	
第 25 年	1,781.90	936.00		936.00	
第 26 年	1,771.35	1,560.00		1,560.00	
第 27 年	1,760.48	1,508.00		1,508.00	

第 28 年	1,749.28	1,456.00		1,456.00
第 29 年	1,737.75	1,404.00		1,404.00
第 30 年	1,725.87	1,352.00		1,352.00
合计	48,019.03	25,090.00	14,016.97	39,106.97

如上表所示，在债券存续期内，洛阳市中医药学校新校区建设项目净收益合计为 48,019.03 万元，整体债券还本付息合计 39,106.97 万元，对项目整体债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内，本项目累计项目净收益为 48,019.03 万元，整体债券还本付息累计 39,106.97 万元，还本付息后，项目净收益对债券还本付息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目收益可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现融资与收益自求平衡。



统一社会信用代码
91410100MA9MALY87Y

营业执照



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

名称 河南省谷为会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 琚利红

经营范围 许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，依法须经批准的项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：企业管理咨询；税务服务；企业管理（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）



资 额 壹佰万圆整

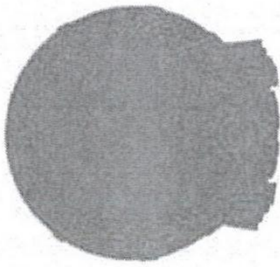
立 日期 2022年09月30日

主要经营场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路12号22层2206

登记机关

2022年





会计师事务所 执业证书

名称：河南省谷为会计师事务所（普通合伙）
 首席合伙人： 琚利红
 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12号22层2206
 组织形式： 普通合伙
 执业证书编号： 41010225
 批准执业文号： 豫财审批（2023）3号
 批准执业日期： 2023年2月8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》。



2023年2月8日

中华人民共和国财政部制



姓名: 河南代管 2023.2.28

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

Yan

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d



410523197212280041
北京中通会计师事务所(普通合伙)
1972-12-28

证书编号: 410001300811
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 12 月 33 日
Date of Issuance /y /m /d

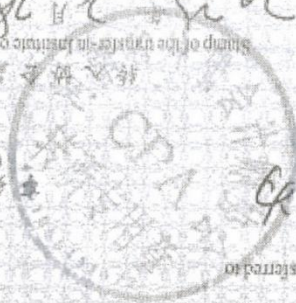
姓名: 贾凡
Full name: 贾凡
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1972-12-28
Date of birth: 1972-12-28
工作单位: 北京中通会计师事务所(普通合伙)河南分所
Working unit: 北京中通会计师事务所(普通合伙)河南分所
身份证号码: 410523197212280041
Identity card No.:



2017年12月28日
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会盖章

CPAs
事务所



河南东方

同意调入
Agree the holder to be transferred to

2017年12月28日
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出协会盖章

CPAs
事务所



河南东方

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
/ /



证书编号:
No. of Certificate

410000650003

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

2017 年 11 月 02 日

姓名
Full name

性别
Sex

据利红 女

1975-03-01

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

河南欧凯会计师事务所有限公司

41072319750301004X



洛阳高新区氢能源汽车产业园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字（2022）第A127号

河南融成会计师事务所(普通合伙)



洛阳高新区氢能源汽车产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫融成专评字〔2022〕第A127号

致：河南省财政厅

河南融成会计师事务所(普通合伙)接受委托，对洛阳高新区氢能源汽车产业园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《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》。

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

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

经专项审核，在相关项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的洛阳高新区氢能源汽车产业园项目，预期收入能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，满足项目收益和融资自求平衡要求。

总体评价如下：

一、应付债券本息情况

洛阳高新区氢能源汽车产业园项目拟申请地方政府专项债券31,600万元，本次申请使用31,600.00万元，已于2023年1月发行

31,600.00万元。债券存续期为30年，其中建设期为2年。计划建设期第一年申请债券18,600万元，计划建设期第二年申请13,000万元。假设债券票面利率4.5%，每期债券存续时间（含建设期）按30年计算，债券存续期内每半年偿还一次利息，30年期债券从第6年开始偿还本金，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年偿还本金的2%，第21-25年每年偿还本金的5%，第26-30年每年偿还本金的10%。已兑付本金不再计息。

拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

（金额单位：人民币万元）

年份	债券本息支付		
	偿还本金	利息	本息合计
第1年		1,422.00	1,422.00
第2年		1,422.00	1,422.00
第3年		1,422.00	1,422.00
第4年		1,422.00	1,422.00
第5年		1,422.00	1,422.00
第6年	316.00	1,422.00	1,738.00
第7年	316.00	1,407.78	1,723.78
第8年	316.00	1,393.56	1,709.56
第9年	316.00	1,379.34	1,695.34
第10年	316.00	1,365.12	1,681.12
第11年	632.00	1,350.90	1,982.90
第12年	632.00	1,322.46	1,954.46
第13年	632.00	1,294.02	1,926.02
第14年	632.00	1,265.58	1,897.58
第15年	632.00	1,237.14	1,869.14
第16年	632.00	1,208.70	1,840.70
第17年	632.00	1,180.26	1,812.26
第18年	632.00	1,151.82	1,783.82
第19年	632.00	1,123.38	1,755.38
第20年	632.00	1,094.94	1,726.94
第21年	1,580.00	1,066.50	2,646.50
第22年	1,580.00	995.40	2,575.40
第23年	1,580.00	924.30	2,504.30
第24年	1,580.00	853.20	2,433.20

第 25 年	1,580.00	782.10	2,362.10
第 26 年	3,160.00	711.00	3,871.00
第 27 年	3,160.00	568.80	3,728.80
第 28 年	3,160.00	426.60	3,586.60
第 29 年	3,160.00	284.40	3,444.40
第 30 年	3,160.00	142.20	3,302.20
合计	31,600.00	33,061.50	64,661.50

二、项目基本情况

（一）项目主体情况

单位名称	洛阳创洁建筑工程有限公司
统一社会信用代码	91410300MA46B8U37E
地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路 30 号火炬大厦 A401
机构性质	国有企业
法定代表人	宿岩

项目主体系依法设立并有效存续的国有独资企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目基本情况

1. 项目建设地点

洛阳高新区氢能源汽车产业园项目建设地址位于河南省洛阳市，滨河北路与柳杉街交汇处，柳杉街西侧。土地取得方式为政府出让，土地使用性质为工业用地，项目用地平坦、开阔，目前地上无建筑物，为空置土地，可满足本项目建设要求，无不良状况。

2. 建设规模及内容（含项目构成表）

洛阳高新区氢能源汽车产业园项目的主要建设内容为工业厂房、科研及配套用房、以及室外配套工程。项目规划用地面积 207616.00 m²（311.424 亩），总建筑面积 122939.70 m²，均为地上建筑。

具体建设内容如下：

序号	名称	单位	数据	备注
1	规划用地面积	m ²	207616.00	折合 311.424 亩
2	建筑物总占地面积	m ²	97818.00	
3	堆场占地面积	m ²	—	
4	建筑密度	%	47.15	
5	总建筑面积	m ²	122939.70	
6	计容建筑面积	m ²	202652.10	注 1
7	容积率	—	0.98	
8	道路及广场占地面积	m ²	68483.00	
9	厂区绿化	m ²	41315.00	
10	绿化率	%	19.90	
11	非生产性设施占地面积	m ²	2509.50	
12	占总用地面积比例	m ²	1.21	
13	非生产性设施建筑面积	m ²	7566.30	
14	占建筑面积比例	%	6.15	
15	生产性设施占地面积	m ²	95341.00	
16	占总用地面积比例	%	45.92	
17	生产性设施建筑面积	m ²	115373.40	
18	占建筑面积比例	%	93.85	
19	厂区围墙长度	m ²	2200.00	
20	机动车停车位	个	414.00	
21	非机动车停车位	个	1230.00	
注 1：根据国家规定计算容积率时，高度超过 8m 的厂房加倍计算				

（三）项目审批情况

1. 可研审批

2022年10月12日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会《关于洛阳高新区氢能源汽车产业园项目可行性研究报告的批复》（洛自贸改审批〔2022〕64号），原则上同意由洛阳创洁建筑工程有限公司建设洛阳高新区氢能源汽车产业园项目。

2. 规划审批

2022年8月22日，洛阳高新区氢能源汽车产业园项目已获得洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）规划建设部的选址和用地审批。选址符合洛阳市总体规划要求。后期项目实施时须严格按照法定程序履行规划报批手续。

（四）项目总投资

本项目建设总投资59,018.26万元。其中：建设投资为 56,174.26万元,建设期利息2,844.00万元。项目建设投资中,工程费用37,289.86万元,工程建设其他费16,764.44万元,预备费2,119.96万元。

序号	项目名称	投资合价（万元）	比例
一	建设投资	56,174.26	95.18%
（一）	工程费用	37,289.86	63.18%
（二）	工程建设其他费	16,764.44	28.41%
（三）	预备费	2,119.96	3.59%
二	建设期利息	2,844.00	4.82%
项目建设总投资		59,018.26	100%

（五）项目资金筹措计划和投资计划

本项目总投资59,018.26万元,其中:拟申请专项债31,600.00万元,占总投资的比例为53.54%;财政资金27,418.26万元,占总投资的比例为46.46%。

资金筹措和使用具体安排如下表(金额单位:人民币万元):

资金来源	名称	2022年	2023年
一、资本金	财政资金	1,000.00	26,418.26
二、发债金额	专项债券资金	18,600.00	13,000.00
合计		19,600.00	39,418.26

（六）项目运营模式

项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位为:洛阳创洁建筑工程有限公司。

项目主管单位为：洛阳高新技术产业开发区管理委员会。

项目主管单位洛阳高新技术产业开发区管理委员会有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

（七）项目单位使用债券资金合法规范性责任

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。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述情况。

三、项目收益及现金流入评价

（一）评价假设条件说明

本次预测以本项目在债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，基于谨慎性原则，依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究指南》、现行有关财税制度及其它有关经济法规和文件及项目单位提供的基础数据。并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间影响因素测算项目实现的现金流入，以收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

项目基本假设条件如下：

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. 本次债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 假设项目在预测期内的资金规模、构成，业务收入与成本构成及经营活动未发生较大变化；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7. 假设项目单位在项目建设及运营期内建立并运行良好的内部控制，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得到有效化解。

（二）预期项目收益

1. 项目收入预测

本项目收入来源为厂房仓库租赁收入、生产配套用房租赁收入、物业费收入、其他收入（停车位租赁收入、充电桩收入）。

厂房仓库租赁收入、生产配套用房租赁收入的增长率根据洛阳市近3年年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.8%、2.7%、1.1%，年平均涨幅为2.1%。根据如上数据，本项目谨慎考虑，各建筑租赁收入（不含屋顶租赁）价格按照每三年增长4%测算。

（1）厂房仓库租赁价格

厂房及仓库收费标准是结合周边地区洛阳市范围内各产业园区厂房及仓库的租赁费用，具体收费标准参考下表计取如下：

周边园区租金一览表

序号	园区	位置	租金	备注
----	----	----	----	----

1	华耀城周边	洛阳市伊滨区	45 元/ (m ² *月)	
2	宝龙广场周边	洛阳市洛龙区	30 元/ (m ² *月)	
3	瀍河周边	洛阳市瀍河区	30 元/ (m ² *月)	
4	南昌路周边	洛阳市涧西区	30 元/ (m ² *月)	
5	洛伊快速路周边	洛阳市伊川县	30 元/ (m ² *月)	
6	关林商贸城	洛阳市洛龙区	30 元/ (m ² *月)	



出租 | 无中介! 紧邻华耀城, 600户关林商户的一致选择

16.2万/月 押1付1
1.5元/m²/天 日租金
3600m² 面积

位置 伊滨-光武大道 科技大道兴隆街口-公...

类型	厂房	可办环评	是
押付	押1付1	起租期	1个月
租赁方式	整租	楼层	多层



出租 | 企业选址, 50年产权, 有产权证

3万/月 押1付12
1元/m²/天 日租金
1000m² 面积

位置 洛龙-宝龙城市广场 洛阳宝龙广场-洛...

类型	厂房	可办环评	是
押付	押1付12	起租期	12个月
租赁方式	整租	楼层	多层



根据市场调研，结合类似功能建筑租赁价格，本项目厂房及仓库面可租赁面积约 109428 m²，出于谨慎性考虑本项目厂房及仓库按照租赁单价 24 元/m²/月进行计算，本项目厂房及仓库运营负荷在运营期第一年(计算期第三年)按照 70%测算，其后逐年增长 10%，增至 90%保持稳定。

(2) 生产配套用房租赁价格

结合周边地区洛阳市范围内园区生产配套用房租赁费用，具体收费标准参考下表计取如下：

周边园区生产及生活服务配套租金一览表

序号	园区	位置	租金	备注
1	华阳世纪中心	洛阳市西工区	35 元/ (m ² *月)	生产配套
2	建业智慧港	洛阳市洛龙区	40 元/ (m ² *月)	生产配套
3	正大国际	洛阳市洛龙区	48 元/ (m ² *月)	生产配套
4	恒生科技园	洛阳市洛龙区	64 元/ (m ² *月)	生产配套
5	恒生光合城	洛阳市洛龙区	42 元/ (m ² *月)	生活配套

本项目生产配套用房可租赁面积约7408.8m²，属定向出租，出于

谨慎考虑本项目生产配套用房出租价格按30.00元/（m²*月）测算，项目运营负荷在运营期第一年（计算期第三年）按照70%测算，其后逐年增长10%，增至90%保持稳定。

（3）物业收入

本项目对厂房及仓库、生产配套用房等建筑物收取物业费，计算基准为年出租建筑面积，出于谨慎考虑厂房及仓库、生产配套用房建筑物的物业管理费单价均为1.0元/（m²*月），物业管理费单价在债券存续期内保持不变；项目运营负荷在运营期第一年（计算期第三年）按照70%测算，其后逐年增长10%，增至90%保持稳定。

（4）其他收入

①车位租赁收入

结合周边车位租赁费用，车位费具体收费标准参考下表计取如下：

项目周边产业园区车位租金一览表

序号	园区	租金
1	洛阳大数据产业园	240 元/（个*月）
2	863 创智广场	300 元/（个*月）
3	中部智谷智造产业园	220 元/（个*月）
4	中浩德电子商务产业园	240 元/（个*月）
5	中南高科智能装备制造产业园	280 元/（个*月）
6	洛阳北航科技园智能装备基地	200 元/（个*月）

根据《洛阳市城市规划管理技术规定》，本项目机动车停车位共414个，参考以上市场调查数据，出于谨慎考虑，本项目单个车位租赁费用每月按200元测算，项目运营负荷在运营期第一年（计算期第三年）按照70%测算，其后逐年增长10%，增至90%保持稳定。

②电动汽车充电桩收入

本项目机动车停车位共414个，按总机动车停车位20%配置充电桩。设置电动汽车充电桩不低于82个，全部按7kw交流桩考虑，服务费按0.8元/kW·h考虑，充电桩使用率60%，即单桩单日每次平均充电时长为4.8小时，使用率按2次/天考虑，全年按照330天运营时间测算，单独一座充电桩年收入按照1.77万元测算。出于谨慎考虑项目运营负荷在运营期第一年（计算期第三年）按照70%测算，其后逐年增长10%，增至90%保持稳定。

③电动车充电桩收入

根据《洛阳市城市规划管理技术规定》，考虑园区内工人多为周边乡村务工人员，本项目需设置非机动车停车位1230个，充电点位按30%考虑，充电点位369个。

电动车充电器平均功率150W，每路充电点位每小时充电0.15kW·h，每次刷卡1元可充电4小时，每次耗电量0.6kW·h，电价按0.56元/kW·h考虑，充电点位每次充电成本为0.336元，收入为0.664元，使用率按2次/天考虑，每个充电点位每天收入为1.3元。全年按照330天运营时间进行测算，综合测算，单独一座充电桩年收入按照0.4万元考虑。

收入预测具体如下所示（金额单位：人民币万元）：

序号	名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
	项目总收入	111,830.12			2,673.38	3,055.29	3,437.20	3,567.30	3,567.30	3,567.30
一	厂房及仓库租赁收入	93,141.88			2206.07	2521.22	2836.37	2949.83	2949.83	2949.83
	厂房每月/m ² 价格				24.00	24.00	24.00	24.96	24.96	24.96
	运营负荷				0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
	出租面积				109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00
二	生产配套用房租赁收入	7,882.69			186.70	213.37	240.05	249.65	249.65	249.65
	生产配套用房每月/m ² 价格				30.00	30.00	30.00	31.20	31.20	31.20
	出租面积				7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80
	运营负荷				0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
三	物业费收入	3,491.08			98.14	112.16	126.18	126.18	126.18	126.18
	厂房及仓库物业费每月/m ² 价格				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	厂房及仓库面积				76599.60	87542.40	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20
	生产配套用房物业费每月/m ² 价格				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生产配套用房面积				5186.16	5927.04	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92
四	其他收入	7,314.48			182.47	208.53	234.60	241.64	241.64	241.64
	运营负荷				0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90
1.1	停车位数量				414	414	414	414	414	414
	停车位收入元/月				200.00	200.00	200.00	206.00	206.00	206.00
1.2	非机动车充电桩数量				369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00
	非机动车每座充电桩收入万元/年				0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
1.3	电动汽车充电桩数量				82	82	82	82	82	82
	电动汽车每座充电桩收入万元/年				1.77	1.77	1.77	1.83	1.83	1.83

续表

序号	名称	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
	项目总收入	3,702.52	3,702.52	3,702.52	3,843.09	3,843.09	3,843.09	3,989.20	3,989.20
一	厂房及仓库租赁收入	3067.82	3067.82	3067.82	3190.53	3190.53	3190.53	3318.16	3318.16
	厂房每月/m ² 价格	25.96	25.96	25.96	27.00	27.00	27.00	28.08	28.08
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	出租面积	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00
二	生产配套用房租赁收入	259.63	259.63	259.63	270.02	270.02	270.02	280.82	280.82
	生产配套用房每月/m ² 价格	32.45	32.45	32.45	33.75	33.75	33.75	35.10	35.10
	出租面积	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
三	物业费收入	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18
	厂房及仓库物业费每月/m ² 价格	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	厂房及仓库面积	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20
	生产配套用房物业费每月/m ² 价格	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生产配套用房面积	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92
四	其他收入	248.89	248.89	248.89	256.35	256.35	256.35	264.04	264.04
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.1	停车位数量	414	414	414	414	414	414	414	414
	停车位收入元/月	212.18	212.18	212.18	218.55	218.55	218.55	225.10	225.10
1.2	非机动车充电桩数量	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00
	非机动车每座充电桩收入万元/年	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
1.3	电动汽车充电桩数量	82	82	82	82	82	82	82	82
	电动汽车每座充电桩收入万元/年	1.88	1.88	1.88	1.94	1.94	1.94	2.00	2.00

续表

序号	名称	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
	项目总收入	3,989.20	4,141.08	4,141.08	4,141.08	4,298.96	4,298.96	4,298.96	4,457.87
一	厂房及仓库租赁收入	3318.16	3450.88	3450.88	3450.88	3588.92	3588.92	3588.92	3732.47
	厂房每月/m ² 价格	28.08	29.20	29.20	29.20	30.37	30.37	30.37	31.58
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	出租面积	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00
二	生产配套用房租赁收入	280.82	292.05	292.05	292.05	303.73	303.73	303.73	315.88
	生产配套用房每月/m ² 价格	35.10	36.50	36.50	36.50	37.96	37.96	37.96	39.48
	出租面积	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
三	物业费收入	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18
	厂房及仓库物业费每月/m ² 价格	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	厂房及仓库面积	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20
	生产配套用房物业费每月/m ² 价格	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生产配套用房面积	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92
四	其他收入	264.04	271.96	271.96	271.96	280.12	280.12	280.12	283.33
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.1	停车位数量	414	414	414	414	414	414	414	414
	停车位收入元/月	225.10	231.85	231.85	231.85	238.81	238.81	238.81	245.97
1.2	非机动车充电桩数量	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00
	非机动车每座充电桩收入万元/年	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
1.3	电动汽车充电桩数量	82	82	82	82	82	82	82	82
	电动汽车每座充电桩收入万元/年	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12	2.12

续表

序号	名称	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	项目总收入	4,457.87	4,457.87	4,623.10	4,623.10	4,623.10	4,794.91
一	厂房及仓库租赁收入	3732.47	3732.47	3881.77	3881.77	3881.77	4037.04
	厂房每月/m ² 价格	31.58	31.58	32.85	32.85	32.85	34.16
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	出租面积	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00	109428.00
二	生产配套用房租赁收入	315.88	315.88	328.52	328.52	328.52	341.66
	生产配套用房每月/m ² 价格	39.48	39.48	41.06	41.06	41.06	42.70
	出租面积	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80	7408.80
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
三	物业费收入	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18	126.18
	厂房及仓库物业费每月/m ² 价格	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	厂房及仓库面积	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20	98485.20
	生产配套用房物业费每月/m ² 价格	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	生产配套用房面积	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92	6667.92
四	其他收入	283.33	283.33	286.63	286.63	286.63	290.02
	运营负荷	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.1	停车位数量	414	414	414	414	414	414
	停车位收入元/月	245.97	245.97	253.35	253.35	253.35	260.95
1.2	非机动车充电桩数量	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00
	非机动车每座充电桩收入万元/年	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
1.3	电动汽车充电桩数量	82	82	82	82	82	82
	电动汽车每座充电桩收入万元/年	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12

2. 项目支出预测

本项目成本支出由工资及福利费、燃料动力费用、维护修理费、管理费及其他费用、税费（含增值税及附加）、房产税、土地使用税等组成。本项目建成后项目管理单位负责维护运营，不进行生产，不产生外购原辅材料费。

（1）工资及福利费

本项目运营期拟定员20人，其中管理人员2人，物业管理等人员18人，管理员工资及福利费按照6.00万元/年测算，物业管理等人员工资及福利费按照5.50万元/年测算，则本项目运营期第一年（计算期第三年）工资及福利总额为111.00万元，根据消费者物价指数，暂定项目工资及福利费以每三年3.0%的速度增长。

（2）燃料动力费用

本项目公共用水主要为绿化用水及道路喷洒用水。绿化用水按1L/（m²*天）计取，绿化面积41315.58m²；道路喷洒用水按2L/（m²*天）计取，道路及硬化铺装面积68483.00m²。经计算，本项目公共区域年用水量为7.26万m³。用水价格参考洛阳市发改委《关于调整洛阳市城区公共供水价格的通知》（洛发改〔2020〕5号）文件，采用非居民用水价格按4.8元/m³测算。

本项目公共区域用地主要为室外照明用电、园区监控系统用电、物业办公用电及泵房、机房设备用电，经核算，用电量估算为3587200kW·h，电价参考2022年6月河南省上网电价，电费单价按0.61元/kW·h计取。燃料动力费按每三年3.0%的增长速度测算。

河南省电网销售电价表									
用电分类	电压等级	电度电价 (元/千瓦时)						基本电价	
		净电价	国家重大水利工程建设基金	可再生能源电价附加	大中型水库移民后期扶持资金	地方水库移民后期扶持资金	合计	最大需量 (元/千瓦/月)	变压器容量 (元/千伏安/月)
一、工商业及其他用电									
1、变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.57843	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.61053	28	20
	35-110千伏以下	0.56343	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.59553	28	20
	110千伏	0.54843	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.58053	28	20
	220千伏及以上	0.54043	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.57253	28	20
2、变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.6247	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6568		
	1-10千伏	0.5941	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6262		
	35-110千伏以下	0.5644	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5965		
	110千伏及以上	0.5347	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5668		
二、农业生产用电									
1、一般农业生产用电	不满1千伏	0.4778	0.0064				0.4842		
	1-10千伏	0.4688	0.0064				0.4752		
	35-110千伏以下	0.4598	0.0064				0.4662		
2、农业深井及高扬程排灌用电	不满1千伏	0.4578	0.0064				0.4642		
	1-10千伏	0.4488	0.0064				0.4552		
	35-110千伏以下	0.4398	0.0064				0.4462		
三、居民生活用电									
1、直供一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.560		
	1-10千伏及以上	0.5069	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.521		
2、直供合表用户	不满1千伏	0.5539	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.5149	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.529		
3、趸售一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.560		
	1-10千伏及以上	0.4859	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.500		
4、趸售合表用户	不满1千伏	0.5539	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.4939	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.508		
注：									
1、农村低压各类用电按上表合计栏电价执行，其中含维管费。									
2、一户一表居民生活用电二档、三档电价，在一档电价基础上每千瓦时分别提高5分线和0.3元。									

(3) 维护修理费

本项目年维护修理费取固定资产的0.1%测算。

(4) 管理费

本项目管理费按照年营业收入的1%测算。

(5) 其他费用

本项目其他费用按照年营业收入的0.7%测算。

(6) 充电桩重置成本

市面上充电桩使用寿命约为15年，本项目在运营期第15年时需重置充电桩，需更换非机动车充电桩设37台，费用按20000元/台计取；更换电动汽车充电桩设备82台，费用按30000元/台计取。充电桩重置费用约319.80万元。此费用均摊至运营期前15年。

（7）税费

项目运营期涉及的主要税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，根据国家税收法律法规等相关文件，各项税、费的计取标准如下：

- 1) 增值税：税率为13%，9%，6%；
- 2) 城市维护建设税：税率为7%，计税基数为增值税额；
- 3) 教育费附加：费率为3%，计费基数为增值税额；
- 4) 地方教育附加：费率为2%，计费基数为增值税额；
- 5) 所得税：25%。

（8）土地使用税：本项目用地总面积约207,616m²，根据相关规定，洛阳市四级地段土地使用税为4元/（m²*年），则运营期土地使用税总额为83.05万元/年。

- （9）房产税：税率为12%，计税基数为租赁收入；
- 成本预测具体如下所示（金额单位：人民币万元）：

序号	成本合计	工资福利费	维护修理费	燃料动力费	管理费	其他费用	充电桩重置成本	税费	土地使用税	房产税
第1年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
第2年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
第3年	781.76	111.00	56.76	177.06	26.73	18.71	21.32	0.00	83.05	287.13
第4年	854.57	111.00	56.76	202.35	30.55	21.39	21.32	0.00	83.05	328.15
第5年	927.37	111.00	56.76	227.65	34.37	24.06	21.32	0.00	83.05	369.17
第6年	954.51	114.33	56.76	234.48	35.67	24.97	21.32	0.00	83.05	383.94
第7年	954.51	114.33	56.76	234.48	35.67	24.97	21.32	0.00	83.05	383.94
第8年	954.51	114.33	56.76	234.48	35.67	24.97	21.32	0.00	83.05	383.94
第9年	982.63	117.76	56.76	241.51	37.03	25.92	21.32	0.00	83.05	399.29
第10年	982.63	117.76	56.76	241.51	37.03	25.92	21.32	0.00	83.05	399.29
第11年	982.63	117.76	56.76	241.51	37.03	25.92	21.32	0.00	83.05	399.29
第12年	1,011.77	121.29	56.76	248.75	38.43	26.90	21.32	0.00	83.05	415.27
第13年	1,011.77	121.29	56.76	248.75	38.43	26.90	21.32	0.00	83.05	415.27
第14年	1,011.77	121.29	56.76	248.75	38.43	26.90	21.32	0.00	83.05	415.27
第15年	1,041.97	124.93	56.76	256.22	39.89	27.92	21.32	0.00	83.05	431.88
第16年	1,041.97	124.93	56.76	256.22	39.89	27.92	21.32	0.00	83.05	431.88
第17年	1,041.97	124.93	56.76	256.22	39.89	27.92	21.32	0.00	83.05	431.88
第18年	1,051.94	128.68	56.76	263.90	41.41	28.99		0.00	83.05	449.15
第19年	1,313.13	128.05	56.76	263.90	41.41	28.99		261.82	83.05	449.15
第20年	1,387.10	128.05	56.76	263.90	41.41	28.99		335.79	83.05	449.15
第21年	1,433.62	132.54	56.76	271.82	42.99	30.09		349.25	83.05	467.12
第22年	1,432.33	131.26	56.76	271.82	42.99	30.09		349.25	83.05	467.12

第 23 年	1,432.33	131.26	56.76	271.82	42.99	30.09		349.25	83.05	467.12
第 24 年	1,480.43	136.52	56.76	279.98	44.58	31.21		362.55	83.05	485.80
第 25 年	1,480.43	136.52	56.76	279.98	44.58	31.21		362.55	83.05	485.80
第 26 年	1,480.43	136.52	56.76	279.98	44.58	31.21		362.55	83.05	485.80
第 27 年	1,529.01	140.61	56.76	288.38	46.23	32.36		376.39	83.05	505.23
第 28 年	1,529.01	140.61	56.76	288.38	46.23	32.36		376.39	83.05	505.23
第 29 年	1,529.01	140.61	56.76	288.38	46.23	32.36		376.39	83.05	505.23
第 30 年	1,579.42	144.83	56.76	297.03	47.95	33.56		390.80	83.05	525.44
合计	33,194.53	3,524.00	1,589.20	7,159.18	1,118.30	782.81	319.80	4,252.99	2,325.30	12,122.95

3. 项目现金净流入

根据以上对项目收入、项目成本预测，假设本项目在债券存续期第3年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为78,635.60万元。

项目现金净流入详见下表（金额单位：人民币万元）：

序号	项目期	收入	成本	现金净流入	
1	建设期	第1年	0.00	0.00	
2		第2年	0.00	0.00	
5	运营期	第3年	2,673.38	781.76	1,891.62
6		第4年	3,055.29	854.57	2,200.72
7		第5年	3,437.20	927.37	2,509.83
8		第6年	3,567.30	954.51	2,612.79
9		第7年	3,567.30	954.51	2,612.79
10		第8年	3,567.30	954.51	2,612.79
11		第9年	3,702.52	982.63	2,719.89
12		第10年	3,702.52	982.63	2,719.89
13		第11年	3,702.52	982.63	2,719.89
14		第12年	3,843.09	1,011.77	2,831.32
15		第13年	3,843.09	1,011.77	2,831.32
16		第14年	3,843.09	1,011.77	2,831.32
17		第15年	3,989.20	1,041.97	2,947.24
18		第16年	3,989.20	1,041.97	2,947.24
19		第17年	3,989.20	1,041.97	2,947.24
20		第18年	4,141.08	1,051.94	3,089.14
21		第19年	4,141.08	1,313.13	2,827.95
22		第20年	4,141.08	1,387.10	2,753.98
23		第21年	4,298.96	1,433.62	2,865.34
24		第22年	4,298.96	1,432.33	2,866.63
25		第23年	4,298.96	1,432.33	2,866.63
26		第24年	4,457.87	1,480.43	2,977.43
27		第25年	4,457.87	1,480.43	2,977.43
28		第26年	4,457.87	1,480.43	2,977.43
29		第27年	4,623.10	1,529.01	3,094.09
30		第28年	4,623.10	1,529.01	3,094.09
31		第29年	4,623.10	1,529.01	3,094.09
32		第30年	4,794.91	1,579.42	3,215.49
小计		111,830.12	33,194.53	78,635.60	

（三）项目收益与融资本息覆盖情况

本项目债券存续期内项目预期收入扣除项目支出成本后项目收益累计金额为78,635.60万元。

拟申请使用债券资金项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为78,635.60元，债券存续期本息合计64,661.50万元，计算的本息覆盖倍数为1.22。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年份	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	利息	本息合计	
第1年		1,422.00	1,422.00	0.00
第2年		1,422.00	1,422.00	0.00
第3年		1,422.00	1,422.00	1,891.62
第4年		1,422.00	1,422.00	2,200.72
第5年		1,422.00	1,422.00	2,509.83
第6年	316.00	1,422.00	1,738.00	2,612.79
第7年	316.00	1,407.78	1,723.78	2,612.79
第8年	316.00	1,393.56	1,709.56	2,612.79
第9年	316.00	1,379.34	1,695.34	2,719.89
第10年	316.00	1,365.12	1,681.12	2,719.89
第11年	632.00	1,350.90	1,982.90	2,719.89
第12年	632.00	1,322.46	1,954.46	2,831.32
第13年	632.00	1,294.02	1,926.02	2,831.32
第14年	632.00	1,265.58	1,897.58	2,831.32
第15年	632.00	1,237.14	1,869.14	2,947.24
第16年	632.00	1,208.70	1,840.70	2,947.24
第17年	632.00	1,180.26	1,812.26	2,947.24
第18年	632.00	1,151.82	1,783.82	3,089.14
第19年	632.00	1,123.38	1,755.38	2,827.95
第20年	632.00	1,094.94	1,726.94	2,753.98
第21年	1,580.00	1,066.50	2,646.50	2,865.34
第22年	1,580.00	995.40	2,575.40	2,866.63
第23年	1,580.00	924.30	2,504.30	2,866.63

第 24 年	1,580.00	853.20	2,433.20	2,977.43
第 25 年	1,580.00	782.10	2,362.10	2,977.43
第 26 年	3,160.00	711.00	3,871.00	2,977.43
第 27 年	3,160.00	568.80	3,728.80	3,094.09
第 28 年	3,160.00	426.60	3,586.60	3,094.09
第 29 年	3,160.00	284.40	3,444.40	3,094.09
第 30 年	3,160.00	142.20	3,302.20	3,215.49
合计	31,600.00	33,061.50	64,661.50	78,635.60
本息覆盖倍数			1.22	

四、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，在洛阳高新区氢能源汽车产业园项目收益预测及其依据的各项假设前提下，通过对项目收益与融资自求平衡分析，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，我们认为，本项目债券存续期内累计净收益78,635.60万元，应付债券本金及利息合计64,661.50万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.22。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。

五、风险提示及报告使用说明

（一）风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、相关政策及不可抗等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。

报告中收入以洛阳创洁建筑工程有限公司提供的《洛阳高新区氢能源汽车产业园可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

（二）报告使用说明

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

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

3、本评价报告只能用于本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评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为洛阳高新区氢能源汽车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)



二〇二二年十月二十七日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411281877360176X

(1-1)

名称 河南融成会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2511号

执行事务合伙人 宁成民

成立日期 2000年03月09日

合伙期限 长期

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



与原件核对无误



登记机关

2018年02月09日





会计师事务所

执业证书



名称：河南融融会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：宁成民

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2511号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41120002

批准执业文号：豫财会协[2000]15号

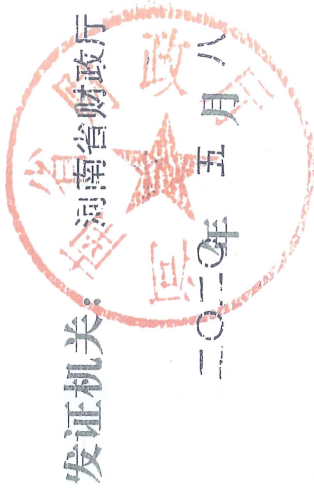
批准执业日期：2000年01月31日

与原件核对无误

证书序号：0009919

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 Full name: 宁成原
 性别 Sex: 男
 出生日期 Date of Birth: 1963-08-27
 工作单位 Working Unit: 义乌市新义联合会计师事务所
 身份证号码 Identity card No.: 411219196308270054



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756968656390459808433217070>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对无误

证书编号: 410000320013
 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: 1999 年 06 月 02 日
 Date of Issuance



2021年6月30日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756968656390459808433217070>



姓名 Full name: 李梅
 性别 Sex: 女
 出生日期 Date of Birth: 1966-11-26
 工作单位 Working unit: 义乌市新义联会计师事务所
 身份证号码 Identity card No.: 410305196611261528



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=546070239413053446086894188518>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对无误



证书编号: 410000040054
No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 11 月 14 日
Date of Issuance

2021 年 6 月 30 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=54607023941305344>

河南省注册会计师协会
关于延长 2021 年度注册会计师年检
合格有效期的公告



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



2022 年 7 月 1 日

洛阳高新区新能源材料产业园项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字〔2023〕第A072号

河南融成会计师事务所(普通合伙)

二〇二三年八月



目录

一、评价方法与限制	2
二、应付债券本息情况	2
三、项目概况	3
(一) 项目单位基本情况	4
(二) 项目基本情况	4
(三) 项目审批情况	6
(四) 项目总投资	6
(五) 项目资金筹措计划	7
(六) 项目运营模式	7
(七) 债券资金使用合规性	7
四、项目收益及现金流入评价	8
(一) 评价假设条件说明	8
(二) 项目收入预测	9
(三) 项目支出预测	16
(四) 预期项目收益	22
(五) 本息覆盖情况	23
五、总体评价结果	24
六、风险提示及报告使用说明	24

洛阳高新区新能源材料产业园项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫融成专评字（2023）第A007号

河南融成会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳高新区新能源材料产业园项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。

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

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

经专项审核，在相关项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的洛阳高新区新能源材料产业园项目，预期收益能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，满足项目收益和融资自求平衡要求。

总体评价如下：

一、评价方法与限制

(一) 本次评价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。

二、应付债券本息情况

本项目拟申请地方政府专项债券23,500.00万元，2022年资金用途调整6,000.00万元，其中：2022年河南省棚改专项债券（九期）——2022年河南省政府专项债券（三十期）4,000.00万元为10年期债券；2022年河南省城乡发展专项债券（二十一期）——2022年河南省政府专项债券（六十六期）2,000.00万元为15年期债券，利率均为2.98%。

剩余17,500.00万元债券分两期发行，其中：2023年已发行16,100.00万元，2024年拟申请1,400.00万元，债券利率4.5%。

债券存续期内每半年偿还利息，10年期债券从第4年开始还本，第4-6年每年偿还本金的12%，第7-10年每年偿还本金的16%；15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还本金的15%；30年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的1%，第11-20年每年偿还本金的2%，第21-25年每年偿还本金的5%，第26-30年每年偿还本金的10%。

债券在存续期应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	年度	期初本金余额	增加本金	偿还本金	期末本金余额	应付利息	本息合计
	2022年		6,000.00		6,000.00	178.80	178.80
建设期	2023年	6,000.00	16,100.00		22,100.00	903.30	903.30
	2024年	22,100.00	1,400.00		23,500.00	966.30	966.30
	2025年	23,500.00		480.00	23,020.00	966.30	1,446.30
运营期	2026年	23,020.00		480.00	22,540.00	952.00	1,432.00
	2027年	22,540.00		580.00	21,960.00	937.69	1,517.69
	2028年	21,960.00		901.00	21,059.00	920.41	1,821.41
	2029年	21,059.00		915.00	20,144.00	891.11	1,806.11
	2030年	20,144.00		915.00	19,229.00	861.18	1,776.18
	2031年	19,229.00		915.00	18,314.00	831.26	1,746.26
	2032年	18,314.00		475.00	17,839.00	801.33	1,276.33
	2033年	17,839.00		636.00	17,203.00	784.52	1,420.52
	2034年	17,203.00		650.00	16,553.00	760.46	1,410.46
	2035年	16,553.00		650.00	15,903.00	735.77	1,385.77
	2036年	15,903.00		650.00	15,253.00	711.08	1,361.08
	2037年	15,253.00		350.00	14,903.00	686.39	1,036.39
	2038年	14,903.00		350.00	14,553.00	670.64	1,020.64
	2039年	14,553.00		350.00	14,203.00	654.89	1,004.89
	2040年	14,203.00		350.00	13,853.00	639.14	989.14
	2041年	13,853.00		350.00	13,503.00	623.39	973.39

运营期	2042年	13,503.00		350.00	13,153.00	607.64	957.64
	2043年	13,153.00		833.00	12,320.00	591.89	1,424.89
	2044年	12,320.00		875.00	11,445.00	554.40	1,429.40
	2045年	11,445.00		875.00	10,570.00	515.03	1,390.03
	2046年	10,570.00		875.00	9,695.00	475.65	1,350.65
	2047年	9,695.00		875.00	8,820.00	436.28	1,311.28
	2048年	8,820.00		1,680.00	7,140.00	396.90	2,076.90
	2049年	7,140.00		1,750.00	5,390.00	321.30	2,071.30
	2050年	5,390.00		1,750.00	3,640.00	242.55	1,992.55
	2051年	3,640.00		1,750.00	1,890.00	163.80	1,913.80
	2052年	1,890.00		1,750.00	140.00	85.05	1,835.05
	2053年	140.00		140.00	0.00	6.30	146.30
	合计		23,500.00	23,500.00		19,872.68	43,372.68

三、项目概况

(一) 项目单位基本情况

单位名称	洛阳创瑞发展有限公司
统一社会信用代码	91410300MA9LRDGX7E
地址	洛阳综合保税区综合服务楼
机构性质	国有企业
法定代表人	王瑞

项目主体单位系依法设立并有效存续的国有企业，无隐性债务，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 项目基本情况

1. 项目名称

洛阳高新区新能源材料产业园项目

2. 建设规模及内容

本项目规划用地面积 154161.87m²（合231.24亩），总建筑面积 87613.00m²。绿化率15.0%，配置机动车停车位361个，非机动车车位 876个。

主要建设内容与规模为：

(1) 1#车间、2#车间均为门式刚架结构，建筑面积均为19776.47 m²，长297米，宽66.48米，高18米。

(2) 仓库1幢，为18m高单层框架结构钢架结构，长198.48米，宽66.48米，总建筑面积13195.00m²；

(3) 成品车间，为1层18m高单层门式钢架结构。长198.48米，宽99.48米，总建筑面积19744.79m²。

(4) 研发中心，为5层框架结构建筑，高度12.00m，建筑面积约8367.00m²；

(5) 配套辅助用房包含：开闭所，为1层框架结构，建筑面积480.00m²；门卫室1个，建筑面积约56.00m²；

(6) 室外配套工程包含道路及铺装、景观绿化、地下综合管网、照明监控、围墙及大门等。

(7) 项目配套设备主要为园区变配电设备1套、中试车间及实验中心电梯5部、地磅及相关配套设施1套、电动汽车充电桩54个，电动车充电桩263个。

3. 项目选址

项目位于河南省洛阳高新区辛店镇，南至滨河北路，东至柳杉街，西至太后庄社区现状村道，北至现状道路。



(三) 项目审批情况

2022年11月15日，洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会核发《关于洛阳高新区新能源材料产业园项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕68号），同意该项目建设。

(四) 项目总投资

本项目总投资为 47,815.70 万元。其中：工程费用 30,503.10 万元，工程建设其他费用 13,332.10 万元，预备费 2,394.25 万元，建设期利息 1,586.25 万元。项目总投资构成见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	比例	备注
1	工程费用	30,503.10	63.79%	
2	工程建设其他费用	13,332.10	27.88%	

3	基本预备费	2,394.25	5.01%	
4	建设期利息	1,586.25	3.32%	
	合计	47,815.70	100.00%	

（五）项目资金筹措计划

本项目计划总投资为 47,815.70 万元，拟发行专项债券 23,500.00 万元，占总投资的 49.15%，剩余的 24,315.70 万元为财政资金，占总投资的 50.85%。资金筹措具体安排如下表（单位：人民币万元）：

序号	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	财政资金	--	14,315.70	10,000.00	24,315.70
2	专项债券资金	6,000.00	16,100.00	1,400.00	23,500.00
3	合计	6,000.00	30,415.70	1,1400.00	47,815.70

（六）项目运营模式

1. 债券资金申请单位、项目资产登记单位：洛阳创瑞发展有限公司。

2. 项目建设单位为、项目运营单位为：洛阳创瑞发展有限公司。

3. 项目主管单位：洛阳高新技术产业开发区管理委员会。

项目主管单位负有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

（七）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情况。

四、项目收益及现金流入评价

（一）评价假设条件说明

本次预测以本项目在债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，基于谨慎性原则，依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究报告指南》、现行有关财税制度及其他有关经济法规和文件及项目单位提供的基础数据，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间影响因素测算项目实现的现金流入，以收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

项目基本假设条件如下：

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. 本次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；

6. 假设项目单位在项目建设及运营期内建立并运行良好的内部控制，管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可

控范围或可得到有效化解；

7. 假设项目在预测期内的资金规模、构成，业务收入与成本构成及经营活动未发生较大变化。

（二）项目收入预测

本项目营业收入主要包括房屋出租收入、物业管理收入、停车费收入、充电桩收入等。

1. 厂房出租收入

项目建成后，厂房及仓库面积约78486.00m²，结合周边地区洛阳市范围内各产业园区厂房租赁费用，因属定向出租，出租率从第一年起按70%计算，第二年80%，第三年及以后出租率按照90%计算，月租赁费用每3年增长4%；租赁费用保守计算，按26元/月/m²计取。

周边同类厂房建筑出租收费一览表

序号	园区	位置	租金	备注
1	华耀城周边	洛阳市伊滨区	45 元/m ² /月	
2	宝龙广场周边	洛阳市洛龙区	30 元/m ² /月	
3	瀍河周边	洛阳市瀍河区	30 元/m ² /月	
4	南昌路周边	洛阳市涧西区	30 元/m ² /月	
5	洛伊快速路周边	洛阳市伊川县	30 元/m ² /月	
6	关林商贸城	洛阳市洛龙区	30 元/m ² /月	

2. 配套用房出租收入

产业及生活配套服务用房可租赁面积约8067.00m²，因属定向出租，出租率从第一年起按70%计算，第二年80%，第三年及往后出租率

按照90%计算，月租赁费用每3年增长4%；结合周边地区洛阳市范围内园区生产配套用房租费，按30元/月/m²计取。

周边同类建筑出租收费一览表

序号	园区	位置	租金	备注
1	华阳世纪中心	洛阳市西工区	35 元/m ² /月	生产配套
2	建业智慧港	洛阳市洛龙区	40 元/m ² /月	生产配套
3	正大国际	洛阳市洛龙区	48 元/m ² /月	生产配套
4	恒生科技园	洛阳市洛龙区	64 元/m ² /月	生产配套
5	恒生光合城	洛阳市洛龙区	42 元/m ² /月	生活配套

3. 物业管理费收入

本项目建成后可以提供物业管理服务功能，收费标准试行市场价。

结合周边产业园收费标准，保守估计本项目物业管理费标准为1元/m²/月。谨慎性原则考虑，运营期暂不考虑增幅。

洛阳宏进农副产品国际物流中心物业管理费

楼盘名称	洛阳宏进农副产品国际物流中心
物业管理费	1元/m ² /月

恒泰中心物业管理费

楼盘名称	恒泰中心 期房在售
物业管理费	住宅: 1.25元/m ² /月

洛阳国润汽车产业园物业管理费

楼盘名称	洛阳国润汽车产业园 期房在售
物业管理费	1.5-3.5元/m ² /月

德和园商铺物业管理费

楼盘名称	德和园商铺 期房在售
物业管理费	1.3元/m ² /月

4. 停车位出租收入

本项目建成后可提供停车位数量361个，收费标准参考周边小区停车位收费标准采用包月形式收费，

项目周边产业园区车位租金一览表

序号	园区	租金	备注
1	洛阳大数据产业园	240 元/个/月	
2	863 创智广场	300 元/个/月	
3	中部智谷智造产业园	220 元/个/月	
4	中浩德电子商务产业园	240 元/个/月	
5	中南高科智能装备制造产业园	280 元/个/月	
6	洛阳北航科技园智能装备基地	200 元/个/月	

参考市场调查数据，单个车位月租赁费用按保守值200元计取，运营期内出租价格按照每3年4%增长率计算。运营期第1年出租率50%，以后每年10%增幅，直至达到90%的满负荷状态。

5. 充电桩服务费收入

根据《洛阳市城市规划管理技术规定》，本项目设置电动车充电56个，全部按7kw交流桩考虑，服务费按0.8元/KW·h考虑，经营期内暂不考虑上涨。充电桩使用率60%，即单桩单日平均充电时长为4.8小时。自运营期第1年出租率50%，以后每年10%增幅，直至达到90%的满负荷状态。

6. 广告出租收入

本项目可改造信息显示屏包含室外信息屏以及建筑内、项目区域公共空间、灯箱广告、电梯内液晶及框架广告等，共设置信息广告点位200个，出租率从第一年起按70%计算，第二年80%，第三年及往后出租率按照90%计算。考虑到不同屏幕大小及广告播放时间不同，价格不统一，为方便测算，经市场调查，结合洛阳市及洛龙区广告公司收费标准，本项目广告信息显示屏收费标准暂按300元/块/月，每3年上浮

4%计算。

序号	地区	收费标准	备注
1	郑州市	980.00元/块/月（500.00*400.00mm）	液晶播放
2	洛阳市	1200.00元/块/月（600.00*600.00mm）	液晶播放
3	洛阳市	840.00元/块/月（600.00*400.00mm）	平面海报

收入预测具体如下所示：

序号	名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	总收入(万元)	93,353.48			2,111.31	2,416.98	2,722.65	2,840.77	2,855.29	2,855.29	2,963.78	2,963.78
	负荷率				70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
一	厂房出租收入	75,508.84			1,714.13	1,959.01	2,203.89	2,292.04	2,292.04	2,292.04	2,383.72	2,383.72
	面积(m ²)				78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00
	单价(元/m ² /月)				26.00	26.00	26.00	27.04	27.04	27.04	28.12	28.12
二	附属建筑用房出租收入	8,955.05			203.29	232.33	261.37	271.83	271.83	271.83	282.70	282.70
	面积(m ²)				8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00
	单价(元/m ² /月)				30.00	30.00	30.00	31.20	31.20	31.20	32.45	32.45
三	物业管理费收入	2,679.75			72.7	83.09	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48
	面积(m ²)				86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553
	单价(元/m ² /月)				1	1	1	1	1	1	1	1
四	停车位出租收入	2,610.58			43.32	51.98	60.65	72.08	81.10	81.10	84.34	84.34
	车位数(个)				361	361	361	361	361	361	361	361
	单价(元/个/月)				200	200	200	208.00	208.00	208.00	216.32	216.32
	出租率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
五	充电桩收入	1,379.10			27.47	32.97	38.46	43.95	49.45	49.45	49.45	49.45
	数量(个)				56	56	56	56	56	56	56	56
	单价(元/kwh)				0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	平均充电时长				4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
	单桩功率				7	7	7	7	7	7	7	7
	出租率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
六	广告收入	2,220.16			50.40	57.60	64.80	67.39	67.39	67.39	70.09	70.09
	数量(块)				200	200	200	200	200	200	200	200
	单价(元/块/月)				300.00	300.00	300.00	312.00	312.00	312.00	324.48	324.48

(续)

序号	名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
	总收入(万元)	2,963.78	3,076.61	3,076.61	3,076.61	3,193.97	3,193.97	3,193.97	3,316.01	3,316.01	3,316.01
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
一	厂房出租收入	2,383.72	2,479.07	2,479.07	2,479.07	2,578.24	2,578.24	2,578.24	2,681.37	2,681.37	2,681.37
	面积(m ²)	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00
	单价(元/m ² /月)	28.12	29.25	29.25	29.25	30.42	30.42	30.42	31.63	31.63	31.63
二	附属建筑用房出租收入	282.70	294.01	294.01	294.01	305.77	305.77	305.77	318.00	318.00	318.00
	面积(m ²)	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00
	单价(元/m ² /月)	32.45	33.75	33.75	33.75	35.10	35.10	35.10	36.50	36.50	36.50
三	物业管理费收入	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48
	面积(m ²)	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553
	单价(元/m ² /月)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
四	停车位出租收入	84.34	87.71	87.71	87.71	91.22	91.22	91.22	94.87	94.87	94.87
	车位数(个)	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361
	单价(元/个/月)	216.32	224.97	224.97	224.97	233.97	233.97	233.97	243.33	243.33	243.33
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
五	充电桩收入	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45
	数量(个)	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	单价(元/kwh)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	平均充电时长	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
	单桩功率	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
六	广告收入	70.09	72.89	72.89	72.89	75.81	75.81	75.81	78.84	78.84	78.84
	数量(块)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	单价(元/块/月)	324.48	337.46	337.46	337.46	350.96	350.96	350.96	365.00	365.00	365.00

(续)

序号	名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
	总收入(万元)	3,442.92	3,442.92	3,442.92	3,574.92	3,574.92	3,574.92	3,712.20	3,712.20	3,712.20	3,854.97	3,854.97
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
一	厂房出租收入	2,788.62	2,788.62	2,788.62	2,900.16	2,900.16	2,900.16	3,016.17	3,016.17	3,016.17	3,136.82	3,136.82
	面积(m ²)	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00	78,486.00
	单价(元/m ² /月)	32.90	32.90	32.90	34.21	34.21	34.21	35.58	35.58	35.58	37.01	37.01
二	附属建筑用房出租收入	330.72	330.72	330.72	343.95	343.95	343.95	357.70	357.70	357.70	372.01	372.01
	面积(m ²)	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00	8,067.00
	单价(元/m ² /月)	37.96	37.96	37.96	39.48	39.48	39.48	41.06	41.06	41.06	42.70	42.70
三	物业管理费收入	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48	93.48
	面积(m ²)	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553	86553
	单价(元/m ² /月)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
四	停车位出租收入	98.66	98.66	98.66	102.61	102.61	102.61	106.72	106.72	106.72	110.98	110.98
	车位数(个)	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361
	单价(元/个/月)	253.06	253.06	253.06	263.19	263.19	263.19	273.71	273.71	273.71	284.66	284.66
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
五	充电桩收入	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45	49.45
	数量(个)	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	单价(元/kwh)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	平均充电时长	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
	单桩功率	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
六	广告收入	81.99	81.99	81.99	85.27	85.27	85.27	88.68	88.68	88.68	92.23	92.23
	数量(块)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	单价(元/块/月)	379.60	379.60	379.60	394.78	394.78	394.78	410.57	410.57	410.57	426.99	426.99

（三）项目支出预测

本项目运营期内成本主要包括：燃料动力支出、工资及福利费、维修费、日常管理费及其他费用等。

1. 公共区域燃料动力费

本项目公共用水主要为绿化用水及道路喷洒用水。绿化用水按 1L/m²/天计取，绿化面积 23124 m²；道路喷洒用水按 2L/m²/天计取，道路及硬化铺装面积 40314.15 m²。经计算，本项目公共区域年用水量为 7.9 万吨。非居民生活用水价格按 4.7 元/m³计取。

二、非居民生活用水价格

非居民生活用水价格为4.7元/m³（其中，水费2.9元/m³，水资源税0.4元/m³，污水处理费1.4元/m³）。

三、特种用水价格

特种用水价格为13.4元/m³（其中，水费10元/m³，水资源税2元/m³，污水处理费1.4元/m³）。

项目公共区域用地主要为室外照明用电、园区监控系统用电、物业办公用电及泵房、机房设备用电，经核算，总用电量估算为41934000KW·h，公共区域用电量按总用电量8%记取，公区全年运营用电量为3354720KW·h电费单价按0.61元/KW·h计取。

河南省电网销售电价表									
用电分类	电压等级	电度电价(元/千瓦时)					基本电价		
		净电价	国家重大水利工程建设基金	可再生能源电价附加	大中型水库移民后期扶持资金	地方水库移民后期扶持资金	合计	最大需量(元/千瓦/月)	变压器容量(元/千伏安/月)
一、工商业及其他用电									
1、变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.57043	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.61053	20	20
	35-110千伏以下	0.56343	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.59553	20	20
	110千伏	0.54843	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.58053	20	20
	220千伏及以上	0.54043	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.57253	20	20
2、变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.6247	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6568		
	1-10千伏	0.5941	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6262		
	35-110千伏以下	0.5644	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5965		
	110千伏及以上	0.5347	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5668		
二、农业生产用电									
1、一般农业生产用电	不满1千伏	0.4778	0.0064				0.4842		
	1-10千伏	0.4688	0.0064				0.4752		
	35-110千伏以下	0.4598	0.0064				0.4662		
2、农业深井及高扬程排灌用电	不满1千伏	0.4578	0.0064				0.4642		
	1-10千伏	0.4488	0.0064				0.4552		
	35-110千伏以下	0.4398	0.0064				0.4462		
三、居民生活用电									
1、直供一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.560		
	1-10千伏及以上	0.5069	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.521		
2、直供合表用户	不满1千伏	0.5539	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.5149	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.529		
3、趸售一户一表居民生活用电一档电量	不满1千伏	0.5459	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.560		
	1-10千伏及以上	0.4859	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.500		
4、趸售合表用户	不满1千伏	0.5539	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.568		
	1-10千伏及以上	0.4939	0.0064	0.001	0.0062	0.0005	0.508		
注：									
1、农村低压供电用电按上表合计电价执行，其中含增容费。									
2、一户一表居民生活用电二档、三档电价，在一档电价基础上每千瓦时分别提高5分钱和0.3元。									

燃料动力费浮动率按每3年增长4%考虑。

2. 工资及福利费

主要为项目运营期间人员工资及福利费，本项目运营期拟定员30人，其中管理人员2人，物业管理等人员28人，管理人员工资及福利费按照6.00万元/年估算，物业管理等人员工资及福利费按照5.50万元/年估算，项目运营后人员工资每3年增长4%。

3. 维护修理费：维修支出按固定资产折旧的 5%计提，项目运营后每 3 年增长 4%。

4. 设备二次更新费：本项目设备折旧年限一般为 15 年，预计在运营期第 15 年末对电动汽车充电桩进行维护性更换。

5. 其他费用：包括日常管理费用和其他费用，分别按总收入的 1% 计取。

6. 相关税费

(1) 增值税：根据项目营利性质，增值税取 13%，9%，6%；

(2) 所得税：按 25%向财税部门上缴；

(3) 城市维护建设税：按增值税额 7%计取；

(4) 教育费附加：按增值税额的 3%计取；

(5) 地方教育附加：按增值税额的 2%计取；

(6) 房产税：按照租房收入的 12%计取。

成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	总支出（万元）	34,057.30			721.67	757.94	794.20	823.74	824.03	824.03	873.70	876.29
一	外购燃料动力费	8,363.96			241.77	241.77	241.77	251.44	251.44	251.44	261.50	261.50
	水费				37.13	37.13	37.13	38.62	38.62	38.62	40.16	40.16
	电费				204.64	204.64	204.64	212.82	212.82	212.82	221.34	221.34
二	工资及福利费	5,742.77			166.00	166.00	166.00	172.64	172.64	172.64	179.55	179.55
三	维护修理费	1,215.39			41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
四	设备二次更新费	280.00			18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
五	其他费用	1,867.09			42.23	48.34	54.45	56.82	57.11	57.11	59.28	59.28
六	税费	16,588.09			211.09	241.25	271.40	282.26	282.26	282.26	312.80	315.39
	应交增值税	4,013.10			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	附加税	481.57			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	房产税	9,298.78			211.09	241.25	271.40	282.26	282.26	282.26	293.55	293.55
	所得税	2,794.64									19.25	21.84

(续)

序号	名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
	总支出(万元)	878.88	934.69	939.86	945.04	1,004.24	1,148.07	1,209.28	1,264.04	1,269.21	1,274.39
一	外购燃料动力费	261.50	271.96	271.96	271.96	282.84	282.84	282.84	294.14	294.14	294.14
	水费	40.16	41.77	41.77	41.77	43.44	43.44	43.44	45.17	45.17	45.17
	电费	221.34	230.19	230.19	230.19	239.4	239.4	239.4	248.97	248.97	248.97
二	工资及福利费	179.55	186.73	186.73	186.73	194.20	194.20	194.20	201.96	201.96	201.96
三	维护修理费	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
四	设备二次更新费	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67			
五	其他费用	59.28	61.53	61.53	61.53	63.88	63.88	63.88	66.32	66.32	66.32
六	税费	317.98	353.90	359.07	364.25	402.75	546.58	607.79	659.71	664.88	670.06
	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	165.07	231.77	240.61	240.61	240.61
	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.81	27.81	28.87	28.87	28.87
	房产税	293.55	305.29	305.29	305.29	317.51	317.51	317.51	330.21	330.21	330.21
	所得税	24.42	48.61	53.78	58.96	85.24	44.20	30.70	60.02	65.20	70.37

(续)

序号	名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
	总支出(万元)	1,345.70	1,354.76	1,367.70	1,449.42	1,462.36	1,475.29	1,566.23	1,592.11	1,617.98	1,718.26	1,744.14
一	外购燃料动力费	305.91	305.91	305.91	318.15	318.15	318.15	330.87	330.87	330.87	344.11	344.11
	水费	46.98	46.98	46.98	48.86	48.86	48.86	50.81	50.81	50.81	52.85	52.85
	电费	258.93	258.93	258.93	269.29	269.29	269.29	280.06	280.06	280.06	291.26	291.26
二	工资及福利费	210.04	210.04	210.04	218.44	218.44	218.44	227.18	227.18	227.18	236.27	236.27
三	维护修理费	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
四	设备二次更新费											
五	其他费用	68.86	68.86	68.86	71.5	71.5	71.5	74.24	74.24	74.24	77.1	77.1
六	税费	718.98	728.04	740.98	799.42	812.36	825.29	892.03	917.91	943.78	1,018.87	1,044.75
	应交增值税	249.79	249.79	249.79	259.34	259.34	259.34	269.28	269.28	269.28	279.61	279.61
	附加税	29.97	29.97	29.97	31.12	31.12	31.12	32.31	32.31	32.31	33.55	33.55
	房产税	343.41	343.41	343.41	357.15	357.15	357.15	371.44	371.44	371.44	386.29	386.29
	所得税	95.81	104.86	117.80	151.81	164.75	177.68	219.01	244.88	270.76	319.42	345.29

(四) 预期项目收益

本项目债券存续期内项目收入 93,353.48 万元，项目支出 34,057.30 万元，项目收益 59,296.18 万元（详见下表）：

金额单位：人民币万元

	项目收入	项目支出	项目收益
第 1 年	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00
第 3 年	2,111.31	721.67	1,389.64
第 4 年	2,416.98	757.94	1,659.04
第 5 年	2,722.65	794.20	1,928.45
第 6 年	2,840.77	823.74	2,017.04
第 7 年	2,855.29	824.03	2,031.27
第 8 年	2,855.29	824.03	2,031.27
第 9 年	2,963.78	873.70	2,090.08
第 10 年	2,963.78	876.29	2,087.49
第 11 年	2,963.78	878.88	2,084.90
第 12 年	3,076.61	934.69	2,141.92
第 13 年	3,076.61	939.86	2,136.75
第 14 年	3,076.61	945.04	2,131.57
第 15 年	3,193.97	1,004.24	2,189.72
第 16 年	3,193.97	1,148.07	2,045.89
第 17 年	3,193.97	1,209.28	1,984.68
第 18 年	3,316.01	1,264.04	2,051.96
第 19 年	3,316.01	1,269.21	2,046.79
第 20 年	3,316.01	1,274.39	2,041.61
第 21 年	3,442.92	1,345.70	2,097.22
第 22 年	3,442.92	1,354.76	2,088.16
第 23 年	3,442.92	1,367.70	2,075.22
第 24 年	3,574.92	1,449.42	2,125.50
第 25 年	3,574.92	1,462.36	2,112.56
第 26 年	3,574.92	1,475.29	2,099.63
第 27 年	3,712.20	1,566.23	2,145.97
第 28 年	3,712.20	1,592.11	2,120.09
第 29 年	3,712.20	1,617.98	2,094.22
第 30 年	3,854.97	1,718.26	2,136.71
第 31 年	3,854.97	1,744.14	2,110.83
合计	93353.48	34057.30	59,296.18

（五）本息覆盖情况

假设项目预测收益在债券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 59,296.18 万元，债券存续期本息合计 43,372.68 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.37 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		178.80	178.80	0.0
2023 年		903.30	903.30	0.00
2024 年		966.30	966.30	0.00
2025 年	480.00	966.30	1,446.30	1,389.64
2026 年	480.00	952.00	1,432.00	1,659.04
2027 年	580.00	937.69	1,517.69	1,928.45
2028 年	901.00	920.41	1,821.41	2,017.04
2029 年	915.00	891.11	1,806.11	2,031.27
2030 年	915.00	861.18	1,776.18	2,031.27
2031 年	915.00	831.26	1,746.26	2,090.08
2032 年	475.00	801.33	1,276.33	2,087.49
2033 年	636.00	784.52	1,420.52	2,084.90
2034 年	650.00	760.46	1,410.46	2,141.92
2035 年	650.00	735.77	1,385.77	2,136.75
2036 年	650.00	711.08	1,361.08	2,131.57
2037 年	350.00	686.39	1,036.39	2,189.72
2038 年	350.00	670.64	1,020.64	2,045.89
2039 年	350.00	654.89	1,004.89	1,984.68
2040 年	350.00	639.14	989.14	2,051.96
2041 年	350.00	623.39	973.39	2,046.79
2042 年	350.00	607.64	957.64	2,041.61
2043 年	833.00	591.89	1,424.89	2,097.22
2044 年	875.00	554.40	1,429.40	2,088.16
2045 年	875.00	515.03	1,390.03	2,075.22
2046 年	875.00	475.65	1,350.65	2,125.50
2047 年	875.00	436.28	1,311.28	2,112.56
2048 年	1,680.00	396.90	2,076.90	2,099.63
2049 年	1,750.00	321.30	2,071.30	2,145.97

2050年	1,750.00	242.55	1,992.55	2,120.09
2051年	1,750.00	163.80	1,913.80	2,094.22
2052年	1,750.00	85.05	1,835.05	2,136.71
2053年	140.00	6.30	146.30	2,110.83
合计	23,500.00	19,872.68	43,372.68	59,296.18
本息覆盖倍数			1.37	

五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，在洛阳高新区新能源材料产业园项目收益预测及其依据的各项假设前提下，通过对项目收益与融资自求平衡分析，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，本项目债券存续期内累计净收益59,296.18万元，应付债券本金及利息合计43,372.68万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.37。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、风险提示及报告使用说明

因本项目各项收入受到宏观经济、相关政策及不可抗等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。

报告中收入以洛阳创瑞发展有限公司提供的《洛阳高新区新能源材料产业园项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

本评价报告只能用于本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评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为洛阳高新区新能源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)

河南融成会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年八月十二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411281877360176X

(1-1)

名称 河南融成会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2511号

执行事务合伙人 宁成民

成立日期 2000年03月09日

合伙期限 长期

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



与原件核对无误



登记机关

2018年02月09日





会计师事务所

执业证书



名称：河南融融会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：宁成民

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2511号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41120002

批准执业文号：豫财会协[2000]15号

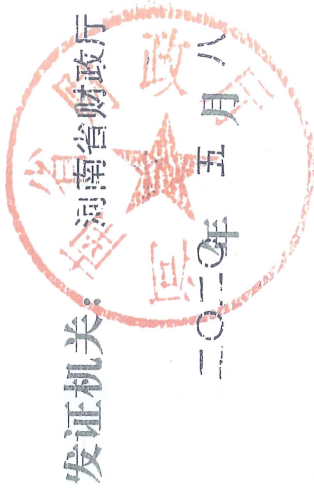
批准执业日期：2000年01月31日

与原件核对无误

证书序号：0009919

说明

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



发证机关：河南省财政厅

二〇〇二年五月八日

中华人民共和国财政部制



姓名: 宁成良
 Full name: 宁成良
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1963-08-27
 Date of birth: 1963-08-27
 工作单位: 义乌市新义联合会计师事务所
 Working unit: 义乌市新义联合会计师事务所
 身份证号码: 411219196308270054
 Identity card no.: 411219196308270054



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756969656390459906433217070>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对无误



证书编号: 410000320013
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: 1999 年 08 月 02 日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756969656390459906433217070>



姓名 Full name 毛雪芳
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1966-11-20
 工作单位 Working unit 义乌市新义联合会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 410305196611261528



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?Id=546070239413053440066894186518>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，注册有效一年。
 This certificate is valid for a further year after
 this renewal.

与原件核对无误



证书编号: 410000040054
 No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 11 月 14 日
 Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?Id=54607023941305341>

**洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 1117 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十一月二十日

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1117 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,500.00 万元。其中：2023 年已发行 30,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,500.00		30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 2 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 3 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 4 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 5 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 6 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 7 年	30,500.00		30,500.00		4.50%	1,372.50	31,872.50
合计		30,500.00	30,500.00			9,607.50	40,107.50

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。

二、现金净流入

1.基本假设条件及依据

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目预计在债券存续期第 3 年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳安湾置业开发有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2.净现金流入

以洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
项目净收益	50,841.43	26,975.80			23,865.63

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目本息覆盖倍数为 1.29。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
50,841.43	40,107.50	10,733.93	1.27

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7 年期债券存续期运营收入合计为 70,800.00 万元、运营成本合计为 19,958.57 万元，偿债净收益合计为 50,841.43 万元。

本次评价的洛阳高新区棚户区改造苗湾二期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洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目收益与融资自求平衡
专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十一月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

为认真贯彻《国家基本公共服务体系“十二五”规划》（国发〔2012〕29号）和《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）精神，全面落实全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会部署，扎实推进各类棚户区（危旧房）改造，洛阳市大力推进保障性安居工程建设，建立健全专题会议、信息通报、工程例会、定期督查等一系列工作制度，不定期召开项目建设协调调度会，开辟“绿色通道”，协调解决征地、安置补偿、供电、施工环境等方面存在的问题，切实协调解决实际困难，合力推进项目实施。

《洛阳市人民政府办公室关于进一步加快城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（洛政办〔2010〕93号）中计划用3年时间完成洛阳市棚户区改造任务，改造总面积约150.00万平方米。2010年完成改造面积75.00万平方米，占改造总面积的50.00%；2011年完成改造面积45.00万平方米，占改造总面积的30.00%；2012年完成改造面积30.00万平方米，占改造总面积的20.00%。通过加快棚户区改造，使改造范围内居民的居住和生活条件得到明显改善。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天璐，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

（二）建设规模及内容

（1）腾出土地情况

拆迁范围为苗湾村内本期安置范围内建筑物及附属物。拆除房屋宅基地面积约239,620.00平方米，涉及拆迁户1,437户，总人口5,030人，房屋主体拆除面积约320,450.00平方米，地面附着物拆除面积约70,000.00平方米。

（2）建设内容

本项目为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目，建设内容为3#楼，5#楼，6#楼，商业B段、商业C段、二区地库及室外配套工程，本项目规划用地面积23,719.61

（容积率 3.65）平方米，总建筑面积 102,840.71 平方米，地上建筑面积 86,576.56 平方米，地下建筑面积 16,264.15 平方米（含人防 5,771.83 平方米），其中：住宅建筑面积 80,304.62 平方米，商业建筑面积 5,286.94 平方米，社区服务、公厕及垃圾站建筑面积 985.00 平方米，户数规模 752 户，机动车位 903 辆。

项目包含有 3#楼, 6#楼 32F 住宅楼, 5#楼地上 1F, 2F 为商业服务网点, 3F-32F 为住宅及商业 B 段、C 段及相关地下车库（含人防）。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1. 资金估算

本项目估算总投资 57,415.61 万元，其中：工程费用为 29,926.53 万元，工程建设其他费用 22,794.28 万元，预备费 2,636.05 万元，建设期利息 2,058.75 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
一	工程费用					
(一)	地上建筑工程	m ²	86,576.56	2,665.75	23,079.13	40.20%
1	住宅	m ²	80,304.62	2,645.00	21,240.57	36.99%
1.1	建筑装饰工程	m ²	80,304.62	2,100.00	16,863.97	29.37%
1.2	给排水工程	m ²	80,304.62	120.00	963.66	1.68%
1.3	暖通工程	m ²	80,304.62	50.00	401.52	0.70%
1.4	电气工程	m ²	80,304.62	240.00	1,927.31	3.36%
1.5	消防工程	m ²	80,304.62	70.00	562.13	0.98%
1.6	电梯工程	m ²	80,304.62	65.00	521.98	0.91%
2	商业	m ²	5,286.94	2,900.00	1,533.21	2.67%
2.1	建筑装饰工程	m ²	5,286.94	2,200.00	1,163.13	2.03%
2.2	给排水工程	m ²	5,286.94	130.00	68.73	0.12%
2.3	暖通工程	m ²	5,286.94	120.00	63.44	0.11%
2.4	电气工程	m ²	5,286.94	320.00	169.18	0.29%
2.5	消防工程	m ²	5,286.94	130.00	68.73	0.12%
3	社区服务用房、公厕及垃圾站	m ²	985.00	3,100.00	305.35	0.53%
3.1	建筑装饰工程	m ²	985.00	2,600.00	256.10	0.45%
3.2	安装工程	m ²	985.00	500.00	49.25	0.09%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
(二)	地下工程	m ²	16,264.15	3,761.10	6,117.11	10.65%
1	普通地下车库	m ²	10,522.06	3,400.00	3,577.50	6.23%
1.1	建筑装饰工程	m ²	10,522.06	2,500.00	2,630.52	4.58%
1.2	安装工程	m ²	10,522.06	900.00	946.99	1.65%
2	人防地下车库	m ²	5,771.83	4,400.00	2,539.61	4.42%
2.1	建筑装饰工程	m ²	5,771.83	3,100.00	1,789.27	3.12%
2.2	安装工程	m ²	5,771.83	1,300.00	750.34	1.31%
(三)	室外配套工程	m ²	23,719.61	307.88	730.29	1.27%
3.1	道路及铺装	m ²	13,297.76	400.00	531.91	0.93%
3.2	景观及绿化	m ²	8,202.24	120.00	98.43	0.17%
3.3	室外综合管网	m ²	2,219.61	150.00	33.29	0.06%
3.4	室外照明监控	m ²	2,219.61	30.00	6.66	0.01%
3.5	变配备设备	套	1	600,000.00	60.00	0.10%
工程费用小计		m ²	102,840.71	2,909.99	29,926.53	52.12%
二	工程建设其他费用					
(一)	土地及拆迁费用				20,441.68	35.60%
1	土地费用				0.00	0.00%
2	拆迁补偿费				20,421.25	35.57%
3	拆迁单位管理费				20.42	0.04%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
(二)	工程建设相关费用				2,352.61	4.10%
1	建设单位管理费				299.27	0.52%
2	基础设施配套费				617.04	1.07%
3	高可靠性供电费				47.81	0.08%
4	前期工作咨询费				11.97	0.02%
5	文物普探费				1.78	0.00%
6	环境影响评价费				11.97	0.02%
7	节能评估费				5.99	0.01%
8	工程勘察费				239.41	0.42%
9	工程设计费				389.04	0.68%
10	施工图审查费				19.45	0.03%
11	消防审查费				20.57	0.04%
12	工程建设监理费				269.34	0.47%
13	造价咨询费				119.71	0.21%
14	招标代理服务费				59.85	0.10%
15	场地准备及临时设施费				149.63	0.26%
16	工程保险费				89.78	0.16%
	工程建设其他费用小计				22,794.28	39.70%
三	预备费				2,636.04	4.59%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
四	建设投资				55,356.86	96.41%
1	工程费用				29,926.53	52.12%
2	工程建设其他费				22,794.28	39.70%
3	预备费				2,636.05	4.59%
五	建设期利息				2,058.75	3.59%
建设项目总投资					57,415.61	100.00%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
资本金	财政资金	26,915.61	46.88%
债务资金	专项债券资金	30,500.00	53.12%
合计		57,415.61	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 46.88%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	合计
资本金	财政资金	13,457.81	13,457.80	26,915.61
债务资金	专项债券资金	30,500.00		30,500.00
合计		43,957.81	13,457.80	57,415.61

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

洛阳高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

根据洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会文件（洛自贸审批〔2023〕39号），债券资金申请单位由洛阳创洁建筑工程有限公司变更为其全资子公司洛阳安湾置业开发有限公司，洛阳安湾置业开发有限公司负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳安湾置业开发有限公司		
法定代表人	何奇	成立日期	2022年7月28日
注册资本	壹仟万圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410300MA9LP7BQ0C		
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦E601		
经营范围	一般项目：物业管理；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	有限公司（国有独资）		

洛阳安湾置业开发有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

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

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4.预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5.预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

7.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，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期5年。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳安湾置业开发有限公司，主管部门为洛阳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洛阳安湾置业开发有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳安湾置业开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳安湾置业开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳安湾置业开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳安湾置业开发有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1.项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）土地出让收入

①数量：

本项目拆迁户数752户，拆除宅基地面积125,396.00平方米，安置占地面积23,719.61平方米，可腾挪土地101,676.39平方米（152.51亩）。经土地整理，腾挪2块土地用作本项目还款来源，地块面积141.60亩，还款地块为政府指定拆迁

区拆出地块。

地块位置详见下表：

序号	地块序号	宗地位置	地块面积（亩）	规划用途
1	B03	东至瀛洲路，西至侯天路， 南至河洛路，北至丰华路	75.15	居住用地
2	A20-8	瀛洲路与河洛路东北角	66.45	居住用地
	合计		141.60	

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.20	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00
	平均价格			772.93
	本项目定价			500.00

地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-06 18:00	拍卖开始时间	2021-12-28 10:00	保证金到账截止时间	2021-12-27 17:00
起始价	21767.2万元	增价幅度	24万元	竞买保证金	17414万元
报名截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	高新区希望路与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	15745.269平方米 或 23.618亩	规划用途	地上：商住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-05-20 18:30	拍卖开始时间	2021-06-09 17:00	保证金到账截止时间	2021-06-08 17:00
起始价	99141万元	增价幅度	105万元	竞买保证金	99141万元
报名截止时间	2021/6/8 17:00:00	土地位置	高新区孙石路与周山大道西北角		
出让面积(平方米)	69571.997平方米 或 104.358亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-35	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-04-09 08:30	拍卖开始时间	2021-04-30 17:00	保证金到账截止时间	2021-04-29 17:00
起始价	25101万元	增价幅度	47万元	竞买保证金	25101万元
报名截止时间	2021/4/29 17:00:00	土地位置	高新区开元西路以北、颍川路以东		
出让面积(平方米)	30817.472平方米 或 46.226亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-21 17:30	拍卖开始时间	2022-01-11 10:00	保证金到账截止时间	2022-01-10 17:00
起始价	25102万元	增价幅度	34万元	竞买保证金	15062万元
报名截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	高新区周山大道与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	22312.348平方米 或 33.469亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-25【有底价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
挂牌开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-08 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起始价	44726万元	增价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、黔川路两侧		
出让面积(平方米)	42596.039平方米 或 63.894亩	规划用途	地上: 居住兼容商业; 地下: 地下车库、人防设施	出让年限	住宅70年; 商业40年; 地下车库、人防用地50年

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 500.00 万元/亩。

本项目计划分 2 次出让两地块，运营期第 1 年即计算期第 3 年出让 B03 地块，运营期第 4 年即计算期第 6 年出让 A20-8 地块，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
出让面积（亩）	75.15			66.45		141.60
出让单价（万元/亩）	500.00			500.00		
出让收入（万元）	37,575.00			33,225.00		70,800.00

2.运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让总价 2.00%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×65.00 元/平方米×30.00%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15.00%）计提。

根据（财综〔2004〕49 号），洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65.00 元/平方米。

根据（豫政办〔2009〕38 号）文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2.00%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取；

(6) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

3.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	出让土地收入	37,575.00			33,225.00		70,800.00
1.1	土地出让单价	500.00			500.00		
1.2	其中：土地出让面积（亩）	75.15			66.45		141.60
2	政策性基金及费用	10,599.20			9,359.37		19,958.57
2.1	土地出让基金及费用	3,855.24			3,392.97		7,248.21
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,127.25			996.75		2,124.00
2.1.2	国有土地收益基金	751.50			664.50		1,416.00
2.1.3	农业土地开发资金	97.74			70.47		168.21
2.1.4	土地出让业务费	751.50			664.50		1,416.00
2.1.5	保障性安居工程资金	1,127.25			996.75		2,124.00
2.2	土地收益提取各类资金	6,743.96			5,966.40		12,710.36
2.3.1	其中：教育资金	3,371.98			2,983.20		6,355.18
2.3.2	农田水利建设资金	3,371.98			2,983.20		6,355.18
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	26,975.80			23,865.63		50,841.43

4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	70,800.00			37,575.00			33,225.00	
经营活动现金流出	19,958.57			10,599.20			9,359.37	
经营活动产生的现金净额	50,841.43			26,975.80			23,865.63	
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	57,415.61	28,957.81	28,457.80					
投资活动产生的现金净额	-57,415.61	-28,957.81	-28,457.80					
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	26,915.61	13,457.81	13,457.80					
债券资金	30,500.00	30,500.00						
偿还债券本金	30,500.00							30,500.00
支付运营期债券利息	6,862.50			1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50
筹资活动产生的现金净额	5,053.11	43,957.81	13,457.80	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-31,872.50
四、净现金流量	13,478.93			25,603.30	-1,372.50	-1,372.50	22,493.13	-31,872.50
五、累计现金流量	13,478.93			25,603.30	24,230.80	22,858.30	45,351.43	13,478.93

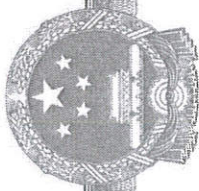
（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		1,372.50	1,372.50	
第2年		1,372.50	1,372.50	
第3年		1,372.50	1,372.50	26,975.80
第4年		1,372.50	1,372.50	
第5年		1,372.50	1,372.50	
第6年		1,372.50	1,372.50	23,865.63
第7年	30,500.00	1,372.50	31,872.50	
合计	30,500.00	9,607.50	40,107.50	50,841.43
本息覆盖倍数	1.27			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.27，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙) 成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李彦

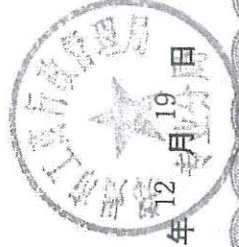
合伙期限

主要经营场所 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

2009年07月28日 统一社会信用代码: 914101006921924283



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



登记机关

2019

12月19日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

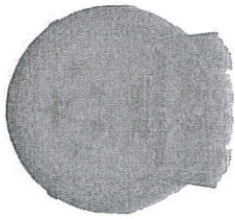
证书序号: 0009995

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南日景联合会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 李彦
 主任会计师: 李彦
 经营场所: 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 41010070
 批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号
 批准执业日期: 2009年06月22日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 410001140008

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

发证日期: 2008年12月01日
Date of Issuance: Dec 01, 2008



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

姓名: 王伟东
Full name: Wang Weidong

性别: 男
Sex: Male

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

工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit: Henan Risheng United Accountants Firm (General Partnership)

身份证号码: 410321197301274555
Identity card No.:




年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王伟东 410001140008

年/月/日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2021年6月30日

证书编号: 110100750189
Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2020年08月13日
Date of issuance

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王庆慧 110100750189

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致，禁止再次复印

年 月 日

**洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十一月二十日

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。其中：2023 年计划申请使用 31,000.00 万元，2024 年计划申请使用 30,000.00 万元，2023 年已发行 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		31,000.00		31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 2 年	31,000.00	30,000.00		61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 3 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 4 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 5 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 6 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 7 年	61,000.00		31,000.00	30,000.00	4.50%	2,745.00	33,745.00
第 8 年	30,000.00		30,000.00		4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		61,000.00	61,000.00			19,215.00	80,215.00

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

二、现金净流入

1.基本假设条件及依据

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预计在债券存续期第 3 年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳安旗置业开发有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2.净现金流入

以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
项目净收益	105,036.46	19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目本息覆盖倍数为 1.31。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
105,036.46	80,215.00	24,821.46	1.31

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7 年期债券存续期运营收入合计为 146,250.00 万元、运营成本合计为 41,213.54 万元，偿债净收益合计为 105,036.46 万元。

本次评价的洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2.本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测

结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十一月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

为认真贯彻《国家基本公共服务体系“十二五”规划》（国发〔2012〕29号）和《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）精神，全面落实全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会部署，扎实推进各类棚户区（危旧房）改造，洛阳市大力推进保障性安居工程建设，建立健全专题会议、信息通报、工程例会、定期督查等一系列工作制度，不定期召开项目建设协调调度会，开辟绿色通道，协调解决征地、安置补偿、供电、施工环境等方面存在的问题，切实协调解决实际困难，合力推进项目实施。

《洛阳市人民政府办公室关于进一步加快城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（洛政办〔2010〕93号）中计划用3年时间完成洛阳市棚户区改造任务，改造总面积约150.00万平方米。2010年完成改造面积75.00万平方米，占改造总面积的50.00%；2011年完成改造面积45.00万平方米，占改造总面积的30.00%；2012年完成改造面积30.00万平方米，占改造总面积的20.00%。通过加快棚户区改造，使改造范围内居民的居住和生活条件得到明显改善。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

（二）建设规模及内容

（1）腾出土地情况

拆迁范围为孙旗屯村内本期安置范围内建筑物及附属物。拆除房屋宅基地面积约239,620.00平方米，涉及拆迁户1,437户，总人口5,030人，房屋主体拆除面积约320,450.00平方米，地面附着物拆除面积约70,000.00平方米。

（2）建设内容

本项目规划用地面积38,696.09（容积率4.42）平方米，总建筑面积187,330.63平方米，地上建筑面积171,036.74平方米，地下建筑面积16,293.89平方米，其中：

住宅建筑面积 164,679.57 平方米，商业建筑面积 5,117.28 平方米，社区服务、物业用房及设备用房建筑面积 1,239.88 平方米，户数规模 1,437 户，机动车位 1,567 辆。

项目包含有 7#楼、9#楼 34F 住宅楼，10#楼，11#楼，12#楼 33F 住宅楼，地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-33F 为住宅。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.资金估算

本项目估算总投资 110,925.07 万元，其中：工程费用为 51,858.61 万元，工程建设其他费用 49,862.88 万元，预备费 5,086.08 万元，建设期利息 4,117.50 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
一	工程费用					
(一)	地上建筑工程	m ²	171,036.73	2,655.93	45,426.12	40.93%
1	住宅	m ²	164,679.57	2,645.00	43,557.75	39.24%
1.1	建筑装饰工程	m ²	164,679.57	2,100.00	34,582.71	31.16%
1.2	给排水工程	m ²	164,679.57	120.00	1,976.15	1.78%
1.3	暖通工程	m ²	164,679.57	50.00	823.40	0.74%
1.4	电气工程	m ²	164,679.57	240.00	3,952.31	3.56%
1.5	消防工程	m ²	164,679.57	70.00	1,152.76	1.04%
1.6	电梯工程	m ²	164,679.57	65.00	1,070.42	0.96%
2	商业	m ²	5,117.28	2,900.00	1,484.01	1.34%
2.1	建筑装饰工程	m ²	5,117.28	2,200.00	1,125.80	1.01%
2.2	给排水工程	m ²	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
2.3	暖通工程	m ²	5,117.28	120.00	61.41	0.06%
2.4	电气工程	m ²	5,117.28	320.00	163.75	0.15%
2.5	消防工程	m ²	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
3	社区服务用房、公厕及垃圾站	m ²	1,239.88	3,100.00	384.36	0.35%
3.1	建筑装饰工程	m ²	1,239.88	2,600.00	322.37	0.29%
3.2	安装工程	m ²	1,239.88	500.00	61.99	0.06%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
(二)	地下工程	m ²	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1	普通地下车库	m ²	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1.1	建筑装饰工程	m ²	16,293.89	2,500.00	4,073.47	3.67%
1.2	安装工程	m ²	16,293.89	900.00	1,466.45	1.32%
(三)	室外配套工程	m ²	38,696.09	230.66	892.56	0.80%
3.1	道路及铺装	m ²	9,465.52	400.00	378.62	0.34%
3.2	景观及绿化	m ²	12,034.48	120.00	144.41	0.13%
3.3	室外综合管网	m ²	17,196.09	150.00	257.94	0.23%
3.4	室外照明监控	m ²	17,196.09	30.00	51.59	0.05%
3.5	变配备设备	套	1	600,000.00	60.00	0.05%
工程费用小计		m²	187,330.62	2,768.29	51,858.61	46.72%
二	工程建设其他费用					
(一)	土地及拆迁费用				45,716.13	41.19%
1	土地费用	项			0.00	0.00%
2	拆迁补偿费	项			45,670.46	41.15%
3	拆迁单位管理费	项			45.67	0.04%
(二)	工程建设相关费用				4,146.75	3.74%
1	建设单位管理费	项			518.59	0.47%
2	基础设施配套费	m ²			1,123.98	1.01%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标 (元)	投资额 (万元)	占总投资比例
3	高可靠性供电费	KVA			85.62	0.08%
4	前期工作咨询费	项			20.74	0.02%
5	文物普探费	m ²			13.76	0.01%
6	环境影响评价费	项			20.74	0.02%
7	节能评估费	项			10.37	0.01%
8	工程勘察费	项			414.87	0.37%
9	工程设计费	项			674.16	0.61%
10	施工图审查费	项			33.71	0.03%
11	消防审查费	m ²			37.47	0.03%
12	工程建设监理费	项			466.73	0.42%
13	造价咨询费	项			207.43	0.19%
14	招标代理服务费用	项			103.72	0.09%
15	场地准备及临时设施费	项			259.29	0.23%
16	工程保险费	项			155.58	0.14%
工程建设其他费用小计					49,862.88	44.92%
三	预备费					
1	基本预备费	项			5,086.08	4.58%
四	建设投资					
1	工程费用				51,858.61	46.72%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
2	工程建设其他费				49,862.88	44.92%
3	预备费				5,086.08	4.58%
建设投资合计					106,807.57	96.23%
五	建设期利息				4,117.50	3.77%
建设项目总投资					110,925.07	100.00%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
资本金	财政资金	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	61,000.00	54.99%
合计		110,925.07	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 45.01%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	合计
资本金	财政资金	24,962.54	24,962.53	49,925.07
债务资金	专项债券资金	31,000.00	30,000.00	61,000.00
合计		55,962.54	54,962.53	110,925.07

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

洛阳高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

根据洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会文件（洛自贸审批〔2023〕46号），债券资金申请单位由洛阳创洁建筑工程有限公司变更为其全资子公司洛阳安旗置业开发有限公司，洛阳安旗置业开发有限公司负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳安旗置业开发有限公司		
法定代表人	何奇	成立日期	2022年7月28日
注册资本	壹仟万圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410300MA9LP6W414		
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦E601		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		

洛阳安旗置业开发有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

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

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4.预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5.预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

7.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，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期6年。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳安旗置业开发有限公司，主管部门为洛阳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洛阳安旗置业开发有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳安旗置业开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳安旗置业开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳安旗置业开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳安旗置业开发有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1.项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）土地出让收入

①数量：

项目征收范围为孙旗屯村部分区域，涉及征地面积合计约359.43亩，征迁户数1,437户，征迁总人口5,030人，征迁房屋建筑面积320,450.00平方米。根据规划，本项目可腾出土地约301.38亩，所有权属于国有土地，其中可供出让土地面积约

为 292.50 亩，均为居住用地。

地块位置详见下表：

序号	地块序号	地块面积（公顷）	地块面积（亩）	规划用途
1	B1-2	3.58	53.70	居住用地
2	B4	1.75	26.25	居住用地
3	B5-4	6.31	94.65	居住用地
4	B6-1	3.63	54.45	居住用地
5	B8-1	4.23	63.45	居住用地
	合计		292.50	

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.20	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00
	平均价格			772.93
	本项目定价			500.00

地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-06 18:00	拍卖开始时间	2021-12-28 10:00	保证金到账截止时间	2021-12-27 17:00
起始价	21767.2万元	增价幅度	24万元	竞买保证金	17414万元
报名截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	高新区希望路与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	15745.269平方米 或 23.618亩	规划用途	地上：商住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-05-20 18:30	拍卖开始时间	2021-06-09 17:00	保证金到账截止时间	2021-06-08 17:00
起始价	99141万元	增价幅度	105万元	竞买保证金	99141万元
报名截止时间	2021/6/8 17:00:00	土地位置	高新区孙石路与周山大道西北角		
出让面积(平方米)	69571.997平方米 或 104.358亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-35	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-04-09 08:30	拍卖开始时间	2021-04-30 17:00	保证金到账截止时间	2021-04-29 17:00
起始价	25101万元	增价幅度	47万元	竞买保证金	25101万元
报名截止时间	2021/4/29 17:00:00	土地位置	高新区开元西路以北、颍川路以东		
出让面积(平方米)	30817.472平方米 或 46.226亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-21 17:30	拍卖开始时间	2022-01-11 10:00	保证金到账截止时间	2022-01-10 17:00
起始价	25102万元	增价幅度	34万元	竞买保证金	15062万元
报名截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	高新区周山大道与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	22312.348平方米 或 33.469亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-25【有底价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
挂牌开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-08 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起始价	44726万元	增价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、黔川路两侧		
出让面积(平方米)	42596.039平方米 或 63.894亩	规划用途	地上: 居住兼容商业; 地下: 地下车库、人防设施	出让年限	住宅70年; 商业40年; 地下车库、人防用地50年

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 500.00 万元/亩。

本项目计划分 5 次出让两地块，运营期第 1 年即计算期第 3 年出让 A3-1 地块，运营期第 2 年即计算期第 4 年出让 A3-3 地块，运营期第 3 年即计算期第 5 年出让 A5-1 地块，运营期第 4 年即计算期第 6 年出让 A6-1 地块，运营期第 5 年即计算期第 7 年出让 A6-3 地块，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45	292.50
出让单价（万元/亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
出让收入（万元）	26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	146,250.00

2.运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让总价 2.00%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×65.00 元/平方米×30.00%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15.00%）计提。

根据（财综〔2004〕49 号），洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65.00 元/平方米。

根据（豫政办〔2009〕38 号）文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2.00%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取；

(6) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

3.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
1	出让土地收入	26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00		146,250.00
1.1	土地出让单价	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00		
1.2	其中：土地出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45		292.50
2	政策性基金及费用	7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83		41,213.54
2.1	土地出让基金及费用	2,754.84	1,346.64	4,832.88	2,780.25	3,239.79		14,954.40
2.1.1	其中：上解省财政费用	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75		4,387.50
2.1.2	国有土地收益基金	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50		2,925.00
2.1.3	农业土地开发资金	69.84	34.14	100.38	57.75	67.29		329.40
2.1.4	土地出让业务费	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50		2,925.00
2.1.5	保障性安居工程资金	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75		4,387.50
2.2	土地收益提取各类资金	4,819.04	2,355.68	8,498.42	4,888.96	5,697.04		26,259.14
2.3.1	其中：教育资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52		13,129.57
2.3.2	农田水利建设资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52		13,129.57
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17		105,036.46

4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	146,250.00			26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	
经营活动现金流出	41,213.54			7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83	
经营活动产生的现金净额	105,036.46			19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17	
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	110,925.07	55,962.54	54,962.53						
投资活动产生的现金净额	-110,925.07	-55,962.54	-54,962.53						
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	49,925.07	24,962.54	24,962.53						
债券资金	61,000.00	31,000.00	30,000.00						
偿还债券本金	61,000.00							31,000.00	30,000.00
支付运营期债券利息	15,075.00			2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	1,350.00
筹资活动产生的现金净额	34,850.07	55,962.54	54,962.53	-2,745.00	-2,745.00	-2,745.00	-2,745.00	-33,745.00	-31,350.00
四、净现金流量	28,961.46			16,531.12	6,677.68	31,248.70	16,810.79	-10,956.83	-31,350.00
五、累计现金流量	28,961.46			16,531.12	23,208.80	54,457.50	71,268.29	60,311.46	28,961.46

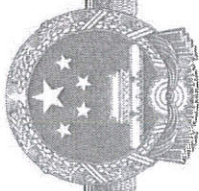
（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		1,395.00	1,395.00	
第2年		2,745.00	2,745.00	
第3年		2,745.00	2,745.00	19,276.12
第4年		2,745.00	2,745.00	9,422.68
第5年		2,745.00	2,745.00	33,993.70
第6年		2,745.00	2,745.00	19,555.79
第7年	31,000.00	2,745.00	33,745.00	22,788.17
第8年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	
合计	61,000.00	19,215.00	80,215.00	105,036.46
本息覆盖倍数	1.31			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.31，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



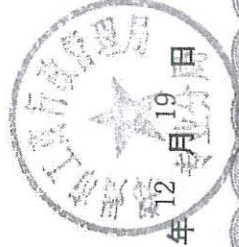
(副本) 1-1

名称	河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)	成立日期	2009年07月28日
类型	合伙企业	合伙期限	
执行事务合伙人	李彦	主要经营场所	郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

2009年07月28日 统一社会信用代码: 914101006921924283



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



登记机关

2019

12月19日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

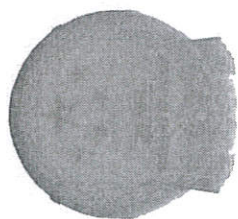
证书序号: 0009995

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南日景联合会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 李彦
 主任会计师: 李彦
 经营场所: 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 41010070
 批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号
 批准执业日期: 2009年06月22日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 410001140008

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

发证日期: 2008年12月01日
Date of Issuance: Dec 01, 2008



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

姓名: 王伟东
Full name: Wang Weidong

性别: 男
Sex: Male

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

工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit: Henan Risheng United Accountants Firm (General Partnership)

身份证号码: 410321197301274555
Identity card No.:



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

与原件一致，禁止再次复印



王伟东 410001140008

年/月/日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2021年6月30日

证书编号: 110100750189
Authorized Institute of CPA: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2020年08月13日
Date of issuance

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王庆慧 110100750189

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致，禁止再次复印

年 月 日

**洛宁县城區停車場項目
收益與融資自求平衡
專項評價報告**

和信咨字（2022）第 090900 號



和信會計師事務所（特殊普通合夥）河南分所

二〇二二年七月五日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	5
(三) 投资估算与资金筹措方式	5
四、应付债券本息情况	7
五、经营现金流分析	8
(一) 基本假设条件及依据	8
(二) 项目运营模式	9
(三) 项目运营收入分析	9
(四) 项目运营成本分析	11
(五) 净收益分析	14
(六) 现金流量分析	17
(七) 本息覆盖倍数	20
(八) 敏感性分析	20
六、总体评价结果	21
七、使用限制	21

洛宁县城區停車場項目

收益與融資自求平衡

專項評價報告

和信咨字（2022）第 090900 號

我們接受委託，對洛寧縣城區停車場項目（以下簡稱“本項目”）提供了財務評估諮詢服務。我們的諮詢服務是基於財政部《關於試點發展項目收益與融資自求平衡的地方政府專項債券品種的通知》（財預〔2017〕89 號）、《地方政府債券發行管理辦法》（財庫〔2020〕43 號）及債券發行管理相關政策文件的要求，了解洛寧縣城區停車場項目收益與融資自求平衡情況後而實施的。洛寧縣城市管理局的責任是提供與本次諮詢服務相關的一切資料，並保證其真實、準確、完整。我們的責任是根據洛寧縣城市管理局提供的資料提供諮詢服務，並出具財務評估諮詢報告。

我們的諮詢服務是參照《中國註冊會計師執業準則》的相關規定計劃和實施的，這些包括詢問相關人員、查閱相關資料、分析重要財務數據等。我們相信，我們的工作為出具財務評估諮詢報告提供了合理的基礎。由於我們諮詢服務的范围和程序有別於鑒證工作，因此不發表鑒證意見。我們實施的工作主要是洛寧縣城區停車場項目償債能力情況提供諮詢建議，並對其他非財務事項予以適當關注。

本專項諮詢僅供本項目申請專項債券本次及後續批次發行使用，不得用作其他任何目的及分發給其他單位或個人。

一、簡稱與定義

在本報告中，除非根據上下文應另做解釋，否則下列簡稱和術語具有以下含義：

“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7月5日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从洛宁县城市管理局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指洛宁县城城区停车场项目

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

二、方法与限制

(一) 本次咨询所采用的基本方法如下：

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

(二) 本报告基于下述假设：

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

2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6. 除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本次拟建停车场位于洛宁县主城区，具体位置如下：



2.项目参与主体

为了便于项目后期运营管理，本项目申请变更申报主体，其中：变更前申报主体为洛宁县住房和城乡建设局，变更后申报主体为洛宁县城城市管理局。

变更后的申报主体具体信息如下：

洛宁县城城市管理局为本项目主管部门，洛宁县城城市管理局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛宁县城城市管理局
统一社会信用代码	11410328MB05997464
住所	洛宁县永宁大道 87 号
负责人	吴欣江
登记机关	洛宁县机构编制委员会

洛宁县城城市管理局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据出具的《洛宁县城关区停车场项目可行性研究报告》和洛宁县发展和改革委员会《关于洛宁县城关区停车场项目可行性研究报告的批复》（宁发改审批〔2022〕124号），本项目主要建设内容和规模：

本项目新建停车场主要有中原村生态停车场、洛浦路停车场、民族路停车场、政宁路停车场、西关一路西停车场、西关一路东停车场和涧河西路停车场等7个停车场，均为地面停车场，其中：

中原村生态停车场用地面积 4,413.30 平方米，主要包含场内道路和车位铺装、场地绿化、充电桩安装、出入口道闸安装及其他配套设施建设，布置停车位 141 个，配备充电桩 56 个。

洛浦路停车场用地面积 8,678.31 平方米，主要包含场内道路和车位铺装、场地绿化、充电桩安装、出入口道闸安装及其他配套设施建设，布置停车位 260 个，配备充电桩 104 个。

民族路停车场用地面积 6,968.78 平方米，主要包含场内道路和车位铺装、场地绿化、充电桩安装、出入口道闸安装及其他配套设施建设，布置停车位 209 个，配备充电桩 83 个。

政宁路停车场用地面积 4,600.00 平方米，主要包含场内道路和车位铺装、场地绿化、充电桩安装、出入口道闸安装及其他配套设施建设，布置停车位 133 个，配备充电桩 53 个。

西关一路西停车场用地面积 6,213.90 平方米，主要包含场内道路和车位铺装、场地绿化、充电桩安装、出入口道闸安装及其他配套设施建设，布置停车位 206 个，配备充电桩 82 个。

西关一路东停车场用地面积 3,440.20 平方米，主要包含场内道路和车位铺装、场地绿化、充电桩安装、出入口道闸安装及其他配套设施建设，布置停车位 113 个，配备充电桩 45 个。

涧河西路停车场用地面积 10,081.25 平方米，主要包含场内道路和

车位铺装、场地绿化、充电桩安装、出入口道闸安装及其他配套设施建设，布置停车位 342 个，配备充电桩 136 个。

（二）项目建设周期

本项目建设期 12 个月。开工时间 2022 年 8 月，预于 2023 年 7 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总估算投资 6,017.93 万元。其中工程费用 4,942.96 万元，工程建设其他费用 535.45 万元，工程预备费 438.27 万元，建设期利息 101.25 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）			
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	4,942.96			4,942.96
1	中原村生态停车场	489.12			489.12
2	洛浦路停车场	942.21			942.21
3	民族路停车场	742.26			742.26
4	政宁路停车场	474.66			474.66
5	西关一路西停车场	706.34			706.34
6	西关一路东停车场	398.86			398.86
7	涧河西路停车场	1,189.51			1,189.51
二	工程建设其他费用			535.45	535.45
1	建设单位管理费			79.14	79.14
2	工程监理费			119.58	119.58
3	建设项目前期工作咨询费			36.16	36.16
4	工程勘察费			39.54	39.54
5	工程设计费			162.19	162.19
6	环境影响咨询及验收费			3.11	3.11
7	场地准备以及临时设施费			24.71	24.71

序号	项目名称	估算金额（万元）			
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计
8	工程保险费			14.83	14.83
9	招标代理服务费			20.35	20.35
10	工程造价咨询服务费			27.19	27.19
11	施工图设计审查费			8.65	8.65
三	工程预备费				438.27
四	建设期利息				101.25
五	建设总投资				6,017.94

备注：若本表格中出现合计数与明细数所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	合计
1	财政投入	1,517.93	1,517.93
2	专项债券资金	4,500.00	4,500.00
合计		6,017.93	6,017.93

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

3. 分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	合计
1	财政投入	1,517.93	1,517.93
2	专项债券资金	4,500.00	4,500.00
合计		6,017.93	6,017.93

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 4,500.00 万元，其中，计划 2022 年度申请 4,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年		4,500.00		4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 2 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 3 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 4 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 5 年	4,500.00			4,500.00	4.50%	202.50	202.50
第 6 年	4,500.00		225.00	4,275.00	4.50%	202.50	427.50
第 7 年	4,275.00		225.00	4,050.00	4.50%	192.38	417.38
第 8 年	4,050.00		225.00	3,825.00	4.50%	182.25	407.25
第 9 年	3,825.00		225.00	3,600.00	4.50%	172.13	397.13
第 10 年	3,600.00		225.00	3,375.00	4.50%	162.00	387.00
第 11 年	3,375.00		675.00	2,700.00	4.50%	151.88	826.88

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 12 年	2,700.00		675.00	2,025.00	4.50%	121.50	796.50
第 13 年	2,025.00		675.00	1,350.00	4.50%	91.13	766.13
第 14 年	1,350.00		675.00	675.00	4.50%	60.75	735.75
第 15 年	675.00		675.00	0.00	4.50%	30.38	705.38
合计		4,500.00	4,500.00			2,379.38	6,879.38

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照3.00%的平均增长率逐年递增；

8.本项目债券存续期15年，建设期为12个月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第2年至第15年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为洛宁县城市管理局，项目资产登记单位为洛宁县城市管理局。项目建设单位为洛宁县城市管理局，项目运营单位为洛宁县智城物业管理有限公司。

洛宁县智城物业管理有限公司为洛宁县城市建设投资集团有限公司旗下子公司。

项目债券资金到位后，洛宁县城市管理局根据项目施工进度向洛宁县财政局申请资金使用，审批通过后，由洛宁县财政局将对应金额的债券资金拨付至洛宁县城市管理局，再由洛宁县城市管理局支付至项目施工单位。

项目运营期内，洛宁县城市管理局与洛宁县智城物业管理有限公司签订委托运营协议，将项目运营产生的收益归入专用账户，统一交给洛宁县城市管理局，洛宁县城市管理局负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的停车位收入、充电桩收入作为债券还款资金来源。

1、停车位收入

①数量

本项目共有停车位 1404 个。

②收费标准

根据洛阳市发展和改革委员会《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的知》：机动车划分为摩托车、小型汽车、中型汽车、大型汽车四个类别。

实行政府定价的停车场 30 分钟内免费，机动车停放超过 30 分钟

免费时间未驶离的，计费起算时间按入场时间计算。实行政府定价的收费停车场（点）在新标准未下发前按以下标准执行：7时—23时小型汽车每次3.00元、中型汽车每次5.00元、大型汽车每次8.00元，过夜不分车型每次10.00元，24小时跨时段按过夜标准收取，不得分时段累进计费。摩托车不分车型每次1.00元。

本项目停车收费标准参照以上收费标准，假设本项目停车位平均收费为4.00元/车次。项目所在位置停车位严重缺乏，一车位难求现象天天发生，本项目每个车位每天平均按使用3次预测。根据合理性和谨慎性原则，本项目停车位出租率第1年至第4年分别按照60.00%、70.00%、80.00%、90.00%，以后年度保持90.00%不变。

2、充电桩收入

①数量

拟设置机动车充电车位数559个。

②价格

根据相关调查数据，洛阳市充电桩服务费每千瓦时收费0.60~0.80元（不含电费），洛阳市充电桩服务费收费标准调查情况详见下表：

序号	充电站名称	详细地址	运营时间	服务费收费标准 (不含电费)	备注
1	洛阳市会展中心充电站	河南省洛阳市洛龙区开元大道286号	24小时	0.60元/kW·h	快充7个，慢充17个
2	河南省洛阳市瀛洲路公共充电站	河南省洛阳市瀛洲路西段	24小时	0.80元/kW·h	慢充5个
3	河南省洛阳市中州东路营业厅公共充电站	河南省洛阳市中州路（青年宫广场对面）	24小时	0.80元/kW·h	慢充4个
4	河南省洛阳市环城供电局营业厅公共充电站	河南省洛阳市市府东街与民生路交叉口北100米	24小时	0.80元/kW·h	慢充4个

本项目充电桩收费实行市场调节价。综合考虑项目的区位条件和项目特点本项目改造完成后，充电桩收费单价按照0.80元/千瓦时计费，假设每个机动车桩的充电有效时段为3.00小时，每车充电时间为1.00

小时，每车充电 20.00 度。随着未来新能源汽车的数量增加和人们生活品质的提高，本项目周边充电桩的利用率逐步增加，本项目充电桩出租率第 1 年至第 3 年分别按照 40.00%、45.00%、50.00%，以后年度保持 50.00%不变。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要有燃料动力费、职工薪酬、修理费用、其他费用和税费。基本数据的确定及计算方式如下：

1、燃料动力费

主要是管理及维护人员在工作过程中消耗的水电，年耗水量 0.01 万立方米，水价按目前的市场价格 2.00 元/升；年耗电量 13.51 万度，电价按目前的市场价格 0.65 元/度。

2、职工薪酬

本项目日常管理人员 5 人，日常维护人员 8 人，管理人员年薪按 4.50 万元计算，维护人员年薪按 4.00 万元计算，职工福利费 14.00%；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%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，每年按照 3.00%的增长率进行增长。

3、修理费用

该项目维修费按照年折旧的 10.00%计算，项目运营期年折旧为 408.36 万元；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%。依据合理性和谨慎性原则，项目运营后，维修费每年按照 3.00%的增长率进行预测。

4、其他费用

本项目其他费用主要为运营期间不可预见因素可能发生的费用，

按照运营收入的 10.00% 计算。

5、税费

销项税：停车位收入的税率为 9.00%，充电桩收入的税率为 6.00%；

进项税：本项目形成进项税额的项目主要为水费税率为 9.00%，电费、修理费用的税率为 13.00%，其他费用为 6.00%，工程费用税率为 9.00%，工程建设其他费用税率为 6.00%；

城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加按照实际缴纳增值税的 5.00%、3.00%、2.00% 计算征收；

企业所得税按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00% 进行预测。

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
销项税	1,066.65	56.71	65.19	73.66	79.19	79.19	79.19	79.19
建设期进项 (按负数填列)	-541.61	-541.61						
运营期进项 (按负数填列)	-191.26	-11.02	-11.84	-12.67	-13.20	-13.38	-13.56	-13.74
留抵税额		-495.92	-442.57	-381.58	-315.59	-249.78	-184.15	-118.70
房产税	-							
增值税	333.78	-	-	-	-	-	-	-
附加税	33.38	-	-	-	-	-	-	-
折旧	5,717.03	408.36	408.36	408.36	408.36	408.36	408.36	408.36
摊销	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	2,176.88	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	192.38	182.25
利润总额	3,116.06	-20.38	75.94	172.17	224.22	220.83	227.53	234.05
所得税	784.11		18.99	43.04	56.06	55.21	56.88	58.51
税费合计	1,151.27	-	18.99	43.04	56.06	55.21	56.88	58.51

(续)

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
销项税	79.19	79.19	79.19	79.19	79.19	79.19	79.19
建设期进项 (按负数填列)							

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
运营期进项 (按负数填列)	-13.93	-14.13	-14.33	-14.54	-14.75	-14.97	-15.20
留抵税额	-53.44	11.62	64.86	64.65	64.44	64.22	63.99
房产税							
增值税		11.62	64.86	64.65	64.44	64.22	63.99
附加税	-	1.16	6.49	6.47	6.44	6.42	6.40
折旧	408.36	408.36	408.36	408.36	408.36	408.36	408.36
摊销	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	172.13	162.00	151.88	121.50	91.13	60.75	30.38
利润总额	240.54	245.68	246.62	272.98	299.23	325.36	351.31
所得税	60.13	61.42	61.65	68.24	74.81	81.34	87.83
税费合计	60.13	74.20	133.00	139.36	145.69	151.98	158.22

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 2 年	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	14,088.09	760.72	871.19	981.64	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14	14,088.09
1.停车位收入	7,379.46	368.97	430.47	491.96	553.46	553.46	553.46	553.46	7,379.46
数量（个）		1,404	1,404	1,404	1,404	1,404	1,404	1,404	
单价（元/个）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
周转率（次/天）		3	3	3	3	3	3	3	
负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2.充电桩收入	6,708.63	391.75	440.72	489.68	489.68	489.68	489.68	489.68	6,708.63
数量（个）		559	559	559	559	559	559	559	
单价（元/天）		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	
负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
二、成本支出	4,442.41	187.84	220.98	259.25	281.72	284.26	289.36	294.59	299.85
1.燃料动力费	123.20	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80
2.人员工资	1,061.30	62.13	64.00	65.92	67.92	69.97	72.02	74.20	76.38
3.维护费用	697.88	40.84	42.07	43.33	44.63	45.97	47.35	48.77	50.23
4.其他费用	1,408.76	76.07	87.12	98.16	104.31	104.31	104.31	104.31	104.31

项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
5.税费	1,151.27	-	18.99	43.04	56.06	55.21	56.88	58.51	60.13
三、净收益	9,645.68	572.88	650.21	722.39	761.42	758.88	753.78	748.55	743.29

(续)

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、营业收入	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14
1.停车位收入	553.46	553.46	553.46	553.46	553.46	553.46
数量 (个)	1,404	1,404	1,404	1,404	1,404	1,404
单价 (元/个)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
周转率 (次/天)	3	3	3	3	3	3
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.充电桩收入	489.68	489.68	489.68	489.68	489.68	489.68
数量 (个)	559	559	559	559	559	559
单价 (元/天)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
负荷率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
二、成本支出	317.74	380.40	390.80	401.27	411.83	422.52
1.燃料动力费	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80
2.人员工资	78.69	81.00	83.44	85.93	88.50	91.20
3.维护费用	51.74	53.29	54.89	56.54	58.24	59.99
4.其他费用	104.31	104.31	104.31	104.31	104.31	104.31

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
5.税费	74.20	133.00	139.36	145.69	151.98	158.22
三、净收益	725.40	662.74	652.34	641.87	631.31	620.62

（六）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	14,088.09		760.72	871.19	981.64	1,043.14	1,043.14	1,043.14
经营活动现金流出	4,442.41		187.84	220.98	259.25	281.72	284.26	289.36
经营活动产生的现金净额	9,645.68		572.88	650.21	722.39	761.42	758.88	753.78
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	6,017.93	6,017.93	-					
投资活动产生的现金净额	-6,017.93	-6,017.93	-					
三、融资活动产生的现金								
财政资金	1,517.93	1,517.93	-					
债券资金	4,500.00	4,500.00	-					
银行借款	-							
偿还债券本金	4,500.00	-	-	-	-	-	225.00	225.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	2,176.88		202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	192.38
支付银行借款利息	-							

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
融资活动产生的现金净额	-658.95	6,017.93	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-427.50	-417.38
四、净现金流量	2,968.81	-	370.38	447.71	519.89	558.92	331.38	336.41
五、累计现金流量	2,968.81		370.38	818.09	1,337.98	1,896.90	2,228.28	2,564.69

(续)

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14	1,043.14
经营活动现金流出	294.59	299.85	317.74	380.40	390.80	401.27	411.83	422.52
经营活动产生的现金净额	748.55	743.29	725.40	662.74	652.34	641.87	631.31	620.62
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	225.00	225.00	225.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	182.25	172.13	162.00	151.88	121.50	91.13	60.75	30.38

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-407.25	-397.13	-387.00	-826.88	-796.50	-766.13	-735.75	-705.38
四、净现金流量	341.30	346.17	338.40	-164.14	-144.16	-124.26	-104.44	-84.76
五、累计现金流量	2,905.99	3,252.15	3,590.55	3,426.42	3,282.26	3,158.00	3,053.56	2,968.81

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 9,645.68 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.40。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	202.50	202.50	
第 2 年	-	202.50	202.50	572.88
第 3 年	-	202.50	202.50	650.21
第 4 年	-	202.50	202.50	722.39
第 5 年	-	202.50	202.50	761.42
第 6 年	225.00	202.50	427.50	758.88
第 7 年	225.00	192.38	417.38	753.78
第 8 年	225.00	182.25	407.25	748.55
第 9 年	225.00	172.13	397.13	743.29
第 10 年	225.00	162.00	387.00	725.40
第 11 年	675.00	151.88	826.88	662.74
第 12 年	675.00	121.50	796.50	652.34
第 13 年	675.00	91.13	766.13	641.87
第 14 年	675.00	60.75	735.75	631.31
第 15 年	675.00	30.38	705.38	620.62
合计	4,500.00	2,379.38	6,879.38	9,645.68
本息覆盖倍数	1.40			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5.00%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍

然 >1.00 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
债券本息合计	6,879.38	6,879.38	6,879.38	6,998.34
项目收益	9,645.68	8,941.28	9,423.56	9,645.68
覆盖倍数	1.40	1.30	1.37	1.38

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为洛宁县城关区停车场项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年七月五日

请于每年1月1日至6月30日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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

类型 非公司私营企业

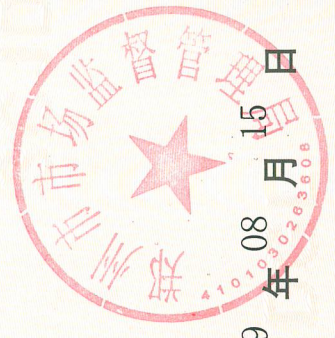
负责人 冯宏志

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

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019年08月15日

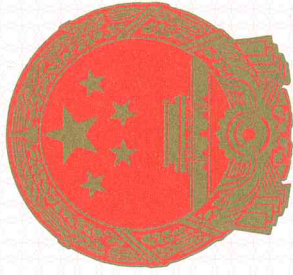


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说明

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



发证机关：

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期: 2013年12月03日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日
y m d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日
y m d

6

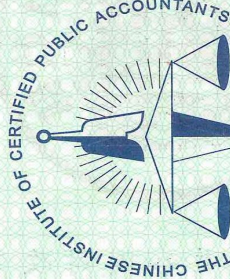
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d

7



中国注册会计师

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.

身份号码



5

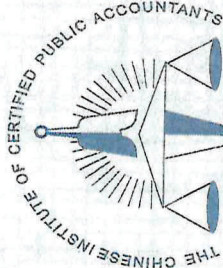
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010175
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年月日

姓名 罗川

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1990-11-03

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 411526199011032913

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

**新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091825 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十二月十五日



目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义.....	2
二、方法与限制.....	2
三、项目概况.....	3
（一）项目情况.....	3
（二）项目建设周期.....	4
（三）投资估算与资金筹措.....	5
（四）债券资金使用合规性.....	8
（五）项目主体及运作模式.....	8
四、应付债券本息情况.....	9
五、经营现金流分析.....	13
（一）基本假设条件及依据.....	14
（二）项目运营收入分析.....	14
（三）项目运营成本分析.....	16
（四）净收益分析.....	18
（五）现金流分析.....	18
（六）本息覆盖倍数.....	25
六、总体评价结果.....	26
七、使用限制.....	26

新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091825 号

我们接受委托，对新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目（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，了解新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡市红旗区人民医院的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡市红旗区人民医院提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新乡市红旗区人民医院整体搬迁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 12 月 15 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡市红旗区人民医院或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目

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新乡市红旗区小店镇新东大道以东、规划路以西、东敬路以北。

2.项目参与主体

本项目主管部门为新乡市红旗区卫生健康委员会。

本项目专项债券申请单位为新乡市红旗区人民医院。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	新乡市红旗区人民医院
统一社会信用代码	124107024171393075
机构性质	事业单位
法定代表人	李万全
机构地址	河南省新乡市红旗区平原路 218 号
赋码机关	红旗区事业单位登记管理局

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

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：本项目总建筑面积 37,200 平方米，总床位 200 张，其中地上总建筑面积为 24,900 平方米，包括住院病房 7,200 平方米，门诊急诊 3,000 平方米，医技科室面积 4,300 平方米，

后勤及行政办公 2,400 平方米，二期发展建设面积为 8,000 平方米；地下建筑面积 12,300 平方米，包括机动车停车位 400 个。医院规划非机动车停车位 770 个，机动车停车位 498 个（地上停车位 98 个，地下停车位 400 个）。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期 24 个月。开工日期为 2016 年 4 月，受环境大气扬尘治理及资金未到位的影响，工程进度延迟，预计 2024 年 12 月完工。

项目进展如下：

（1）于 2016 年 9 月 1 日，由区发改委、财政局、建设局、审计局等相关监督部门对该项目进行了基坑支护形象验收。

（2）于 2017 年 8 月 31 日，由区城建局质监站等部门进行了主体结构质量验收。

（3）电力安装工程已完工 90%。

（4）自来水工程已经完工。

（5）门诊楼二层，病房楼 1-4 层，传染病房及食堂 1-2 层室内木门正在安装。

病房楼 1-9 层，门诊楼 1-4 层，传染病房及食堂 1-4 层南北两侧断桥钻窗户框架已安装完，其中病房楼和传染病房的玻璃已基本安装结束。

门诊楼 1-4 层照明线路，病房楼 9-6 层照明线路已穿接完。

传染病房及食堂二层的涂料已粉刷完成。病房楼 1-5 层正在粉刷涂料。

病房楼 1-5 层房间内正在铺粘内墙瓷砖。传染病房及食堂二层的地砖和内墙瓷砖已完成。

(三) 投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总估算投资 13,020.00 万元，其中建筑工程费用 11,838.00 万元，工程建设及其他费用 416.00 万元，工程预备费等 766.00 万元，具体构成如下：

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	规模 (m ²)	工程造价 (元/m ²)	估算价值合计 (万元)
一	工程费用			11,838.00
1	建筑工程	37,200.00		10,470.00
1.1	地上建筑面积	24,900.00		6,780.00
1.1.1	住院病房	7,200.00	2,800.00	2,016.00
1.1.2	门诊急诊	3,000.00	2,800.00	840.00
1.1.3	医技科室	4,300.00	2,800.00	1,204.00
1.1.4	后勤及行政办公	2,400.00	2,000.00	480.00
1.1.5	二期发展建设	8,000.00	2,800.00	2,240.00
1.2	地下建筑面积	12,300.00	3,000.00	3,690.00
2	室外配套设施费			1,368.00
2.1	室外给水工程			200.00
2.2	室外排水工程			256.00
2.3	室外供电工程			350.00
2.4	室外照明工程			180.00
2.5	道路及硬化			158.00
2.6	绿化及景观			164.00
2.7	大门			60.00

序号	项目	规模 (m ²)	工程造价 (元/m ²)	估算价值合计 (万元)
二	其他费用			815.80
2.1	勘察设计费			298.00
2.2	监理费			118.38
2.3	建设单位管理费			355.14
2.4	可研报告费			15.00
2.5	环境影响评价费			6.00
2.6	工程造价咨询费			23.68
	第一二部分合计			12,653.80
三	预备费			366.20
3.1	基本预备费			366.20
四	建设投资			13,020.00

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。

本项目总投资中未包含债券资金的建设期利息，建设期利息由财政资金单独安排。

2.资金筹措计划

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

类型	2016年4月-2023年12月	2024年度	合计	占比
1.财政预算资金	4,820.00		4,820.00	37.02%
2.专项债券资金	4,200.00	4,000.00	8,200.00	62.98%
总投资	9,020.00	4,000.00	13,020.00	100.00%
占比	69.28%	30.72%	100.00%	

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

本项目总投资中未包含债券资金的建设期利息，建设期利息由财政资金单独安排。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡市红旗区人民医院，主管部门为新乡市红旗区卫生健康委员会。根据项目建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡市红旗区人民医院，项目建设及运营单位均为新乡市红旗

区人民医院。

关于项目债券资金使用，由新乡市红旗区人民医院按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由新乡市红旗区人民医院负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由新乡市红旗区人民医院根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 8,200.00 万元。其中：2020 年度已发行 2,000.00 万元，2022 年度已发行 2,200.00 万元，2024 年计划使用 4,000.00 万元。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2022 年	2024 年	合计
1. 计划使用	2,000.00	2,200.00	4,000.00	8,200.00
2. 期限	15 年	30 年	30 年	
3. 测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4. 付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	

项目	2020年	2022年	2024年	合计
5. 还本方式	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。		
6. 备注	本项目在 2020 年 1 月“2020 年河南省专项债券九期（社会事业专项债）”中已发行 2,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.67%； 2022 年 5 月“2022 年河南省专项债券三十七期（社会事业专项债）”中已发行 2,200.00 万元，期限 30 年，利率 3.41%。			

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

1.2020 年已发行专项债券资金还本付息

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		2,000.00		2,000.00	4.50%		-
第 2 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 3 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 4 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 5 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 6 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 7 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 8 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 9 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 10 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 11 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 12 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 13 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 14 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 15 年	2,000.00		2,000.00	-	4.50%	90.00	2,090.00
合计		2,000.00	2,000.00			1,350.00	3,350.00

2.2022 年已发行专项债券资金还本付息

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 3 年		2,200.00		2,200.00	4.50%	99.00	99.00
第 4 年	2,200.00			2,200.00	4.50%	99.00	99.00
第 5 年	2,200.00			2,200.00	4.50%	99.00	99.00
第 6 年	2,200.00			2,200.00	4.50%	99.00	99.00
第 7 年	2,200.00			2,200.00	4.50%	99.00	99.00
第 8 年	2,200.00		22.00	2,178.00	4.50%	99.00	121.00
第 9 年	2,178.00		22.00	2,156.00	4.50%	98.01	120.01
第 10 年	2,156.00		22.00	2,134.00	4.50%	97.02	119.02
第 11 年	2,134.00		22.00	2,112.00	4.50%	96.03	118.03
第 12 年	2,112.00		22.00	2,090.00	4.50%	95.04	117.04
第 13 年	2,090.00		44.00	2,046.00	4.50%	94.05	138.05
第 14 年	2,046.00		44.00	2,002.00	4.50%	92.07	136.07
第 15 年	2,002.00		44.00	1,958.00	4.50%	90.09	134.09
第 16 年	1,958.00		44.00	1,914.00	4.50%	88.11	132.11
第 17 年	1,914.00		44.00	1,870.00	4.50%	86.13	130.13
第 18 年	1,870.00		44.00	1,826.00	4.50%	84.15	128.15
第 19 年	1,826.00		44.00	1,782.00	4.50%	82.17	126.17
第 20 年	1,782.00		44.00	1,738.00	4.50%	80.19	124.19
第 21 年	1,738.00		44.00	1,694.00	4.50%	78.21	122.21
第 22 年	1,694.00		44.00	1,650.00	4.50%	76.23	120.23
第 23 年	1,650.00		110.00	1,540.00	4.50%	74.25	184.25
第 24 年	1,540.00		110.00	1,430.00	4.50%	69.30	179.30
第 25 年	1,430.00		110.00	1,320.00	4.50%	64.35	174.35
第 26 年	1,320.00		110.00	1,210.00	4.50%	59.40	169.40
第 27 年	1,210.00		110.00	1,100.00	4.50%	54.45	164.45
第 28 年	1,100.00		220.00	880.00	4.50%	49.50	269.50
第 29 年	880.00		220.00	660.00	4.50%	39.60	259.60
第 30 年	660.00		220.00	440.00	4.50%	29.70	249.70
第 31 年	440.00		220.00	220.00	4.50%	19.80	239.80
第 32 年	220.00		220.00		4.50%	9.90	229.90
合计		2,200.00	2,200.00			2,301.75	4,501.75

3.2024 年计划申请专项债券资金还本付息

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		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 6 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 7 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 8 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 9 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 10 年	4,000.00		40.00	3,960.00	4.50%	180.00	220.00
第 11 年	3,960.00		40.00	3,920.00	4.50%	178.20	218.20
第 12 年	3,920.00		40.00	3,880.00	4.50%	176.40	216.40
第 13 年	3,880.00		40.00	3,840.00	4.50%	174.60	214.60
第 14 年	3,840.00		40.00	3,800.00	4.50%	172.80	212.80
第 15 年	3,800.00		80.00	3,720.00	4.50%	171.00	251.00
第 16 年	3,720.00		80.00	3,640.00	4.50%	167.40	247.40
第 17 年	3,640.00		80.00	3,560.00	4.50%	163.80	243.80
第 18 年	3,560.00		80.00	3,480.00	4.50%	160.20	240.20
第 19 年	3,480.00		80.00	3,400.00	4.50%	156.60	236.60
第 20 年	3,400.00		80.00	3,320.00	4.50%	153.00	233.00
第 21 年	3,320.00		80.00	3,240.00	4.50%	149.40	229.40
第 22 年	3,240.00		80.00	3,160.00	4.50%	145.80	225.80
第 23 年	3,160.00		80.00	3,080.00	4.50%	142.20	222.20
第 24 年	3,080.00		80.00	3,000.00	4.50%	138.60	218.60
第 25 年	3,000.00		200.00	2,800.00	4.50%	135.00	335.00
第 26 年	2,800.00		200.00	2,600.00	4.50%	126.00	326.00
第 27 年	2,600.00		200.00	2,400.00	4.50%	117.00	317.00
第 28 年	2,400.00		200.00	2,200.00	4.50%	108.00	308.00
第 29 年	2,200.00		200.00	2,000.00	4.50%	99.00	299.00
第 30 年	2,000.00		400.00	1,600.00	4.50%	90.00	490.00
第 31 年	1,600.00		400.00	1,200.00	4.50%	72.00	472.00
第 32 年	1,200.00		400.00	800.00	4.50%	54.00	454.00
第 33 年	800.00		400.00	400.00	4.50%	36.00	436.00
第 34 年	400.00		400.00		4.50%	18.00	418.00
合计		4,000.00	4,000.00			4,185.00	8,185.00

4. 合计还本付息

年度	合计偿还本金	合计应付利息	合计应付本息
第 1 年		90.00	90.00
第 2 年		90.00	90.00
第 3 年		189.00	189.00
第 4 年		189.00	189.00
第 5 年		369.00	369.00
第 6 年		369.00	369.00
第 7 年		369.00	369.00
第 8 年	22.00	369.00	391.00
第 9 年	22.00	368.01	390.01
第 10 年	62.00	367.02	429.02
第 11 年	62.00	364.23	426.23
第 12 年	62.00	361.44	423.44
第 13 年	84.00	358.65	442.65
第 14 年	84.00	354.87	438.87
第 15 年	2,124.00	351.09	2,475.09
第 16 年	124.00	255.51	379.51
第 17 年	124.00	249.93	373.93
第 18 年	124.00	244.35	368.35
第 19 年	124.00	238.77	362.77
第 20 年	124.00	233.19	357.19
第 21 年	124.00	227.61	351.61
第 22 年	124.00	222.03	346.03
第 23 年	190.00	216.45	406.45
第 24 年	190.00	207.90	397.90
第 25 年	310.00	199.35	509.35
第 26 年	310.00	185.40	495.40
第 27 年	310.00	171.45	481.45
第 28 年	420.00	157.50	577.50
第 29 年	420.00	138.60	558.60
第 30 年	620.00	119.70	739.70
第 31 年	620.00	91.80	711.80
第 32 年	620.00	63.90	683.90
第 33 年	400.00	36.00	436.00

年度	合计偿还本金	合计应付利息	合计应付本息
第 34 年	400.00	18.00	418.00
合计	8,200.00	7,836.75	16,036.75

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，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，因本项目为整体搬迁建设项目，在项目建成前，原医院正常经营。

（二）项目运营收入分析

本项目运营收入为医院的门诊收入、住院收入以及其他收入等。具体如下：

根据新乡市红旗区人民医院近三年财务数据情况，预测其各项指标的增长率，明细如下：

项目	2018年 度	2019年 度	2020年 度	近三年平均 增长率	预测增 长率
一、收入合计（万元）	1,537.05	1,416.37	1,307.00		
1、门诊收入（万元）	614.28	617.74	674.44		
①年（天数）	365.00	365.00	365.00		
②每天门诊人次（人次）	175.00	248.00	237.00	18.64%	6.00%
③每门诊人次日收费（元/人次）	96.42	68.14	78.10	-7.36%	1.00%
2、住院收入（万元）	922.77	771.52	576.64		
①年（天数）	365.00	365.00	365.00		
②每天住院床次（床次）	57.00	39.00	32.00	-24.76%	2.00%
③每住院床次日收费（元/人次）	510.58	535.78	499.56	-0.91%	1.00%
3、其他收入		27.11	55.92		

以 2018 年-2020 年医院历史数据为基础数据，按照基本假设条件及依据中的预测增长率，收入各项增长率具体如下：

项目	2020年基 础数据	近三年平均 增长率	预测增长 率	满负荷 标准
每天门诊人次（人次）	237.00	18.64%	6.00%	600
每门诊人次日收费（元/人）	78.10	-7.36%	1.00%	
每天住院床次（床次）	32.00	-24.76%	2.00%	200
每住院床次日收费（元/床）	499.56	-0.91%	1.00%	
其他收入（万元）	55.92	以近三年平均值 27.68 万元为基数，不增长		

项目收益来源为新乡市红旗区人民医院的经营收益。以医院近三年历史数据作为测算收入的依据。收入来源主要有以下几类：

门诊收入：每天门诊人次参考近 3 年历史数据增长率，按照历史最低门诊人次 237 人作为预测期数据，历史平均增长率 18.64%，谨慎选择按照 6% 的比例增长，每天门诊人次增长至 600 人次/天不再增长；门诊人均收费受疫情影响，历史平均增长率 -7.36%，考虑医院搬迁新址后诊疗条件的改善，对红旗区人民医院的诊疗能力具有促进作用，选择按照 1% 的比例增长。

住院收入：床位增长率参考近 3 年历史数据增长率受疫情影响，

医院床位使用量处于下降趋势，考虑未来疫情状况趋于稳定的情况下，同时本项目建成投入使用后将大大改善红旗区人民医院的医疗环境，提高对患者病症的确诊率及治愈率，降低患者四处求医的成本，提高患者对医院的信任。谨慎考虑，预测运营期首年按实际每天住院床次即 2020 年数据计算，从第 2 年开始，以 2018 年至 2020 年日平均住院床位 43 床为基数选择 2.00% 的比例增长；每床位日收费，历史平均增长率-0.91%，选择按照 1% 的比例增长。

其他收入：以近三年平均收入 27.68 万元为基础，测算期内不增长。

（三）项目运营成本分析

根据新乡市红旗区人民医院近三年财务数据情况，预测其各项成本费用占收入比例，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	近三年平均占收入比
一、收入合计	1,537.05	1,416.37	1,307.00	
二、支出合计	1,349.49	1,414.43	1,356.22	
其中：人员费用	710.17	749.86	768.35	52.30%
卫生材料	97.11	145.34	136.64	8.90%
药品费用	472.60	426.72	355.99	29.46%
其它费用	69.61	92.51	95.24	6.04%

（1）经营成本

以 2018 年-2020 年医院历史数据为基础数据，按照基本假设条件及依据中的预测费用占收入比例，成本测算具体如下：

项目	近三年平均占收入比	预测占收入比
人员费用	52.30%	注 1
卫生材料	8.90%	8.90%
药品费用	29.46%	29.46%
其它费用	6.04%	6.04%

注 1：根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，本项目人员费用增长标准参考 2.50% 的平均增长率进行测算。

（2）运营补贴抵减成本

根据新乡市红旗区财政局出具的文件《关于对新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目进行运营补贴的说明》，为支持该项目的建设，保障项目建设完成后的正常运营，在项目运营期，区财政每年补贴该项目 250.00 万元，期限为 10 年，合计 2,500.00 万元，用于弥补项目运营期成本。

（3）税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3 “营业税改征增值税试点政策”的第一条第七项规定：“医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36 号）附件 3 规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

(四) 净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 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
一.收入合计	103,719.14	1,307.00	1,552.74	1,631.12	1,713.98	1,801.39	1,893.37	1,990.13	2,091.78	2,198.46	2,313.49	2,433.85
1.门诊收入	59,718.19	674.44	741.00	793.13	849.28	909.53	973.89	1,042.56	1,115.66	1,193.31	1,278.81	1,369.16
①年/天		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
②每天门诊人次		237.00	251.00	266.00	282.00	299.00	317.00	336.00	356.00	377.00	400.00	424.00
③每年门诊人次		86,361.00	91,615.00	97,090.00	102,930.00	109,135.00	115,705.00	122,640.00	129,940.00	137,605.00	146,000.00	154,760.00
④人均收费		78.10	80.88	81.69	82.51	83.34	84.17	85.01	85.86	86.72	87.59	88.47
2.住院收入	43,031.59	576.64	784.06	810.31	837.02	864.18	891.80	919.89	948.44	977.47	1,007.00	1,037.01
①年/天		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
②床位		32.00	43.00	44.00	45.00	46.00	47.00	48.00	49.00	50.00	51.00	52.00
③年床位使用		11,543.00	15,695.00	16,060.00	16,425.00	16,790.00	17,155.00	17,520.00	17,885.00	18,250.00	18,615.00	18,980.00
④每床位出院费用		499.56	499.56	504.55	509.60	514.70	519.85	525.05	530.30	535.60	540.96	546.37
3.其他收入	969.36	55.92	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68
二.支出合计	83,983.86	1,356.22	1,476.98	1,531.47	1,588.43	1,397.93	1,459.98	1,524.66	1,592.08	1,662.28	1,736.74	1,814.17
1.人员成本	40,425.03	768.35	787.56	807.25	827.43	848.12	869.32	891.05	913.33	936.16	959.56	983.55

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
2.卫生材料费	9,251.29	136.64	138.19	145.17	152.54	160.32	168.51	177.12	186.17	195.66	205.90	216.61
3.药品费用	30,526.62	355.99	457.44	480.53	504.94	530.69	557.79	586.29	616.24	647.67	681.55	717.01
4.其他费用	6,280.92	95.24	93.79	98.52	103.52	108.80	114.36	120.20	126.34	132.79	139.73	147.00
5.财政补贴抵减成本	-2,500.00					-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
三.净收益	19,735.28	-49.22	75.76	99.65	125.55	403.46	433.39	465.47	499.70	536.18	576.75	619.68

续表：

项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年
一.收入合计	2,559.51	2,694.05	2,837.68	2,987.31	3,146.45	3,311.91	3,366.16	3,421.17	3,476.98	3,533.56	3,590.94	3,649.12
1.门诊收入	1,464.31	1,567.83	1,679.94	1,797.51	1,924.06	2,056.41	2,077.00	2,097.80	2,118.83	2,140.07	2,161.53	2,183.21
①年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
②每天门诊人次	449.00	476.00	505.00	535.00	567.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
③每年门诊人次	163,885.00	173,740.00	184,325.00	195,275.00	206,955.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00
④人均收费	89.35	90.24	91.14	92.05	92.97	93.90	94.84	95.79	96.75	97.72	98.70	99.69
2.住院收入	1,067.52	1,098.54	1,130.06	1,162.12	1,194.71	1,227.82	1,261.48	1,295.69	1,330.47	1,365.81	1,401.73	1,438.23
①年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
②床位	53.00	54.00	55.00	56.00	57.00	58.00	59.00	60.00	61.00	62.00	63.00	64.00
③年床位使用	19,345.00	19,710.00	20,075.00	20,440.00	20,805.00	21,170.00	21,535.00	21,900.00	22,265.00	22,630.00	22,995.00	23,360.00
④每床位出院费用	551.83	557.35	562.92	568.55	574.24	579.98	585.78	591.64	597.56	603.54	609.58	615.68
3.其他收入	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
二.支出合计	1,894.56	1,979.50	2,069.10	2,412.01	2,509.81	2,611.10	2,663.71	2,717.36	2,772.10	2,827.94	2,884.88	2,942.98
1.人员成本	1,008.14	1,033.34	1,059.17	1,085.65	1,112.79	1,140.61	1,169.13	1,198.36	1,228.32	1,259.03	1,290.51	1,322.77
2.卫生材料费	227.80	239.77	252.55	265.87	280.03	294.76	299.59	304.48	309.45	314.49	319.59	324.77
3.药品费用	754.03	793.67	835.98	880.06	926.94	975.69	991.67	1,007.88	1,024.32	1,040.99	1,057.89	1,075.03
4.其他费用	154.59	162.72	171.40	180.43	190.05	200.04	203.32	206.64	210.01	213.43	216.89	220.41
5.财政补贴抵减成本	-250.00	-250.00	-250.00									
三.净收益	664.95	714.55	768.58	575.30	636.64	700.81	702.45	703.81	704.88	705.62	706.06	706.14

续表：

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一.收入合计	3,708.11	3,767.91	3,828.53	3,889.98	3,952.28	4,015.43	4,079.44	4,144.31	4,210.07	4,276.70	4,344.23
1.门诊收入	2,205.11	2,227.23	2,249.57	2,272.13	2,294.90	2,317.90	2,341.11	2,364.54	2,388.20	2,412.07	2,436.16
①年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
②每天门诊人次	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
③每年门诊人次	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00	219,000.00
④人均收费	100.69	101.70	102.72	103.75	104.79	105.84	106.90	107.97	109.05	110.14	111.24
2.住院收入	1,475.32	1,513.00	1,551.28	1,590.17	1,629.70	1,669.85	1,710.65	1,752.09	1,794.19	1,836.95	1,880.39
①年/天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
②床位	65.00	66.00	67.00	68.00	69.00	70.00	71.00	72.00	73.00	74.00	75.00
③年床位使用	23,725.00	24,090.00	24,455.00	24,820.00	25,185.00	25,550.00	25,915.00	26,280.00	26,645.00	27,010.00	27,375.00

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
④每床位出院费用	621.84	628.06	634.34	640.68	647.09	653.56	660.10	666.70	673.37	680.10	686.90
3.其他收入	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68
二.支出合计	3,002.24	3,062.69	3,124.34	3,187.24	3,251.40	3,316.85	3,383.62	3,451.73	3,521.23	3,592.11	3,664.42
1.人员成本	1,355.84	1,389.74	1,424.48	1,460.09	1,496.59	1,534.00	1,572.35	1,611.66	1,651.95	1,693.25	1,735.58
2.卫生材料费	330.02	335.34	340.74	346.21	351.75	357.37	363.07	368.84	374.70	380.63	386.64
3.药品费用	1,092.41	1,110.03	1,127.88	1,145.99	1,164.34	1,182.95	1,201.80	1,220.91	1,240.29	1,259.92	1,279.81
4.其他费用	223.97	227.58	231.24	234.95	238.72	242.53	246.40	250.32	254.29	258.31	262.39
5.财政补贴抵减成本											
三.净收益	705.87	705.22	704.19	702.74	700.88	698.58	695.82	692.58	688.84	684.59	679.81

备注：预测运营期第 1 年为 2020 年，与 2020 年实际收益保持一致，从第 2 年开始为预测收益。

（五）现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的现金												
1	经营活动收入	103,719.14	1,307.00	1,552.74	1,631.12	1,713.98	1,801.39	1,893.37	1,990.13	2,091.78	2,198.46	2,313.49	2,433.85

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
2	经营活动支出(含税费)	83,983.86	1,356.22	1,476.98	1,531.47	1,588.43	1,397.93	1,459.98	1,524.66	1,592.08	1,662.28	1,736.74	1,814.17
	经营活动产生的现金净额	19,735.28	-49.22	75.76	99.65	125.55	403.46	433.39	465.47	499.70	536.18	576.75	619.68
二	投资活动产生的现金												
1	建设成本支出	13,020.00	3,000.00	445.00	2,675.00	2,900.00	4,000.00						
	投资活动产生的现金净额	-13,020.00	-3,000.00	-445.00	-2,675.00	-2,900.00	-4,000.00						
三	融资活动产生的现金												
1	1.财政预算资金	4,820.00	1,000.00	445.00	475.00	2,900.00							
2	债券资金	8,200.00	2,000.00		2,200.00		4,000.00						
3	偿还债券本金	8,200.00								22.00	22.00	62.00	62.00
4	支付运营期债券利息	6,909.75						369.00	369.00	369.00	368.01	367.02	364.23
	融资活动产生的现金净额	-2,089.75	3,000.00	445.00	2,675.00	2,900.00	4,000.00	-369.00	-369.00	-391.00	-390.01	-429.02	-426.23
四	净现金流量	4,625.53	-49.22	75.76	99.65	125.55	403.46	64.39	96.47	108.70	146.17	147.73	193.45
五	累计现金流量	4,625.53	-49.22	26.54	126.19	251.74	655.20	719.59	816.06	924.76	1,070.93	1,218.66	1,412.11

续表:

序号	项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年
一	经营活动产生的现金												
1	经营活动收入	2,559.51	2,694.05	2,837.68	2,987.31	3,146.45	3,311.91	3,366.16	3,421.17	3,476.98	3,533.56	3,590.94	3,649.12
2	经营活动支出(含税费)	1,894.56	1,979.50	2,069.10	2,412.01	2,509.81	2,611.10	2,663.71	2,717.36	2,772.10	2,827.94	2,884.88	2,942.98
	经营活动产生的现金净额	664.95	714.55	768.58	575.30	636.64	700.81	702.45	703.81	704.88	705.62	706.06	706.14

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
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	融资活动产生的现金												
1	1.财政预算资金												
2	债券资金												
3	偿还债券本金	62.00	84.00	84.00	2,124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	190.00
4	支付运营期债券利息	361.44	358.65	354.87	351.09	255.51	249.93	244.35	238.77	233.19	227.61	222.03	216.45
	融资活动产生的现金净额	-423.44	-442.65	-438.87	-2,475.09	-379.51	-373.93	-368.35	-362.77	-357.19	-351.61	-346.03	-406.45
四	净现金流量	241.51	271.90	329.71	-1,899.79	257.13	326.88	334.10	341.04	347.69	354.01	360.03	299.69
五	累计现金流量	1,653.62	1,925.52	2,255.23	355.44	612.57	939.45	1,273.55	1,614.59	1,962.28	2,316.29	2,676.32	2,976.01

续表：

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	3,708.11	3,767.91	3,828.53	3,889.98	3,952.28	4,015.43	4,079.44	4,144.31	4,210.07	4,276.70	4,344.23
2	经营活动支出（含税费）	3,002.24	3,062.69	3,124.34	3,187.24	3,251.40	3,316.85	3,383.62	3,451.73	3,521.23	3,592.11	3,664.42
	经营活动产生的现金净额	705.87	705.22	704.19	702.74	700.88	698.58	695.82	692.58	688.84	684.59	679.81
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出											

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	1.财政预算资金											
2	债券资金											
3	偿还债券本金	190.00	310.00	310.00	310.00	420.00	420.00	620.00	620.00	620.00	400.00	400.00
4	支付运营期债券利息	207.90	199.35	185.40	171.45	157.50	138.60	119.70	91.80	63.90	36.00	18.00
	融资活动产生的现金净额	-397.90	-509.35	-495.40	-481.45	-577.50	-558.60	-739.70	-711.80	-683.90	-436.00	-418.00
四	净现金流量	307.97	195.87	208.79	221.29	123.38	139.98	-43.88	-19.22	4.94	248.59	261.81
五	累计现金流量	3,283.98	3,479.85	3,688.64	3,909.93	4,033.31	4,173.29	4,129.41	4,110.19	4,115.13	4,363.72	4,625.53

备注：（1）预测运营期第 1 年为 2020 年，与 2020 年实际收益保持一致，从第 2 年开始为预测收益。

（2）2020 年因疫情等不利原因导致当年收益有所下降，且本项目累计现金流情况未考虑 2020 年之前财务数据情况，因此出现预测运营期第 1 年（2020 年）累计现金流为负的情况。本项目从第 2 年开始为预测收益，累计现金流情况均为正值。

(六) 本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		90.00	90.00	-49.22
第 2 年		90.00	90.00	75.76
第 3 年		189.00	189.00	99.65
第 4 年		189.00	189.00	125.55
第 5 年		369.00	369.00	403.46
第 6 年		369.00	369.00	433.39
第 7 年		369.00	369.00	465.47
第 8 年	22.00	369.00	391.00	499.70
第 9 年	22.00	368.01	390.01	536.18
第 10 年	62.00	367.02	429.02	576.75
第 11 年	62.00	364.23	426.23	619.68
第 12 年	62.00	361.44	423.44	664.95
第 13 年	84.00	358.65	442.65	714.55
第 14 年	84.00	354.87	438.87	768.58
第 15 年	2,124.00	351.09	2,475.09	575.30
第 16 年	124.00	255.51	379.51	636.64
第 17 年	124.00	249.93	373.93	700.81
第 18 年	124.00	244.35	368.35	702.45
第 19 年	124.00	238.77	362.77	703.81
第 20 年	124.00	233.19	357.19	704.88
第 21 年	124.00	227.61	351.61	705.62
第 22 年	124.00	222.03	346.03	706.06
第 23 年	190.00	216.45	406.45	706.14
第 24 年	190.00	207.90	397.90	705.87

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	310.00	199.35	509.35	705.22
第 26 年	310.00	185.40	495.40	704.19
第 27 年	310.00	171.45	481.45	702.74
第 28 年	420.00	157.50	577.50	700.88
第 29 年	420.00	138.60	558.60	698.58
第 30 年	620.00	119.70	739.70	695.82
第 31 年	620.00	91.80	711.80	692.58
第 32 年	620.00	63.90	683.90	688.84
第 33 年	400.00	36.00	436.00	684.59
第 34 年	400.00	18.00	418.00	679.81
合计	8,200.00	7,836.75	16,036.75	19,735.28
本息覆盖倍数	1.23			

注：本项目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，为新乡市红旗区人民医院整体搬迁建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

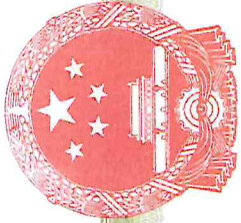
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年十二月十五日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资；企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

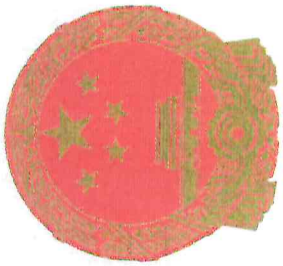
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期:
Date of Issuance

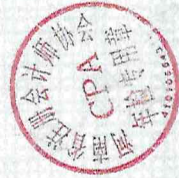
2012年03月

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.



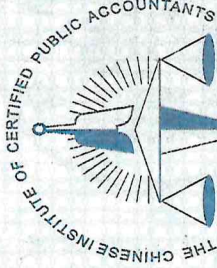
2021年6月30日

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.



2020年3月30日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
2020年3月30日

证书编号: 370100010171
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



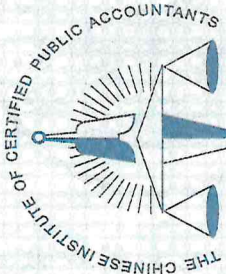
年月日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师

李春阳

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



男
1987-03-08
和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

412821198703081012

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

**新乡市智能制造创业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091130 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年六月三十日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措	5
(四) 债券资金使用合规性	9
(五) 项目主体及运作模式	10
四、应付债券本息情况	10
五、经营现金流分析	14
(一) 基本假设条件及依据	14
(二) 项目运营收入分析	15
(三) 项目运营成本分析	24
(四) 净收益分析	31
(五) 现金流分析	31
(六) 本息覆盖倍数	38
六、总体评价结果	39
七、使用限制	39

新乡市智能制造创业园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091130 号

我们接受委托，对新乡市智能制造创业园建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新乡市智能制造创业园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 6 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关的
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡市智能制造创业园建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

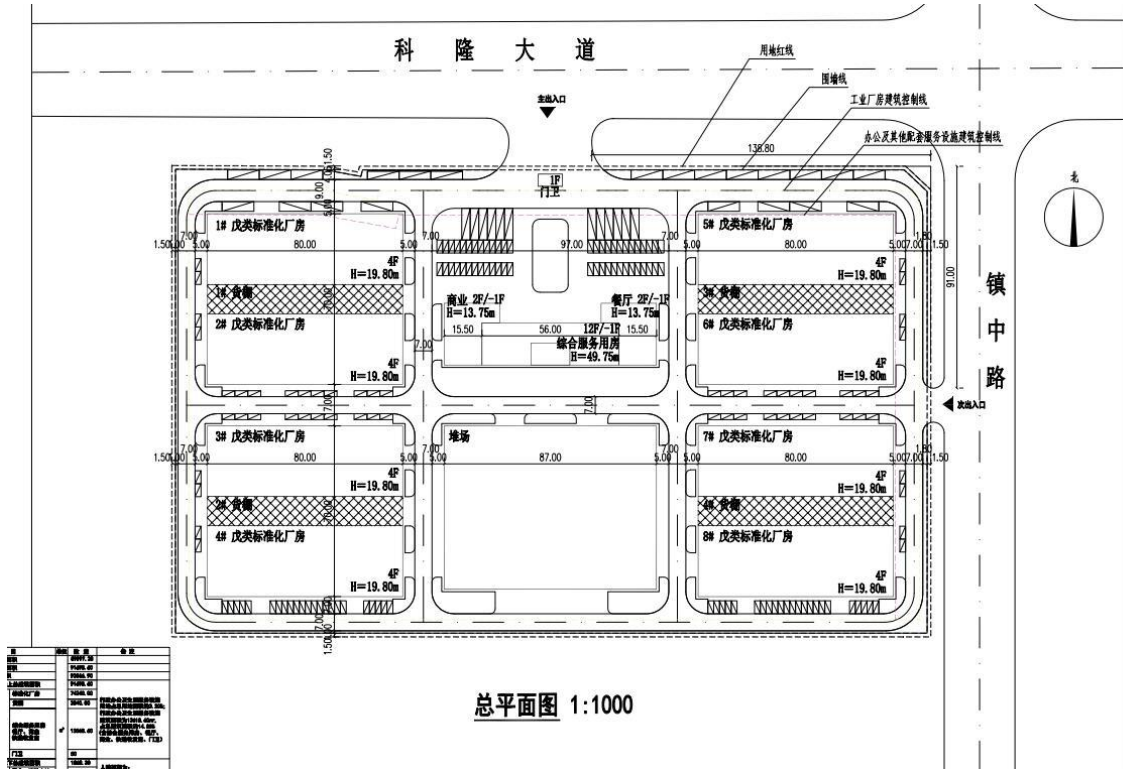
1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；
6. 除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
7. 我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1. 项目位置

本项目建设地点位于河南省新乡市红旗区科隆大道以南，镇中路以西。



2. 项目参与主体

本项目专项债券申请单位为新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司		
法定代表人	马江涛	成立日期	2019-06-26
注册资本	10,000.00 万人民币	营业期限	2019-06-26 至 2049-06-25
统一社会信用代码	91410702MA4710XN41		
注册地址	河南省新乡市红旗区新延路洪门村 1 号		
经营范围	一般项目：市政设施管理；土地整治服务；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；物业		

名称	新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司
	管理；办公设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；特种设备出租；机械设备租赁；小微型客车租赁经营服务；二手车交易市场经营；树木种植经营；房地产咨询；企业管理咨询；建筑材料销售；通讯设备销售；机械设备销售；园区管理服务；信息技术咨询服务；电动汽车充电基础设施运营；对外承包工程；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；养老服务；公共事业管理服务（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	新乡市红旗区洪门镇财政所持股 49.00%，新乡市红旗区财政局持股 51.00%。

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：新乡市智能制造创业园规划建设用地面积 61,333.64 m²，约 92.00 亩，总建筑面积 93,566.90 m²。具体建设内容如下：

新建地上建筑面积 91,698.60 m²，主要包括 8 栋标准化厂房，总建筑面积 74,240.00 m²；4 栋货棚，总建筑面积 3,840.00 m²；1 栋综合服务用房、餐厅、商业、快递收发室，总建筑面积 13,568.60 m²；1 栋门卫室，建筑面积 50.00 m²。

新建地下建筑面积 1,868.30 m²，主要设置有泵房、消防水池、人防等其他设备用房。

配套建设室外给排水、供电、暖通、道路硬化、景观绿化、停车位、充电桩、围墙、大门、室外监控等工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 3 月，预计完工时间 2026 年 2 月。

。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 24,019.65 万元，其中：工程费用 20,433.21 万元，工程建设其他费用 1,488.78 万元，基本预备费 657.66 万元；建设期利息 1,440.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程及费用名称	投资估算值				合计	技术经济指标 (元/m ²)			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	指标 (元)	
一	第一部分工程费用	17,106.38	1,824.15	1,502.68		20,433.21	m ²	93,566.90		
(一)	主要建、构筑物	16,037.25	1,824.15	781.78		18,643.18				
1	标准化厂房	12,620.80	1,455.10	623.62		14,699.52	m ²	74,240.00	1,980.00	1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#/框架结构
其中	主体工程	11,136.00				11,136.00	m ²	74,240.00	1,500.00	
	装饰装修工程	1,484.80				1,484.80	m ²	74,240.00	200.00	
	机电安装工程		1,455.10	623.62		2,078.72	m ²	74,240.00	280.00	
2	货棚	153.60				153.60	m ²	3,840.00	400.00	1#、2#、3#、4#/1F/钢结构
3	综合服务用房、餐厅、商业、快递收发室	2,713.72	332.43	142.47		3,188.62	m ²	13,568.60	2,350.00	裙楼 2F、主楼 12F/框架结构
其中	主体工程	2,306.66				2,306.66	m ²	13,568.60	1,700.00	
	装饰装修工程	407.06				407.06	m ²	13,568.60	300.00	
	机电安装工程		332.43	142.47		474.90	m ²	13,568.60	350.00	
4	门卫	12.00				12.00	m ²	50.00	2,400.00	1F/框架结构
5	地下建筑	537.13	36.62	15.69		589.44	m ²	1,868.30		1F/框架结构
其中	普通地下建筑主体及装修工程	283.82				283.82	m ²	1,051.18	2,700.00	

序号	工程及费用名称	投资估算值				合计	技术经济指标 (元/m²)			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	指标 (元)	
	人防地下建筑主体及装修工程	253.31				253.31	m²	817.12	3,100.00	
	机电安装工程		36.62	15.69		52.31	m²	1,868.30	280.00	
(二)	配套工程	1,069.13		720.90		1,790.03				
1	室外给水工程	8.80				8.80	m	400.00	220.00	
2	室外排水工程	38.40				38.40	m	800.00	480.00	
3	室外供电工程	24.60				24.60	m	820.00	300.00	
4	供电设备			268.00		268.00	项	1	2,680,000.00	
5	道路地坪	734.24				734.24	m²	25,318.53	290.00	
6	绿化	93.51				93.51	m²	5,194.96	180.00	
7	大门	30.54				30.54	项	2	152,700.00	
8	围墙	89.04				89.04	m	989.34	900.00	
9	室外监控系统	50.00				50.00	套	1	500,000.00	
10	充电桩			108.50		108.50	个	31	35,000.00	30kW
11	电梯			344.40		344.40				综合服务用房设置4部，标准化厂房共设置8部。
其中	综合服务用房-1F/12F			296.40		296.40	部	4	741,000.00	
	标准化厂房1F			48.00		48.00	部	8	60,000.00	
二	第二部分工程建设其他费用				1,488.78	1,488.78				

序号	工程及费用名称	投资估算值				合计	技术经济指标 (元/m ²)			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	指标 (元)	
1	项目前期咨询费				31.91	31.91				计委计价格 (1999) 1283号文
2	环境影响评价费				12.09	12.09				国家环保局 (2002) 125号
3	建设单位管理费				195.47	195.47				财建 (2016) 504号
4	招标代理服务费等				32.78	32.78				豫计收费 (2003) 2号
5	工程保险费				61.30	61.30			0.30%	按第一部分工程费用的0.30%计取
6	监理费				325.55	325.55				豫建监协 (2015) 19号文
7	勘察费				163.47	163.47			0.80%	
8	设计费				461.88	461.88				中设协字 (2016) 89号文
9	工程造价咨询服务费				102.17	102.17			0.50%	豫发改收费 (2008) 2510号文
10	场地准备及临时设施费				102.17	102.17			0.50%	按第一部分工程费用的0.50%计取
三	基本预备费				657.66	657.66			3.00%	取第一、二部分费用合计的3.00%
四	建设期利息				1,440.00	1,440.00				
五	总投资	17,106.38	1,824.15	1,502.68	3,586.44	24,019.65				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年 (建设期)	第 6 年 (建设期)	合计	占比
资本金	财政预算资金	162.00	274.50	274.50	274.5	3,000.00	4,034.15	8,019.65	33.39%
建设资金	专项债券资金	3,600.00	2,500.00				9,900.00	16,000.00	66.61%
	合计	3,762.00	2,774.50	274.50	274.50	3,000.00	13,934.15	24,019.65	100.00%
	占比	15.66%	11.55%	1.14%	1.14%	12.49%	58.01%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 33.39%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司，主管部门为新乡市红旗区科学技术局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由新乡市红旗区新鸿开发建设投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 16,000.00 万元。其中：2020 年已发行 3,600.00 万元，2021 年已发行 2,500.00 万元，2024 年计划申请使用 9,900.00 万元；本次申请使用 9,900.00 万元。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2024 年	合计
----	--------	--------	--------	----

项目	2020年	2021年	2024年	合计
1. 计划使用	3,600.00	2,500.00	9,900.00	16,000.00
其中：已使用	3,600.00	2,500.00		6,100.00
本次申请			9,900.00	9,900.00
未使用				0.00
2. 期限	15年	15年	30年	
3. 测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4. 付息方式	半年一次			
5. 还本方式	到期还本		债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%；第11-20年每年的还本日偿还本金的2%；第21-25年每年的还本日偿还本金的5%；第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。	
6. 备注	本项目在2020年8月“2020年河南省专项债券三十二期（生态环保专项债）”中已发行3,600.00万元，期限15年，利率3.70%；2021年7月“2021年河南省专项债券二十七期（城乡发展专项债）”中已发行2,000.00万元，期限15年，利率3.69%；2021年8月“2021年河南省专项债券三十五期（城乡发展专项债）”中已发行500.00万元，期限15年，利率3.51%。			

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下

（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.50%计算）：

表 4-2 已发行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	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		3,600.00		3,600.00	4.50%	162.00	162.00
第2年	3,600.00	2,500.00		6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第3年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第4年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第5年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第6年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第7年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第8年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第 9 年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 10 年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 11 年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 12 年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 13 年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 14 年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 15 年	6,100.00		3,600.00	2,500.00	4.50%	274.50	3,874.50
第 16 年	2,500.00		2,500.00		4.50%	112.50	2,612.50
合计		6,100.00	6,100.00			4,117.50	10,217.50

(2) 未发行

表 4-3 未发行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	融资利率	应付利息	应付本息
第 5 年 (建设期)		9,900.00		9,900.00	4.50%	445.50	445.50
第 6 年 (建设期)	9,900.00			9,900.00	4.50%	445.50	445.50
第 7 年	9,900.00			9,900.00	4.50%	445.50	445.50
第 8 年	9,900.00			9,900.00	4.50%	445.50	445.50
第 9 年	9,900.00			9,900.00	4.50%	445.50	445.50
第 10 年	9,900.00		99.00	9,801.00	4.50%	445.50	544.50
第 11 年	9,801.00		99.00	9,702.00	4.50%	441.05	540.05
第 12 年	9,702.00		99.00	9,603.00	4.50%	436.59	535.59
第 13 年	9,603.00		99.00	9,504.00	4.50%	432.14	531.14
第 14 年	9,504.00		99.00	9,405.00	4.50%	427.68	526.68
第 15 年	9,405.00		198.00	9,207.00	4.50%	423.23	621.23
第 16 年	9,207.00		198.00	9,009.00	4.50%	414.32	612.32
第 17 年	9,009.00		198.00	8,811.00	4.50%	405.41	603.41
第 18 年	8,811.00		198.00	8,613.00	4.50%	396.50	594.50
第 19 年	8,613.00		198.00	8,415.00	4.50%	387.59	585.59
第 20 年	8,415.00		198.00	8,217.00	4.50%	378.68	576.68
第 21 年	8,217.00		198.00	8,019.00	4.50%	369.77	567.77
第 22 年	8,019.00		198.00	7,821.00	4.50%	360.86	558.86

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第 23 年	7,821.00		198.00	7,623.00	4.50%	351.95	549.95
第 24 年	7,623.00		198.00	7,425.00	4.50%	343.04	541.04
第 25 年	7,425.00		495.00	6,930.00	4.50%	334.13	829.13
第 26 年	6,930.00		495.00	6,435.00	4.50%	311.85	806.85
第 27 年	6,435.00		495.00	5,940.00	4.50%	289.58	784.58
第 28 年	5,940.00		495.00	5,445.00	4.50%	267.30	762.30
第 29 年	5,445.00		495.00	4,950.00	4.50%	245.03	740.03
第 30 年	4,950.00		990.00	3,960.00	4.50%	222.75	1,212.75
第 31 年	3,960.00		990.00	2,970.00	4.50%	178.20	1,168.20
第 32 年	2,970.00		990.00	1,980.00	4.50%	133.65	1,123.65
第 33 年	1,980.00		990.00	990.00	4.50%	89.10	1,079.10
第 34 年	990.00		990.00		4.50%	44.55	1,034.55
合计		9,900.00	9,900.00			10,357.88	20,257.88

(3) 合并还本付息

表 4-4 专项债券项目合并应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,600.00		3,600.00	4.50%	162.00	162.00
第 2 年	3,600.00	2,500.00		6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 3 年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 4 年	6,100.00			6,100.00	4.50%	274.50	274.50
第 5 年 (建设期)	6,100.00	9,900.00		16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 6 年 (建设期)	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 7 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 8 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 9 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 10 年	16,000.00		99.00	15,901.00	4.50%	720.00	819.00
第 11 年	15,901.00		99.00	15,802.00	4.50%	715.55	814.55
第 12 年	15,802.00		99.00	15,703.00	4.50%	711.09	810.09
第 13 年	15,703.00		99.00	15,604.00	4.50%	706.64	805.64
第 14 年	15,604.00		99.00	15,505.00	4.50%	702.18	801.18

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 15 年	15,505.00		3,798.00	11,707.00	4.50%	697.73	4,495.73
第 16 年	11,707.00		2,698.00	9,009.00	4.50%	526.82	3,224.82
第 17 年	9,009.00		198.00	8,811.00	4.50%	405.41	603.41
第 18 年	8,811.00		198.00	8,613.00	4.50%	396.50	594.50
第 19 年	8,613.00		198.00	8,415.00	4.50%	387.59	585.59
第 20 年	8,415.00		198.00	8,217.00	4.50%	378.68	576.68
第 21 年	8,217.00		198.00	8,019.00	4.50%	369.77	567.77
第 22 年	8,019.00		198.00	7,821.00	4.50%	360.86	558.86
第 23 年	7,821.00		198.00	7,623.00	4.50%	351.95	549.95
第 24 年	7,623.00		198.00	7,425.00	4.50%	343.04	541.04
第 25 年	7,425.00		495.00	6,930.00	4.50%	334.13	829.13
第 26 年	6,930.00		495.00	6,435.00	4.50%	311.85	806.85
第 27 年	6,435.00		495.00	5,940.00	4.50%	289.58	784.58
第 28 年	5,940.00		495.00	5,445.00	4.50%	267.30	762.30
第 29 年	5,445.00		495.00	4,950.00	4.50%	245.03	740.03
第 30 年	4,950.00		990.00	3,960.00	4.50%	222.75	1,212.75
第 31 年	3,960.00		990.00	2,970.00	4.50%	178.20	1,168.20
第 32 年	2,970.00		990.00	1,980.00	4.50%	133.65	1,123.65
第 33 年	1,980.00		990.00	990.00	4.50%	89.10	1,079.10
第 34 年	990.00		990.00		4.50%	44.55	1,034.55
合计		16,000.00	16,000.00			14,475.38	30,475.38

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（本项目债券存续的第7年），收益期28年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	标准化厂房、货棚建设	厂房、货棚出租收入	54,489.74	82.70%
2	综合服务用房建设	综合服务用房出租收入	11,399.29	17.30%
合计			65,889.03	100.00%

需求分析：

A-智能制造行业发展现状

智能制造领域，近年来由于受国家政策的推动，投融资市场一片火热。2018年相关投资开始增多，融资事件达到163件，融资金额为486.43亿元；2019年智能制造领域融资数量152次，融资金额达234.05亿元，较上年有所回落；2020年融资数量与金额较上年有所增加，融资金额为449.17亿元；2021年市场融资事件继续呈上升趋势，融资数量达196件，融资金额为467.69亿元；2022年5个月融资额达到105.34亿元。截至2022年6月14日，我国智能制造行业的融资金额为119.21亿元。

制造业为中国工业经济和整个经济的发展提供了有力支撑。而智能制造承载着推动制造业转型和产业升级的重任，也逐渐发展为就业新高地。2022年猎聘发布《智能制造领域就业大数据报告》，大数据显示，近一年生产制造领域的新发职位在所有领域中位居第二，仅次于IT/互联网的19.76%，占比达12.67%。深圳、北京、上海成为智能制造中高端人才聚集地。

在智能制造发展方面也存在着一些问题和不足，企业智能制造水平从研发设计、生产制造、仓储管理、售后服务等各个环节水平低，关键核心技术对外依存度高，自主创新能力弱；现有企业牵头的平台大多以服务企业自身为主，其他大学、院所建设的平台缺乏专业队伍开展服务，仅停留在网络层面，服务不深入。缺乏咨询、交流、培训的专业技术机构实施智能制造的指导和引导；企业专业技术人才数量少，接受和应用新技术能力弱，结构不合理，领军人才匮乏；院所、高校的科研项目立项与产业结合不紧密，科技成果的产出转化率低，转化困难，门槛高，各自为战，单打独斗，没有形成协同创新体系和机制，系统解决方案的供给能力不足，缺乏较强竞争力的集成机构。

B-智能制造行业发展前景

我国发展智能制造产业具有一定优势，首先，具有发展智能制造产业的基础优势，在大型发电设备、核电、重型机械等重大技术装备自主化方面实现了突破，取得了一批重大科技成果；其次，具有发展智能制造产业的比较优势。智能制造领域学科齐全，高校、科研院所及专业技术人员，支撑制造业发展的技术工人和优秀企业家队伍，为智能制造行业发展提供了重要的人才保障。

智能制造装备是未来制造装备发展的必然趋势，其特点与优势将在航空、航天、汽车、能源等重点制造领域得到充分体现，对实现低

污染、节能加工、对推动可持续发展具有重要战略意义。智能制造装备是全面发展社会生产力的重要基础，是推动我国制造业转型升级的核心力量。

智能制造云服务平台基于公共平台，采用单点部署公共业务的方式，向区域内相关企业提供多层次的工业信息化应用服务。因此，该平台整合了智能制造从设计、生产、管理到销售与服务的大部分应用服务，并利用高性能计算技术和虚拟化技术，为中小企业提供购买或租赁信息化云服务。通过云服务最大限度的共享资源，节约资金。提高国家制造业核心竞争力，带动产业升级和其他新兴产业领域的发展，推动“中国制造”向“中国智造”转变。

机构调研显示，当前很多企业面临内部成本增加、竞争加剧等挑战，不少企业将数字化转型作为发展战略。同时，我国正加速迈入智能制造时代，智能制造意味着数据等新生产资料与生产关系的革命性变化，制造业和科技发展融合是大势所趋。

C-智能制造行业发展趋势分析

（一）2025 年规模以上制造企业大部分实现数字化与网络化

2021 年 12 月 29 日，工信部公布了《“十四五”智能制造发展规划》（以下简称《规划》）。《规划》提出“十四五”及未来相当长一段时期，推进智能制造，要立足制造本质，紧扣智能特征，以工艺、装备为核心，以数据为基础，依托制造单元、车间、工厂、供应链等载体，构建虚实融合、知识驱动、动态优化、安全高效、绿色低碳的智能制造系统，推动制造业实现数字化转型、网络化协同、智能化变革。



（二）下属产业市场规模快速增长

中国制造业产能巨大，但同时又存在结构性产能过剩，有强烈的智能化改造需求。智能制造将为设备和软件行业带来机会，机器人、传感器、工业软件、3D 打印等都蕴含百亿甚至千亿的市场容量。到 2027 年，我国智能制造行业相关产业市场规模如下图所示，整体来看，行业增长空间巨大。



D-本项目市场发展前景分析

新乡产业完备、基础较好，拥有国民经济行业 41 个工业大类中的

35 个，是全国重要的商品粮基地、优质小麦生产基地、中国电池工业之都、全国新能源汽车推广应用城市；拥有装备制造、食品制造、轻纺、化工、建材 5 大传统产业，生物与新医药、电池及新能源、节能环保、新一代信息技术 4 大战略性新兴产业，基因工程、氢能与储能 2 大未来产业，现有 200 亿元以上产业集群 6 个（装备制造、食品制造、生物医药、轻纺、化工、建材），90 多个产品的产能、市场占有率在国内同行业排名前 5 位。

根据河南省人民政府查询，河南省工信厅公布 2022 年度省级智能车间（工厂）名单，全省共 185 家企业（125 家智能车间，60 家智能工厂）入选。新乡市的驼人医疗、艾迪威汽车、中誉鼎力智能装备、银金达彩印、科隆电源材料、纽科伦起重机、天力锂能、博源新材料等 18 家企业（15 家智能车间、3 家智能工厂）名列其中，数量居全省第三位。

新乡市入选的 18 家企业通过工艺、生产、质量、设备、能耗等智能管理和优化，形成了具有典型示范意义的车间（工厂），为新乡市甚至河南省制造业企业智能化改造树立了优秀标杆，对新乡市制造业高质量发展起到了示范作用。近年来，新乡市引导企业以智能制造为主攻方向，以智能化改造为抓手，推动企业生产过程精准、高效，推进自动化生产线改造，促进制造业提质增效升级，赋能制造业高质量发展。同时，市政府对认定为省级智能车间（工厂）的企业给予资金奖励，以达到奖励先进、引领示范的效果。“十四五”期间，新乡市将培育建设 80 个具有行业先进水平的省级智能车间、智能工厂。

新乡市：专精特新“小巨人”撑起“智造”一片天

河南省人民政府门户网站 www.henan.gov.cn 时间：2023-05-17 15:24 来源：新乡市人民政府

分享：  

日前，省工信厅公布了2023年度第一批河南省专精特新中小企业名单，新乡市45家企业榜上有名。

新乡市现有国家专精特新重点“小巨人”企业10家，国家专精特新“小巨人”企业65家，省级“专精特新”中小企业301家，数量仅次于郑州，均居全省第二。

专精特新“小巨人”企业是专精特新中小企业中的佼佼者，是专注于细分市场、创新能力强、市场占有率高、掌握关键核心技术、质量效益优的“排头兵”企业。

微型液压阀是航空航天的核心部件之一，其关键技术长期以来被国外企业垄断，严重制约了国内航空航天行业的发展。新乡市振航机电有限公司，通过自主研发创新，突破了微型液压阀“卡脖子”技术瓶颈，相关产品参数已达到国际标准，实现了国产化替代。走进微型液压阀生产车间，工人们按照成熟工艺进行精密装配、试验。现已实现产品批量化生产，其最小规格为3毫米，精度可达微米级。“这微型液压阀仅有圆珠笔尖大小，精度高、工艺复杂、功能先进，处于世界领先水平。”该公司总经理胡振磊表示，创新是企业的生命，也是推动发展的核心所在。公司坚持走差异化创新发展道路，开发出了具有自主知识产权的微型液压阀、电磁控制阀等关键核心液压产品，获得了20多项国家发明和实用新型专利。如今，无论是服务航空航天领域的高精尖产品，还是智能化技术在传统工业领域应用，越来越多的专精特新中小企业顺应趋势、脱颖而出。大批专精特新“小巨人”企业的崛起，撑起了新乡智能制造、高质量发展的一片天。

作为今年刚入选的省级专精特新中小企业，河南柏科沃电子科技有限公司用“听诊”的方式，推动配电设备运维智能化，处于行业领先水平。“过去我国工业企业对配电设施设备的运维管理主要依靠人工巡检，不仅耗费人力，还存在一定的误差和滞后性。我们开发的智能配电设备工业听诊技术，可对配电设施设备进行远程实时智能监测，使设备运维从‘被动抢修’变为‘主动防御’，将极大地降低配电设备领域安全事故，较好地解决企业用电安全问题。”该公司负责人同志马静波表示，通过数字化赋能，企业把电力听诊、人工智能、数字孪生等前沿技术，应用到电力运维平台，对用户配电设备进行“望闻问切”，实现远程运维和服务，争当工业互联网数字化、智能化、网络化领域的领跑者。

行“望闻问切”，实现远程运维和服务，争当工业互联网数字化、智能化、网络化领域的领跑者。

为企业创新发展和转型升级营造良好生态，才能引导更多中小企业走向“精而强”。从政策引导到专项培训，从现场指导到后期保障，新乡市为专精特新企业队伍发展壮大擘划出一条清晰的路线图。

去年1月，新乡市就在全省率先出台了《促进中小企业专精特新高质量发展实施方案》，通过实施梯度培育、创新驱动、品牌和质量提升、市场开拓、金融助企、数字化转型、服务保障等“七大行动”，支持企业走专精特新发展道路。按照创新型中小企业、专精特新中小企业、专精特新“小巨人”企业、单项冠军示范企业培育路径，新乡市完善专精特新梯度培育库，建立专精特新后备企业培育群，结合深入开展的“万人助万企”活动，组织助企干部实地为企业“把脉问诊”，针对性开展跟踪指导服务，全力推动企业专精特新发展。

“目前，新乡市专精特新企业发展形势上呈现‘队伍不断壮大、效益逐渐向好、成长性增强’等特点，近一半企业属于制造强国战略十大重点产业领域，‘补短板’‘填空白’的企业占到三成以上。”市工信局相关负责人表示，下一步，市工信局将继续做好全市专精特新企业服务及培育工作，进一步加大宣传与推介力度，加快推动专精特新企业梯度培育，全面提升中小企业创新能力和专业化水平，助力新乡市实体经济特别是制造业做实做强做优，不断提升产业链、供应链稳定性和竞争力。

责任编辑：梁倩文

由此可见，在新乡市不断推进下，目前新乡市智能制造发展情况良好，但是仍然存在发展潜力较大，发展受限，项目周边无新建大型智能园区，目前问题主要体现在：①厂房空间限制：目前现有中小企业大部分厂房的面积较小，难以满足复杂的设备安装和生产流程的需要。随着产能和技术的提升，对于更大的制造场地需求也同样增长。②生产流程规划不充分：部分厂房前期比较看重零星购买堆叠，未能进行统一规划，造成目前厂房不适应新的生产流程，影响生产效率并提高了成本。③环境资源缺少：前期厂房内的环保设施和能源等资源

需求未能提前考虑，也缺乏政策支持。目前企业要提升自己环保形象以及打造环保通路，如对厂房进行整改和升级，增加污染治理设施，缺乏相关资源。④企业分布较为分散，不能够使企业资源共享，减缓了新乡市智能制造的发展步伐。

新乡市智能制造创业园作为一个**集智能创造、信息化管理、综合服务**等于一体的产业园区，将对提升新乡市红旗区大、中民营企业的产品附加值、提高品牌价值、推动产业升级、提高区域经济发展、引导农民返乡就业具有重要的推动作用，具有很高的经济、社会、环境效益。

在此背景下，项目拟建设 8 栋标准化厂房，总建筑面积 74,240.00 m²，4 栋货棚总建筑面积 3,840.00 m²，1 栋综合服务用房 13,568.60 m²以满足目前发展需求，厂房项目建成后，可容纳智能化中小型企业及创新创业企业在内的 150 余家企业入驻园区，实现优势产业集群，给入驻企业提供的全方位服务，培育出一条结构合理、集聚度高、竞争力强的循环发展产业链，进一步推动经济高质量发展。同时力争将项目打造为新乡市红旗区更具活力的智创中心、新乡更领先的产业综合体，豫北地区智能制造创新高地。

综上所述，本项目的实施将面临巨大的市场发展契机，实施优势明显，未来发展前景十分广阔，基于谨慎性原则，本项目厂房、货棚、综合服务中心出租率前三年按照 65.00%、75.00%、85.00%计算，第四年及以后年度按照 95.00%计算。

(1) 厂房、货棚出租收入

①数量

项目建设 8 栋标准化厂房，总建筑面积 74,240.00 m²，框架结构，单栋尺寸：建筑物长 80.00m，宽 29.00m，高 19.80m。主要为中小型制

造企业提供生产场所。

项目建设 4 栋货棚，位于两栋厂房之间，均为地上 1 层，钢结构，单栋尺寸：建筑物长 80.00m，宽 12.00m，总建筑面积 3,840.00 m²，主要为储存、发出生产的货物。

厂房、货棚合计可出租面积为 78,080.00 m²。

②价格

本项目货棚类似于仓库，经 58 同城查询目前新乡厂房、仓库出租价格，价格在 0.60~1.00 元/m²/天（考虑到厂房、仓库价格相似，部分企业厂房、仓库价格不做区分出租，因此，本项目按照统一定价的原则预测），具体如下：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	价格 (元/m ² /天)	价格 (元/m ² /月)
1	延津县工业园区	厂房、仓库	500.00	0.60	18.00
2	新乡国际五金机电城	厂房、仓库	930.00	0.60	18.00
3	吕村建材大市场	厂房	750.00	0.90	27.00
4	新乡高新区火炬园	厂房	900.00	0.60	18.00
5	原阳县永安路	厂房	10,000.00	1.00	30.00
6	新乡市获嘉县	仓库	12,000.00	1.00	30.00
7	新乡市牧野聂庄村	仓库	1,200.00	1.00	30.00
8	新乡市卫滨区新原路 47 号	厂房、仓库	170.00	0.60	18.00
平均值					23.63



厂房仓库可租可售，价格低，手续齐全，有环评

延津-建设路 | 延津县工业园区-新乡市红旗区 | 可办环评

砖混结构、钢混结构、水泥结构 全新

赵明

500m² 建筑面积

0.6元/m²/天
9000元/月

高速路口 临近机场 雨棚 月台

6小时前



厂房，仓库租售，政府重点建设园区，高速口，价格低

红旗-红旗周边 | 新乡国际五金机电城-新乡市卫滨区 | 可办环评

砖混结构 全新







阎武经

930m² 建筑面积

0.6元/m²/天
1.67万/月

高速路口 雨棚 月台 食堂

06-22

	毛坯大厂房，即买即入驻，高速口，有环评，有意可联系	今天
	牧野-二院 吕村建材大市场-新乡市牧野区 可办环评	
	框架结构、砖混结构、钢结构、水泥结构 全新	
	赵明	
	750m² 建筑面积	0.9元/m²/天 2.03万/月
	高速路口 临近机场 雨棚 月台	
	工业厂房，50年产权，有房本，可环评，水电齐全，随...	06-22
	卫滨-新乡站 新乡高新区火炬园-新乡市红旗区 可办环评	
	砖混结构、钢结构、水泥结构 全新	
	阎武经	
	900m² 建筑面积	0.6元/m²/天 1.62万/月
	高速路口 雨棚 月台 食堂	
	厂房位于产业区 办公楼	05-10
	新乡-原阳	
	新乡市原阳县永安路	
	10000m² 可分租 建筑面积	1元/m²/天 30万/月
	仓库整体出租设施配药齐全	广告
	获嘉-获嘉站	
	河南省新乡市获嘉县	
	12000m² 建筑面积	1元/m²/天 36万/月
	聂庄村107 仓库 1200平米	06-01
	新乡-牧野	
	1200m² 建筑面积	1元/m²/天 3.6万/月
	新建仓库和小型厂房!	1天前
	新乡-卫滨	
	河南省新乡市卫滨区新原路41号	
	170m² 建筑面积	0.6元/m²/天 3060元/月

参考上述调查案例，结合本项目的实际情况，暂定本项目厂房、货棚出租价格为 18.00 元/m²/月，考虑居民消费价格上涨因素，运营期收费标准每三年上涨 5.00%。

(2) 综合服务用房收入

①数量

新建 1 栋综合服务用房，含办公楼、餐厅、商业、快递收发室等，呈“U”字形，裙楼 2 层，主楼 12 层，框架结构，建筑物主楼尺寸：长 58.00m，宽 18.2m，高 49.75m；裙楼高 13.75m；总建筑面积 13,568.60 m²，预计自用面积 200.00 m²，可出租面积 13,368.60 m²。

②价格

经 58 同城查询目前新乡园区办公楼出租价格，价格在 0.67~1.21 元/m²/天，具体如下：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	价格 (元/m ² /天)	价格 (元/m ² /月)
1	云心科技园	写字楼	220.00	1.21	36.30
2	新乡电子商务产业园	商业综合体	150.00	0.67	20.10
3	泰投科创产业园	办公楼	120.86	0.73	21.90
4	守拙园	办公楼	46.00	0.80	24.00
平均值					25.58

4图 **胖东来附近 精装写字楼 税收减免 房租补贴 随时入驻** 05-23
红旗-胖东来 | 云心科技园 | 可容纳36-73工位
纯写字楼 中区(共10层)
220m² | 可分割
建筑面积 **1.21元/m²/天**
8000元/月
纯写字楼 新房 可注册 办公家具

3图 **出租红旗红旗周边商业综合体** 04-26
红旗-红旗周边 | 新乡电子商务产业园 | 可容纳18-37工位
商业综合体 中区(共18层)
150m² | 可分割
建筑面积 **0.67元/m²/天**
3000元/月
免租2个月 商业综合体 新房 可注册

17图 **高品质产业园，商务装修办公室，带老板套间，配家具...** 6小时前
红旗-红旗周边 | 泰投科创产业园 | 可容纳14-28工位
商业综合体 中区(共3层)
120.86m²
建筑面积 **0.73元/m²/天**
2646.83元/月
商业综合体 新房 可注册 办公家具

15图 **东区守拙园 一室一厅一卫 简装 办公优先** 05-20
牧野-定国湖 | 守拙园 | 可容纳6-12工位
商务公寓 中区(共25层)
46m²
建筑面积 **0.8元/m²/天**
1100元/月
商务公寓 新房 可注册

参考上述调查案例，结合本项目的实际情况，暂定本项目综合服务用房出租价格为 22.00 元/m²/月，考虑居民消费价格上涨因素，运营期收费标准每三年上涨 5.00%。

(三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 燃料及动力费

本项目建成后，运营期租赁用房所需燃料及动力费用，由承租方支付，充电桩用电由使用方承担。该项目主要燃料及动力费用包括公共区域的水电消耗。

经测算，该项目年耗电量 55.95 万 kWh（含门卫、地下建筑、电梯、道路硬化和未预见用电），电价为 0.61 元/kWh；年耗水量 7.84 万 m³（含工作人员用水、道路硬化、绿化和未预见用水），水价为 3.75 元/m³；考虑到物价上涨因素，该价格按照每年上涨 2.00% 计算。

用电量测算表

序号	用电类别	负荷密度 (W/m ²)	数量 (m ²)	安装负荷 (kW)	需要系数	有功功率 (kW)	视在负荷 (kVA)	日用电时间	用电天数	年用电量 (万 kWh)
1	标准化厂房	30	74,240.00	2,227.20	0.40	890.88	989.87	8	330	235.19
2	货棚	10	3,840.00	38.40	0.40	15.36	17.07	8	330	4.06
3	综合服务用房、餐厅、商业、快递收发室	30	13,568.60	407.06	0.40	162.82	180.91	8	330	42.99
4	门卫	30	50.00	1.50	0.50	0.75	0.83	8	330	0.20
5	地下建筑	15	1,868.30	28.02	0.50	14.01	15.57	8	330	3.70
6	电梯	16kW	12 部	192.00	0.50	96.00	106.67	8	330	25.34
7	道路硬化	2	25,318.53	50.64	0.50	25.32	28.13	8	330	6.68
8	充电桩	30kW	31	990.00	0.40	396.00	440.00	6	330	78.41
9	未预见	上述的 5.00%		196.74		80.06	88.95			19.83
	小计			4,131.56		1,681.20	1,868.00			416.39

用水量测算表

序号	用水类别	标准	数量	日平均用水量 (m ³)	日变化系数	最高小时用水量 (m ³)	用水天数 (d)	年用水量 (万 m ³)
1	标准化厂房	10L/m ² *d	74,240.00	742.40	0.7	21.65	330	24.5
2	综合服务用房、餐厅、商业、快递收发室	20L/m ² *d	13,568.60	271.37	0.7	7.92	330	8.96
3	工作人员	70L/人*d	25.00	1.75	2	0.15	330	0.06
4	道路硬化	2L/m ² *次	25,318.53	101.27	1	4.22	330	3.34

5	绿化	2L/m ² *次	5,194.96	20.78	1	0.87	330	0.69
6	未预见	上述项的 10%计		113.76		3.48		3.75
	小计			1,251.33		38.28		41.29

电价依据：根据河南电价一览表 2022 可见，综合电价约为 0.61 元/kWh。

河南电价一览表2022

用电分类	电压等级	电度电价 (元/千瓦时)						基本电价	
		净电价	国家重大水利工程建设基金	可再生能源电价附加	大中型水库移民后期扶持基金	地方水库移民后期扶持基金	合计	最大需量 (元/千瓦/月)	变压器容量 (元/千伏安/月)
一、工商业及其他用电									
1、变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.581640625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.61053	28	20
	35-110千伏以下	0.566640625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.59553	28	20
	110千伏	0.551640625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.58053	28	20
	220千伏及以上	0.543640625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.57253	28	20
2、变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.583610625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.6125		
	1-10千伏	0.556110625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.5850		
	35-110千伏以下	0.529310625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.5582		
	110千伏及以上	0.502610625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.5315		

水价依据：根据《我市城市供水价格的通知》（新发改价管 2018389 号）：（二）非居民生活用水由 2.55 元/吨调整为 3.75 元/吨。

我市城市公共供水价格的通知

新发改价管〔2018〕389号

新乡首创水务有限责任公司:

根据原国家计委、建设部《关于印发〈城市供水价格管理办法〉的通知》（计价格〔1998〕1810号）、国家发改委《关于全面深化价格机制改革的意见》（发改价格〔2017〕1941号）、省发改委、省住建厅《关于全面推进和完善城镇居民用水阶梯价格制度的实施意见》（豫发改价管〔2014〕1179号）等有关规定，按成本监审、社会风险评估、价格听证等程序，经市政府第三次常务会议同意，决定调整我市城市公共供水价格。现将调整后新乡市城市供水价格及有关问题通知如下：

一、各类别用水价格

（一）居民生活用水价格。将居民生活用水各阶梯水价级差由1:1.5:2调整为1:1.5:3。每户按4口人计算，每增加1人，年用水量基数增加36立方米。具体价格标准为：第一阶梯每户每年用水量为144立方米（含）以内，到户价格由每立方米1.70元调整为2.50元；第二阶梯每户每年用水量在144-240立方米（含），到户价格由每立方米2.55元调整为3.75元；第三阶梯每户每年用水量240立方米以上，到户价格由每立方米3.40元调整为7.50元。合表用户以及执行居民生活用水价格的非居民用户在第一阶梯基础上每立方米加收0.05元。

（二）非居民生活用水由每立方米2.55元调整为3.75元。

（三）特种用水（用水范围为洗浴、洗车用水）由每立方米8.50元调整为9.00元。

以上各类水价不包含污水处理费和污泥清运费，污水处理费和污泥清运费按有关规定执行。

（2）工资及福利费

本项目劳动定员为 25 人，其中：管理人员 5 人，技术人员 8 人，

后勤服务人员配备 12 人；根据 2022 年河南统计年鉴，新乡市 2019 年人均工资为 41,373.30 元/年、2020 年人均工资为 46,784.00 元/年、2021 年人均工资为 50,669.00 元/年，基于谨慎性原则，本项目按照人均工资 6.00 万元/年计算；考虑到物价上涨因素，该价格按照每年上涨 2.00% 计算。

（3）设备重置费

根据项目投资估算表，本项目设备购置费为 1,502.68 万元，考虑设备的使用寿命，本项目在债券存续期第 20 年（项目运营期第 15 年）考虑重置成本，计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素，基于谨慎性原则，在债券续存期第 20 年一次性计提 2,000.00 万元重置费用。

（4）固定资产修理费

固定资产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，同时考虑固定资产大修费用，本项目运营期第一年按照折旧摊销的 7.00% 计提，考虑物价上涨原因，固定资产维修费按每年增加 2.00% 进行测算。

（5）其他费用

其他费用为项目运营过程中经营费用、管理费用以及其他不可预测费用，按照收入的 3.00% 进行计算，随收入的增加而增加。

（6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、房产税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，

电费、固定资产修理费和设备重置费用按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；销项税建筑出租收入按 9.00%测算；城市建设维护税按 7.00%测算，教育费附加按 3.00%测算，地方教育费附加按 2.00%测算，房产税按照 12.00%测算；所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	增值税	2,484.90									
	销项税	5,440.39	109.46	126.30	143.14	167.97	167.97	167.97	176.42	176.42	176.42
	建设期进项（以负数列示）	-2,161.77	-2,161.77								
	运营期进项（以负数列示）	-793.72	-14.44	-15.03	-15.63	-16.39	-16.65	-16.92	-17.36	-17.63	-17.91
2	附加税	298.18									
3	房产税	7,253.79	145.94	168.40	190.85	223.97	223.97	223.97	235.22	235.22	235.22
	折旧及摊销	22,418.34	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66
	运营期债券利息	12,049.88	720.00	720.00	720.00	720.00	715.55	711.09	706.64	702.18	697.73
	利润总额	5,603.63	-735.95	-582.03	-428.21	-199.03	-199.83	-200.74	-122.12	-123.25	-124.49
4	所得税	2,438.05									
5	税费合计	12,474.92	145.94	168.40	190.85	223.97	223.97	223.97	235.22	235.22	235.22

（续表）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
1	增值税								262.89	182.96
	销项税	185.22	185.22	185.22	194.47	194.47	194.47	204.23	204.23	204.23
	建设期进项（以负数列示）									
	运营期进项（以负数列示）	-18.38	-18.67	-18.97	-19.46	-19.77	-250.18	-20.61	-20.94	-21.27

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
2	附加税								31.55	21.96
3	房产税	246.95	246.95	246.95	259.29	259.29	259.29	272.30	272.30	272.30
	折旧及摊销	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66
	运营期债券利息	526.82	405.41	396.50	387.59	378.68	369.77	360.86	351.95	343.04
	利润总额	123.63	239.10	241.95	332.02	334.64	-1,432.77	431.55	402.24	413.93
4	所得税	30.91	59.78	60.49	83.01	83.66		107.89	100.56	103.48
5	税费合计	277.86	306.73	307.44	342.30	342.95	259.29	380.19	667.30	580.70

(续表)

序号	项目	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
1	增值税	192.62	192.27	191.91	202.07	201.70	201.32	211.99	211.60	211.20	222.37
	销项税	214.44	214.44	214.44	225.18	225.18	225.18	236.47	236.47	236.47	248.29
	建设期进项 (以负数列示)										
	运营期进项 (以负数列示)	-21.82	-22.17	-22.53	-23.11	-23.48	-23.86	-24.48	-24.87	-25.27	-25.92
2	附加税	23.11	23.07	23.03	24.25	24.20	24.16	25.44	25.39	25.34	26.68
3	房产税	285.92	285.92	285.92	300.24	300.24	300.24	315.29	315.29	315.29	331.06
	折旧及摊销	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66	800.66
	运营期债券利息	334.13	311.85	289.58	267.30	245.03	222.75	178.20	133.65	89.10	44.55
	利润总额	511.10	526.33	541.42	656.44	671.25	685.90	827.82	864.44	900.90	1,047.39
4	所得税	127.78	131.58	135.36	164.11	167.81	171.48	206.96	216.11	225.23	261.85
5	税费合计	629.43	632.84	636.22	690.67	693.95	697.20	759.68	768.39	777.06	841.96

(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 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一	营业收入	65,889.03	1,325.65	1,529.60	1,733.54	2,034.36	2,034.36	2,034.36	2,136.60	2,136.60	2,136.60	2,243.16
1	厂房、货棚出租收入	54,489.74	1,096.24	1,264.90	1,433.55	1,682.31	1,682.31	1,682.31	1,766.87	1,766.87	1,766.87	1,854.99
	租赁价格（元/月/m ² ）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积（m ² ）		78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00
2	综合服务用房出租收入	11,399.29	229.41	264.70	299.99	352.05	352.05	352.05	369.73	369.73	369.73	388.17
	租赁价格（元/月/m ² ）		22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26	24.26	24.26	25.47
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积（m ² ）		13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60
二	付现成本	26,093.50	445.93	479.71	513.59	561.15	566.67	572.30	592.37	598.23	604.21	656.14
1	外购燃料及动力费	2,007.15	54.17	55.25	56.36	57.49	58.64	59.81	61.01	62.23	63.47	64.74

序号	项目	合计	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
1.1	水费	555.70	15.00	15.30	15.61	15.92	16.24	16.56	16.89	17.23	17.57	17.92
1.2	电费	1,451.45	39.17	39.95	40.75	41.57	42.40	43.25	44.12	45.00	45.90	46.82
2	工资及福利费	5,558.14	150.00	153.00	156.06	159.18	162.36	165.61	168.92	172.30	175.75	179.27
3	设备重置费用	2,000.00										
4	固定资产修理费	2,076.62	56.05	57.17	58.31	59.48	60.67	61.88	63.12	64.38	65.67	66.98
5	其他费用	1,976.67	39.77	45.89	52.01	61.03	61.03	61.03	64.10	64.10	64.10	67.29
6	税费	12,474.92	145.94	168.40	190.85	223.97	223.97	223.97	235.22	235.22	235.22	277.86
三	项目收益	39,795.53	879.72	1,049.89	1,219.95	1,473.21	1,467.69	1,462.06	1,544.23	1,538.37	1,532.39	1,587.02

(续表)

序号	项目	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年
一	营业收入	2,243.16	2,243.16	2,355.26	2,355.26	2,355.26	2,473.42	2,473.42	2,473.42	2,597.12	2,597.12
1	厂房、货棚出租收入	1,854.99	1,854.99	1,947.74	1,947.74	1,947.74	2,045.48	2,045.48	2,045.48	2,147.84	2,147.84
	租赁价格(元/月/m ²)	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.98	22.98	22.98	24.13	24.13
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	月数(月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积(m ²)	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00
2	综合服务用房出租收入	388.17	388.17	407.52	407.52	407.52	427.94	427.94	427.94	449.28	449.28
	租赁价格(元/月/m ²)	25.47	25.47	26.74	26.74	26.74	28.08	28.08	28.08	29.48	29.48
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积 (m ²)	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60
二	付现成本	691.24	698.31	743.00	750.25	2,673.32	804.63	1,098.74	1,019.29	1,079.02	1,089.87
1	外购燃料及动力费	66.04	67.37	68.71	70.08	71.48	72.91	74.36	75.85	77.37	78.92
1.1	水费	18.28	18.65	19.02	19.40	19.79	20.19	20.59	21.00	21.42	21.85
1.2	电费	47.76	48.72	49.69	50.68	51.69	52.72	53.77	54.85	55.95	57.07
2	工资及福利费	182.86	186.52	190.25	194.06	197.94	201.90	205.94	210.06	214.26	218.55
3	设备重置费用					2,000.00					
4	固定资产修理费	68.32	69.69	71.08	72.50	73.95	75.43	76.94	78.48	80.05	81.65
5	其他费用	67.29	67.29	70.66	70.66	70.66	74.20	74.20	74.20	77.91	77.91
6	税费	306.73	307.44	342.30	342.95	259.29	380.19	667.30	580.70	629.43	632.84
三	项目收益	1,551.92	1,544.85	1,612.26	1,605.01	-318.06	1,668.79	1,374.68	1,454.13	1,518.10	1,507.25

(续表)

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一	营业收入	2,597.12	2,727.22	2,727.22	2,727.22	2,863.90	2,863.90	2,863.90	3,007.12
1	厂房、货棚出租收入	2,147.84	2,255.54	2,255.54	2,255.54	2,368.59	2,368.59	2,368.59	2,486.97
	租赁价格 (元/月/m ²)	24.13	25.34	25.34	25.34	26.61	26.61	26.61	27.94
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
	面积 (m ²)	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00	78,080.00
2	综合服务用房出租收入	449.28	471.68	471.68	471.68	495.31	495.31	495.31	520.15
	租赁价格 (元/月/m ²)	29.48	30.95	30.95	30.95	32.50	32.50	32.50	34.13
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积 (m ²)	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60	13,368.60
二	付现成本	1,100.83	1,166.93	1,178.10	1,189.39	1,264.18	1,281.26	1,298.47	1,376.37
1	外购燃料及动力费	80.50	82.11	83.75	85.42	87.13	88.87	90.65	92.46
1.1	水费	22.29	22.74	23.19	23.65	24.12	24.60	25.09	25.59
1.2	电费	58.21	59.37	60.56	61.77	63.01	64.27	65.56	66.87
2	工资及福利费	222.92	227.38	231.93	236.57	241.30	246.13	251.05	256.07
3	设备重置费用								
4	固定资产修理费	83.28	84.95	86.65	88.38	90.15	91.95	93.79	95.67
5	其他费用	77.91	81.82	81.82	81.82	85.92	85.92	85.92	90.21
6	税费	636.22	690.67	693.95	697.20	759.68	768.39	777.06	841.96
三	项目收益	1,496.29	1,560.29	1,549.12	1,537.83	1,599.72	1,582.64	1,565.43	1,630.75

(五) 现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	65,889.03		1,325.65	1,529.60	1,733.54	2,034.36	2,034.36	2,034.36	2,136.60	2,136.60	2,136.60
2	经营活动支出（含税费）	26,093.50		445.93	479.71	513.59	561.15	566.67	572.30	592.37	598.23	604.21
	经营活动产生的现金净额	39,795.53		879.72	1,049.89	1,219.95	1,473.21	1,467.69	1,462.06	1,544.23	1,538.37	1,532.39
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	24,019.65	24,019.65									
	投资活动产生的现金净额	-24,019.65	-24,019.65									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	8,019.65	8,019.65									
2	债券资金	16,000.00	16,000.00									
3	偿还债券本金	16,000.00					99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	3,798.00
4	支付运营期债券利息	12,049.88		720.00	720.00	720.00	720.00	715.55	711.09	706.64	702.18	697.73
	融资活动产生的现金净额	-4,030.23	24,019.65	-720.00	-720.00	-720.00	-819.00	-814.55	-810.09	-805.64	-801.18	-4,495.73
四	净现金流量	11,745.66		159.72	329.89	499.95	654.21	653.15	651.97	738.60	737.19	-2,963.34
五	累计现金流量	11,745.66		159.72	489.61	989.56	1,643.77	2,296.92	2,948.89	3,687.48	4,424.67	1,461.34

（续表）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	2,243.16	2,243.16	2,243.16	2,355.26	2,355.26	2,355.26	2,473.42	2,473.42	2,473.42	2,597.12
2	经营活动支出 (含税费)	656.14	691.24	698.31	743.00	750.25	2,673.32	804.63	1,098.74	1,019.29	1,079.02
	经营活动产生的现金净额	1,587.02	1,551.92	1,544.85	1,612.26	1,605.01	-318.06	1,668.79	1,374.68	1,454.13	1,518.10
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出 (含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	偿还债券本金	2,698.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	495.00
4	支付运营期债券利息	526.82	405.41	396.50	387.59	378.68	369.77	360.86	351.95	343.04	334.13
	融资活动产生的现金净额	-3,224.82	-603.41	-594.50	-585.59	-576.68	-567.77	-558.86	-549.95	-541.04	-829.13
四	净现金流量	-1,637.80	948.52	950.36	1,026.68	1,028.34	-885.83	1,109.94	824.74	913.10	688.98
五	累计现金流量	-176.46	772.05	1,722.41	2,749.09	3,777.42	2,891.60	4,001.53	4,826.27	5,739.36	6,428.34

(续表)

序号	项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动收入	2,597.12	2,597.12	2,727.22	2,727.22	2,727.22	2,863.90	2,863.90	2,863.90	3,007.12

序号	项目	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
2	经营活动支出（含税费）	1,089.87	1,100.83	1,166.93	1,178.10	1,189.39	1,264.18	1,281.26	1,298.47	1,376.37
	经营活动产生的现金净额	1,507.25	1,496.29	1,560.29	1,549.12	1,537.83	1,599.72	1,582.64	1,565.43	1,630.75
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出（含建设期利息）									
	投资活动产生的现金净额									
三	融资活动产生的现金									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	偿还债券本金	495.00	495.00	495.00	495.00	990.00	990.00	990.00	990.00	990.00
4	支付运营期债券利息	311.85	289.58	267.30	245.03	222.75	178.20	133.65	89.10	44.55
	融资活动产生的现金净额	-806.85	-784.58	-762.30	-740.03	-1,212.75	-1,168.20	-1,123.65	-1,079.10	-1,034.55
四	净现金流量	700.40	711.72	797.99	809.10	325.08	431.52	458.99	486.33	596.20
五	累计现金流量	7,128.74	7,840.45	8,638.44	9,447.54	9,772.62	10,204.14	10,663.13	11,149.46	11,745.66

（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		162.00	162.00	
第 2 年		274.50	274.50	
第 3 年		274.50	274.50	
第 4 年		274.50	274.50	
第 5 年（建设期）		720.00	720.00	
第 6 年（建设期）		720.00	720.00	
第 7 年		720.00	720.00	879.72
第 8 年		720.00	720.00	1,049.89
第 9 年		720.00	720.00	1,219.95
第 10 年	99.00	720.00	819.00	1,473.21
第 11 年	99.00	715.55	814.55	1,467.69
第 12 年	99.00	711.09	810.09	1,462.06
第 13 年	99.00	706.64	805.64	1,544.23
第 14 年	99.00	702.18	801.18	1,538.37
第 15 年	3,798.00	697.73	4,495.73	1,532.39
第 16 年	2,698.00	526.82	3,224.82	1,587.02
第 17 年	198.00	405.41	603.41	1,551.92
第 18 年	198.00	396.50	594.50	1,544.85
第 19 年	198.00	387.59	585.59	1,612.26
第 20 年	198.00	378.68	576.68	1,605.01
第 21 年	198.00	369.77	567.77	-318.06
第 22 年	198.00	360.86	558.86	1,668.79
第 23 年	198.00	351.95	549.95	1,374.68
第 24 年	198.00	343.04	541.04	1,454.13

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	495.00	334.13	829.13	1,518.10
第 26 年	495.00	311.85	806.85	1,507.25
第 27 年	495.00	289.58	784.58	1,496.29
第 28 年	495.00	267.30	762.30	1,560.29
第 29 年	495.00	245.03	740.03	1,549.12
第 30 年	990.00	222.75	1,212.75	1,537.83
第 31 年	990.00	178.20	1,168.20	1,599.72
第 32 年	990.00	133.65	1,123.65	1,582.64
第 33 年	990.00	89.10	1,079.10	1,565.43
第 34 年	990.00	44.55	1,034.55	1,630.75
合计	16,000.00	14,475.38	30,475.38	39,795.53
本息覆盖倍数	1.31			

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，为新乡市智能制造创业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

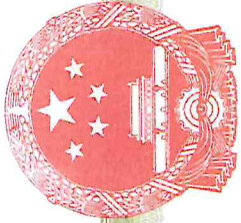
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年六月三十日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

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

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资；企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

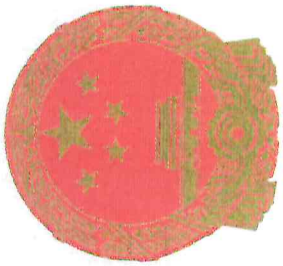
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期:
Date of Issuance

2012年03月
/m /d

2020年3月30日
/m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



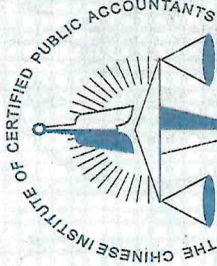
2021年6月30日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

扫描证书二维码可得：

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2022年09月	年检通过

历年记录

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
2020年3月30日

证书编号: 370100010171
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



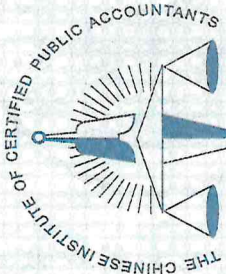
年月日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

李睿阳

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



男

1987-03-08

德信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

412821198703081012

此件与原件一致
再次复印无效

扫描证书二维码可得：

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2022年09月	年检通过

历年记录

**许昌市中心城区“汽改水”工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 0702 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年七月四日

许昌市中心城区“汽改水”工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 0702 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对许昌市中心城区“汽改水”工程的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合许昌市中心城区“汽改水”工程的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

许昌市中心城区“汽改水”工程拟申请政府专项债券资金 45,000.00 万元。其中，2023 年已使用 30,000.00 万元，2024 年计划使用 15,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起 30 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2023 年		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2024 年	30,000.00	15,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2025 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2026 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2027 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2028 年	45,000.00		300.00	44,700.00	4.50%	2,025.00	2,325.00
2029 年	44,700.00		450.00	44,250.00	4.50%	2,011.50	2,461.50
2030 年	44,250.00		450.00	43,800.00	4.50%	1,991.25	2,441.25
2031 年	43,800.00		450.00	43,350.00	4.50%	1,971.00	2,421.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2032年	43,350.00		450.00	42,900.00	4.50%	1,950.75	2,400.75
2033年	42,900.00		750.00	42,150.00	4.50%	1,930.50	2,680.50
2034年	42,150.00		900.00	41,250.00	4.50%	1,896.75	2,796.75
2035年	41,250.00		900.00	40,350.00	4.50%	1,856.25	2,756.25
2036年	40,350.00		900.00	39,450.00	4.50%	1,815.75	2,715.75
2037年	39,450.00		900.00	38,550.00	4.50%	1,775.25	2,675.25
2038年	38,550.00		900.00	37,650.00	4.50%	1,734.75	2,634.75
2039年	37,650.00		900.00	36,750.00	4.50%	1,694.25	2,594.25
2040年	36,750.00		900.00	35,850.00	4.50%	1,653.75	2,553.75
2041年	35,850.00		900.00	34,950.00	4.50%	1,613.25	2,513.25
2042年	34,950.00		900.00	34,050.00	4.50%	1,572.75	2,472.75
2043年	34,050.00		1,800.00	32,250.00	4.50%	1,532.25	3,332.25
2044年	32,250.00		2,250.00	30,000.00	4.50%	1,451.25	3,701.25
2045年	30,000.00		2,250.00	27,750.00	4.50%	1,350.00	3,600.00
2046年	27,750.00		2,250.00	25,500.00	4.50%	1,248.75	3,498.75
2047年	25,500.00		2,250.00	23,250.00	4.50%	1,147.50	3,397.50
2048年	23,250.00		3,750.00	19,500.00	4.50%	1,046.25	4,796.25
2049年	19,500.00		4,500.00	15,000.00	4.50%	877.50	5,377.50
2050年	15,000.00		4,500.00	10,500.00	4.50%	675.00	5,175.00
2051年	10,500.00		4,500.00	6,000.00	4.50%	472.50	4,972.50
2052年	6,000.00		4,500.00	1,500.00	4.50%	270.00	4,770.00
2053年	1,500.00		1,500.00		4.50%	67.50	1,567.50
合计		45,000.00	45,000.00			47,081.25	92,081.25

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

许昌市中心城区“汽改水”工程为老项目续发项目，2022年开始运营并能够实现现金流入。

根据许昌建投中能热力有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为供热收入。

2、净现金流入

以许昌市中心城区“汽改水”工程建成后以供热收入为基础，考虑热力价

格、燃料动力费、职工薪酬、其他营业费、修理费用、其他制造费用、市场化融资还本付息支出、税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
项目净收益	271,919.38	15,287.22	14,941.87	31,286.03	1,963.01	2,298.45

(续)

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
项目净收益	2,669.38	3,078.27	3,528.89	4,025.46	4,572.56	5,175.30

(续)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
项目净收益	5,839.25	6,570.54	7,375.93	8,262.87	9,239.51	9,226.12	9,212.45

(续)

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
项目净收益	9,198.49	9,184.23	9,169.68	9,154.82	9,139.65	9,124.16	9,108.36

(续)

项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
项目净收益	9,092.20	9,075.72	9,058.89	9,041.70	9,024.16	9,006.25	8,987.96

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为许昌市中心城区“汽改水”工程在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的专项债券利息由财政资金统筹安排。项目融资期限内，项目相关收益为 271,919.38 万元，融资本息 246,685.94 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.10，根据分账管理计划，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
银行贷款	专项收入的 58.00%	1,045,172.63	157,713.24	80,000.00	154,604.69	1.02
专项债券融资	专项收入的 42.00%	756,849.14	114,206.14	45,000.00	92,081.25	1.24
合计		1,802,021.77	271,919.38	125,000.00	246,685.94	1.10

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，30 年期债券存续期运营收入合计为 1,802,021.77 万元，运营成本合计为 1,530,102.39 万元，偿债净收益合计为 271,919.38 万元。

本次评价的许昌市中心城区“汽改水”工程预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券及市场化融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供许昌市中心城区“汽改水”工程申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为许昌市中心城区“汽改水”工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年七月四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2020年9月8日，“许昌市人民政府关于《许昌市中心城区（襄城县）热电联产规划（2020—2030）》修编及能信热电迁建项目有关问题的会议纪要”（许政纪〔2020〕43号）明确提出：中心城区管网“汽改水”改造问题。会议认为能信热电迁建项目有利于释放过剩热电产能，优化市区热源供应和布局，缓解市区环保压力，同时可为襄城县规划的千亿级硅碳新材料产业园提供热、电支撑，符合许昌发展实际，兼顾民生需求。市住房和城乡建设局负责中心城区管网“汽改水”改造工程规划、许昌建投中能热力有限公司负责实施，并按照节能环保和“一户一表”的分户计量办法具体实施。管网改造要于2021年供热季结束后开始实施，2024年供热季前完成，实现长输管网与中心城区管网“汽改水”改造工程无缝衔接。

二、项目概况

（一）项目建设地点

许昌市中心城区“汽改水”工程建设地点位于许昌市魏都区、建安区、东城区、开发区，具体范围：东至魏武大道、西至灞陵路、南至屯田路、北至天宝路。其中京广铁路以西的京广铁路-群众路-工农路-许由路-灞陵路-天宝路合围区不实施“汽改水”工程，其余区域分为三年改造。

（二）建设规模及内容

本项目主要建设内容为一级热水管网、热力站、二级热水管网和采暖立管的新建和改建，蒸汽直供、热水串联、公用立管在室内的室内改造。主要建设规模如下：

新建一级热水管网总长度 83.08km，管径 DN1400~D80，其中主干线及支干线总长度 54.86km，支线总长度 28.22km；改造及新建热力站 218 座；改造二级热水管网热用户 197 个；改造采暖立管热用户 158 个。

改造范围内共需改造热用户 304 个，改造入网采暖建筑面积 1,159.83 万平方米，集中供暖面积 695.90 万平方米，采暖热负荷 353.80MW。

项目进展情况如下：

许昌城区供热质量改善工程 2023 年度将建设主干一级热水网 39 条，长度 43.46 公里，计划改造小区及热用户 239 个，新建二级网换热站 129 个。截至目前，已开工建设 32 条，其中：主干管网 5 条，已开工建设 5 条；支干管网 34 条，已开工建设 27 条。



(三) 项目建设期

本项目为老项目续发项目，计划建设周期 31 个月。

(四) 投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目总投资 158,067.60 万元，其中：工程费用 125,635.49 万元，工程建设其他费用 17,455.17 万元，基本预备费 11,447.25 万元，建设期利息 1,374.99 万元，流动资产 2,154.70 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	
一	工程费用	47,219.85	61,591.87	16,823.76		125,635.49

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1	一级热水管网	35,235.75	36,023.02			71,258.78
1.1	主干线及支干线	28,197.21	30,566.42			58,763.63
1.2	支线	2,338.54	5,456.60			7,795.14
1.3	特殊工程费用	4,700.00				4,700.00
1.3.1	穿越京广铁路两处	2,500.00				2,500.00
1.3.2	穿跨越河流	2,200.00				2,200.00
2	道路破除及恢复	5,139.65				5,139.65
3	老旧管网拆除费		5,013.77			5,013.77
4	热力站	486.64	8,755.58	4,268.88		13,511.10
5	二级热水管网	6,357.81	7,152.54	3,180.23		16,690.59
6	采暖立管		4,146.96	7,374.65		11,521.61
7	热网调度中心		500.00	2,000.00		2,500.00
二	工程建设其他费用				17,455.17	17,455.17
1	建设单位管理费				745.08	745.08
2	项目前期咨询费				236.40	236.40
3	工程监理费				1,816.04	1,816.04
4	工程勘察费				400.00	400.00
5	工程设计费				1,300.00	1,300.00
6	施工图设计审查费				300.00	300.00
7	涉铁相关费				1,700.00	1,700.00
8	环境影响评价费				56.00	56.00
9	造价咨询费				640.74	640.74
10	水土保持方案编制费				220.00	220.00
11	社会稳定和风险分析、评估费				25.00	25.00
12	其它专项评价编制费				60.00	60.00
13	防洪影响评价费				30.00	30.00
14	临时设施费				628.18	628.18
15	工程保险费				376.91	376.91
16	办公及生活家具购置费				10.50	10.50
17	生产人员培训费				37.80	37.80
18	联合试运转费				784.16	784.16
19	招标代理服务费				88.37	88.37

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
20	室内改造暂列金				8,000.00	8,000.00
三	预备费					11,447.25
四	建设期利息					1,374.99
五	铺底流动资金					2,154.70
六	合计					158,067.60

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年	2023年	2024年	金额	占比
资本金	自有资金	10,000.00	10,000.00	13,067.60	33,067.60	20.92%
	专项债券资金			15,000.00	15,000.00	9.49%
小计		10,000.00	10,000.00	28,067.60	48,067.60	30.41%
建设资金	专项债券资金		30,000.00		30,000.00	18.98%
	市场化融资	65,000.00	15,000.00		80,000.00	50.61%
小计		65,000.00	45,000.00		95,000.00	69.59%
合计		75,000.00	55,000.00	28,067.60	158,067.60	100.00%
占比		47.45%	34.80%	17.75%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比 30.41%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年	2023年	2024年	金额	占比
资本金	自有资金	10,000.00	10,000.00	13,067.60	33,067.60	20.92%
	专项债券资金			15,000.00	15,000.00	9.49%

资金筹措	资金来源	2022年	2023年	2024年	金额	占比
	小计	10,000.00	10,000.00	28,067.60	48,067.60	30.41%
建设资金	专项债券资金		30,000.00		30,000.00	18.98%
	市场化融资	65,000.00	15,000.00		80,000.00	50.61%
	小计	65,000.00	45,000.00		95,000.00	69.59%
	合计	75,000.00	55,000.00	28,067.60	158,067.60	100.00%
	占比	47.45%	34.80%	17.75%	100.00%	

注：建设期内债券利息由自有资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

许昌市住房和城乡建设局为主管部门，许昌建投中能热力有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	许昌建投中能热力有限公司		
法定代表人	陈卓	成立日期	2022年04月08日
注册资本	5,000.00 万元人民币	营业期限	2022年04月08日至无固定期限
统一社会信用代码	91411000MA9L2L1H67		
注册地址	河南省许昌市市辖区建安大道东段财政综合大楼9楼916房间		
经营范围	一般项目：热力生产和供应；供冷服务（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）许可项目：建设工程施工；建设工程设计；特种设备设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		

名称	许昌建投中能热力有限公司
股东及持股比例	许昌建投郑许一体建设开发有限公司持股 100.00%，股权穿透后许昌市财政局持股 100.00%。

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

许昌市中心城区“汽改水”工程预期收益主要为供热收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为许昌建投中能热力有限公司，主管部门为许昌市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为许昌建投中能热力有限公司，项目建设及运营单位均为许昌建投中能热力有限公司。

关于项目债券资金使用，由许昌建投中能热力有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为许昌建投中能热力有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。根据许昌建投中能热力有限公司承诺，在本次政府专项债券存续期间，项目资产不用于抵质押。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，专项收入的 42.00%直接归入国库，用于专项债券的偿还；专项收入的 58.00%用于偿还市场化融资，由许昌建投中能热力有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约

定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由为许昌建投中能热力有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由为许昌建投中能热力有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

（1）供热收入

许昌市中心城区“汽改水”工程收益主要为项目建成后供热收入。根据中铁城际规划建设有限公司编制的《许昌市中心城区“汽改水”工程可行性研究报告》：

A.规划热负荷

许昌市中心城区近期集中供暖总面积为 727.75 万平方米，热负荷为 1,080.29MW，集中供热普及率为 75.00%；远期集中供暖总面积为 3,697.94 万平方米，热负荷为 1,412.44MW，集中供热普及率为 85.00%。近远期工业热负荷分别为 224.15t/h 和 268.86t/h。近期年总供汽量为 434.01 万吨，折合热量为 1,089.37 万吉焦；远期年总供汽量为 556.33 万吨，折合热量为 1,396.40 万吉焦。

许昌市中心城区“汽改水”工程建设期 31 个月，改造分为三个区域，每年改造一个区域，至 2024 年全部改造完成后供热总负荷可达到 515.89MW，采暖热负荷平均系数按 0.6934 计算，年供热量为 370.90 万 GJ，该数据仅为许昌市中心城区“汽改水”当前替代“汽”现状的年供热量。许昌市中心城区“汽改水”工程主要建设内容为一、二级热水管网、热力站、二级热水管网和采暖立管的新建和改建。本项目一、二级热水管网构成许昌市中心城区主供热管网，与后期其他区域下游用热热力单位（同为本项目终端客户）自建的三级及以下热水

管网（与本项目主管网进行开口接驳）形成环网，共同构成许昌市中心城区及周边区域供热之网状格局。

根据《许昌市城市集中供热规划（2021-2035）中远期规划》，许昌市城市集中供热远期规模可达 1,396.40 万 GJ，本项目收入测算的最大供热量按 1,088.00 万 GJ=当前替代“汽”现状供热量+后期终端用热热力单位接驳的本项目主管网“水”介质为热源供热量，故新增供热面积和供热管网无需项目单位自行投入建设即可达到该供热规模，该数据在合理区间范围之内。

B.供热单价

根据《许昌市发展和改革委员会关于调整我市中心城区热力价格的通知》（许发改价管〔2019〕227号）文件：“二、热力销售价格。居民热力销售价格 190.00 元/吨，非居民热力销售价格 220.00 元/吨。其中，居民热力销售价格 190.00 元/吨中，居民用户承担 125.00 元/吨，政府财政承担 65.00 元/吨。三、高温热水价格。按热焓值换算系数 2.9648 吉焦=1 吨进行换算后按照上述方案中对应价格执行”。即居民热力价格为 190.00 元/吨（64.09 元/GJ），其中政府承担（21.93 元/GJ），实际居民价格为（42.16 元/GJ）；非居民热力销售价格 220.00 元/吨（74.21 元/GJ）。

该项目建设期 31 个月，改造分为三个区域，每年改造一个区域，故项目收益自 2022 年开始计算，采暖季一年按 120 天计算。至 2024 年全部改造完成后，供热总负荷可达到 515.89MW，采暖热负荷平均系数按 0.6934 计算，年供热量为 370.90 万 GJ。用热率按 85.00%计算，则年供热量为 315.00 万 GJ。根据许昌市城市集中供热规划（2021-2035）及中铁城际规划建设有限公司编制的《许昌市中心城区“汽改水”工程可行性研究报告》，2030 年规划供热规模为 1,396.40 万 GJ。本项目建成后每年供热量递增 10.00%，至 2053 年供热量达到 1,088.33 万 GJ。

（2）财政补贴收入

财政补贴为两部分：①许昌市发展和改革委员会文件许发改价管〔2019〕227号：居民热力销售价格 190.00 元/吨，非居民热力销售价格 220.00 元/吨。其中，居民热力销售价格 190.00 元/吨中，居民用户承担 125.00 元/吨，**政府财政承担 65.00 元/吨。**

②许昌市人民政府办公室文件许政办文〔2022〕6号：项目建设主体严格按照合同约定和工程价款结算程序，依据项目施工进度及项目预算额度编制资金使用计划，项目主管部门对项目建设主体的资金使用计划及相关资料进行审核，财政部门结合城市配套费征收缴库进度，报经市政府审批同意后拨付资金。

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
1	运营收入	1,802,021.77	23,128.37	29,097.87	54,392.85	22,685.91
1.1	住宅采暖售热收入	969,953.56	2,709.69	7,021.84	11,539.56	12,693.52
1.1.1	单价（元/GJ）		42.16	42.16	42.16	42.16
1.1.2	数量（万GJ）		64.27	166.55	273.70	301.07
1.2	公建采暖售热收入	259,899.82	724.04	1,876.27	3,083.42	3,391.76
1.2.1	单价（元/GJ）		74.21	74.21	74.21	74.21
1.2.2	数量（万GJ）		9.76	25.28	41.55	45.70
2	财政补贴收入（万元）	572,892.48	19,694.64	20,199.76	39,769.87	6,600.63

（续）

序号	项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	运营收入	24,953.20	27,448.52	30,193.38	33,212.72	36,533.98
1.1	住宅采暖售热收入	13,962.86	15,359.15	16,895.07	18,584.58	20,443.03
1.1.1	单价（元/GJ）	42.16	42.16	42.16	42.16	42.16
1.1.2	数量（万GJ）	331.18	364.29	400.72	440.80	484.88
1.2	公建采暖售热收入	3,730.94	4,104.03	4,514.44	4,965.88	5,462.47
1.2.1	单价（元/GJ）	74.21	74.21	74.21	74.21	74.21
1.2.2	数量（万GJ）	50.28	55.30	60.83	66.92	73.61
2	财政补贴收入（万元）	7,259.40	7,985.34	8,783.87	9,662.26	10,628.48

（续）

序号	项目名称	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	运营收入	40,187.38	44,206.12	48,626.73	53,489.41	58,838.35
1.1	住宅采暖售热收入	22,487.34	24,736.07	27,209.68	29,930.65	32,923.71
1.1.1	单价（元/GJ）	42.16	42.16	42.16	42.16	42.16
1.1.2	数量（万GJ）	533.36	586.70	645.37	709.91	780.90

序号	项目名称	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1.2	公建采暖售热收入	6,008.71	6,609.58	7,270.54	7,997.60	8,797.36
1.2.1	单价 (元/GJ)	74.21	74.21	74.21	74.21	74.21
1.2.2	数量 (万GJ)	80.97	89.07	97.97	107.77	118.55
2	财政补贴收入 (万元)	11,691.33	12,860.47	14,146.51	15,561.16	17,117.28

(续)

序号	项目名称	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	运营收入	64,722.18	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40
1.1	住宅采暖售热收入	36,216.08	39,837.69	39,837.69	39,837.69	39,837.69	39,837.69
1.1.1	单价 (元/GJ)	42.16	42.16	42.16	42.16	42.16	42.16
1.1.2	数量 (万GJ)	858.99	944.89	944.89	944.89	944.89	944.89
1.2	公建采暖售热收入	9,677.09	10,644.80	10,644.80	10,644.80	10,644.80	10,644.80
1.2.1	单价 (元/GJ)	74.21	74.21	74.21	74.21	74.21	74.21
1.2.2	数量 (万GJ)	130.40	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44
2	财政补贴收入 (万元)	18,829.01	20,711.91	20,711.91	20,711.91	20,711.91	20,711.91

(续)

序号	项目名称	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	运营收入	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40
1.1	住宅采暖售热收入	39,837.69	39,837.69	39,837.69	39,837.69	39,837.69	39,837.69
1.1.1	单价 (元/GJ)	42.16	42.16	42.16	42.16	42.16	42.16
1.1.2	数量 (万GJ)	944.89	944.89	944.89	944.89	944.89	944.89
1.2	公建采暖售热收入	10,644.80	10,644.80	10,644.80	10,644.80	10,644.80	10,644.80
1.2.1	单价 (元/GJ)	74.21	74.21	74.21	74.21	74.21	74.21
1.2.2	数量 (万GJ)	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44
2	财政补贴收入 (万元)	20,711.91	20,711.91	20,711.91	20,711.91	20,711.91	20,711.91

(续)

序号	项目名称	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	运营收入	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40
1.1	住宅采暖售热收入	39,837.69	39,837.69	39,837.69	39,837.69	39,837.69	39,837.69
1.1.1	单价 (元/GJ)	42.16	42.16	42.16	42.16	42.16	42.16
1.1.2	数量 (万GJ)	944.89	944.89	944.89	944.89	944.89	944.89
1.2	公建采暖售热收入	10,644.80	10,644.80	10,644.80	10,644.80	10,644.80	10,644.80
1.2.1	单价 (元/GJ)	74.21	74.21	74.21	74.21	74.21	74.21

1.2.2	数量（万GJ）	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44
2	财政补贴收入（万元）	20,711.91	20,711.91	20,711.91	20,711.91	20,711.91	20,711.91

2、运营成本预测

项目运营成本主要如下：

成本包括热力价格、燃料动力费、职工薪酬、其他营业费、修理费和其他制造费用等。

（1）热力价格

该费用为外购热力费用。根据许昌市发展和改革委员会《关于调整我市中心城区热力价格的通知》（许发改管〔2019〕227号）居民热力出厂价格：150.00元/吨（50.60元/GJ）；非居民热力出厂价格180.00元/吨（60.72元/GJ）。

（按焓值折算系数 2.9648GJ=1t 进行换热计算）。根据许昌建投正能热力有限公司与许昌建投中能热力有限公司签订的许昌市城市供暖框架协议：“最大供热需求为 905.84 万/GJ 年，其中向中能热力公司最大供热需求为 446.12GJ/年（约 1,500.00 万平方米供热面积），近期 2022-2024 年供热需求最大供热量的 70.00%、80.00%、90.00%，2025 年后达到满负荷运行”。

（2）燃料动力费

根据中铁城际规划建设有限公司编制的《许昌市中心城区“汽改水”工程可行性研究报告》，该项目建成后年消耗燃料及动力费 394.30 万元，全年居民消费价格指数（CPI）递增 2.10%。

（3）职工薪酬

该项目建成后职工定员 20 人，参考当地工资水平，保守预测项目建成后人均职工薪酬前三年为 4.50 万元/年，保守预测人均职工薪酬此后每年按全年居民消费价格指数（CPI）递增 2.10%。

（4）其他营业费

该项目建成后保守预测其他营业费按年经营收入的 3.00% 计算。

（5）修理费用

该项目建成后修理费用按固定资产原值的 0.80% 计算，年修理费为 1,005.08 万元。

（6）其他制造费用

该项目建成后其他制造费用按经营成本的 0.50%计算。

(7) 税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；销项税供热收入按 6.00%测算；所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	运营支出	1,530,102.39	7,841.15	14,156.00	23,106.82	20,722.90	22,654.75
1.1	热力价格	1,376,153.22	3,844.46	9,962.47	16,372.13	18,009.34	19,810.27
1.1.1	居民热力出厂价格（元/GJ）		50.6	50.6	50.6	50.6	50.6
1.1.2	热量（万GJ）		64.27	166.55	273.7	301.07	331.18
1.1.3	非居民热力出厂价格（元/GJ）		60.72	60.72	60.72	60.72	60.72
1.1.4	热量（万GJ）		9.76	25.28	41.55	45.7	50.28
1.2	燃料及动力费	17,037.53	394.3	394.3	394.3	402.58	411.03
1.3	职工薪酬	3,888.86	90	90	90	91.89	93.82
1.3.1	职工人数（人/年）		20	20	20	20	20
1.3.2	人均职工薪酬（万元/人/年）		4.5	4.5	4.5	4.59	4.69
1.4	其他营业费	54,060.63	693.85	872.94	1,631.79	680.58	748.6
1.5	修理费	32,162.56	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08
1.6	其他制造费用	7,416.52	30.14	61.62	97.47	100.95	110.34
1.7	增值税	35,163.41	1,592.25	1,579.99	3,139.33	386.14	424.65
1.8	附加税	4,219.66	191.07	189.6	376.72	46.34	50.96
1.9	所得税						

(续)

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	运营支出	24,779.14	27,115.11	29,683.82	32,508.53	35,614.82	39,030.82

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1.1	热力价格	21,791.30	23,970.43	26,367.47	29,004.22	31,904.64	35,095.11
1.1.1	居民热力出厂价格（元/GJ）	50.6	50.6	50.6	50.6	50.6	50.6
1.1.2	热量（万GJ）	364.29	400.72	440.8	484.88	533.36	586.7
1.1.3	非居民热力出厂价格（元/GJ）	60.72	60.72	60.72	60.72	60.72	60.72
1.1.4	热量（万GJ）	55.3	60.83	66.92	73.61	80.97	89.07
1.2	燃料及动力费	419.67	428.48	437.48	446.66	456.04	465.62
1.3	职工薪酬	95.79	97.8	99.86	101.95	104.09	106.28
1.3.1	职工人数（人/年）	20	20	20	20	20	20
1.3.2	人均职工薪酬（万元/人/年）	4.79	4.89	4.99	5.1	5.2	5.31
1.4	其他营业费	823.46	905.8	996.38	1,096.02	1,205.62	1,326.18
1.5	修理费	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08
1.6	其他制造费用	120.68	132.04	144.53	158.27	173.38	189.99
1.7	增值税	467.11	513.82	565.2	621.72	683.9	752.29
1.8	附加税	56.05	61.66	67.82	74.61	82.07	90.27
1.9	所得税						

(续)

序号	项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	运营支出	42,787.48	46,918.87	51,462.42	56,459.31	61,954.89	61,968.28
1.1	热力价格	38,604.62	42,465.08	46,711.59	51,382.75	56,521.02	56,521.02
1.1.1	居民热力出厂价格（元/GJ）	50.6	50.6	50.6	50.6	50.6	50.6
1.1.2	热量（万GJ）	645.37	709.91	780.9	858.99	944.89	944.89
1.1.3	非居民热力出厂价格（元/GJ）	60.72	60.72	60.72	60.72	60.72	60.72
1.1.4	热量（万GJ）	97.97	107.77	118.55	130.4	143.44	143.44
1.2	燃料及动力费	475.4	485.38	495.58	505.98	516.61	527.46
1.3	职工薪酬	108.51	110.79	113.12	115.49	117.92	120.39
1.3.1	职工人数（人/年）	20	20	20	20	20	20
1.3.2	人均职工薪酬（万元/人/年）	5.43	5.54	5.66	5.77	5.9	6.02
1.4	其他营业费	1,458.80	1,604.68	1,765.15	1,941.67	2,135.83	2,135.83
1.5	修理费	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08
1.6	其他制造费用	208.26	228.36	250.45	274.75	301.48	301.55
1.7	增值税	827.51	910.27	1,001.29	1,101.42	1,211.56	1,211.56
1.8	附加税	99.3	109.23	120.16	132.17	145.39	145.39

1.9	所得税						
-----	-----	--	--	--	--	--	--

(续)

序号	项目名称	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	运营支出	61,981.95	61,995.91	62,010.17	62,024.72	62,039.58	62,054.75
1.1	热力价格	56,521.02	56,521.02	56,521.02	56,521.02	56,521.02	56,521.02
1.1.1	居民热力出厂价格(元/GJ)	50.6	50.6	50.6	50.6	50.6	50.6
1.1.2	热量(万GJ)	944.89	944.89	944.89	944.89	944.89	944.89
1.1.3	非居民热力出厂价格(元/GJ)	60.72	60.72	60.72	60.72	60.72	60.72
1.1.4	热量(万GJ)	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44
1.2	燃料及动力费	538.53	549.84	561.39	573.18	585.22	597.51
1.3	职工薪酬	122.92	125.5	128.14	130.83	133.58	136.38
1.3.1	职工人数(人/年)	20	20	20	20	20	20
1.3.2	人均职工薪酬(万元/人/年)	6.15	6.28	6.41	6.54	6.68	6.82
1.4	其他营业费	2,135.83	2,135.83	2,135.83	2,135.83	2,135.83	2,135.83
1.5	修理费	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08
1.6	其他制造费用	301.62	301.69	301.76	301.83	301.9	301.98
1.7	增值税	1,211.56	1,211.56	1,211.56	1,211.56	1,211.56	1,211.56
1.8	附加税	145.39	145.39	145.39	145.39	145.39	145.39
1.9	所得税						

(续)

序号	项目名称	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
1	运营支出	62,070.24	62,086.04	62,102.20	62,118.68	62,135.51
1.1	热力价格	56,521.02	56,521.02	56,521.02	56,521.02	56,521.02
1.1.1	居民热力出厂价格(元/GJ)	50.6	50.6	50.6	50.6	50.6
1.1.2	热量(万GJ)	944.89	944.89	944.89	944.89	944.89
1.1.3	非居民热力出厂价格(元/GJ)	60.72	60.72	60.72	60.72	60.72
1.1.4	热量(万GJ)	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44
1.2	燃料及动力费	610.05	622.86	635.94	649.3	662.93
1.3	职工薪酬	139.25	142.17	145.16	148.2	151.32
1.3.1	职工人数(人/年)	20	20	20	20	20
1.3.2	人均职工薪酬(万元/人/年)	6.96	7.11	7.26	7.41	7.57
1.4	其他营业费	2,135.83	2,135.83	2,135.83	2,135.83	2,135.83

1.5	修理费	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08
1.6	其他制造费用	302.06	302.13	302.22	302.3	302.38
1.7	增值税	1,211.56	1,211.56	1,211.56	1,211.56	1,211.56
1.8	附加税	145.39	145.39	145.39	145.39	145.39
1.9	所得税					

(续)

序号	项目名称	2050年	2051年	2052年	2053年
1	运营支出	62,152.70	62,170.24	62,188.15	62,206.44
1.1	热力价格	56,521.02	56,521.02	56,521.02	56,521.02
1.1.1	居民热力出厂价格(元/GJ)	50.6	50.6	50.6	50.6
1.1.2	热量(万GJ)	944.89	944.89	944.89	944.89
1.1.3	非居民热力出厂价格(元/GJ)	60.72	60.72	60.72	60.72
1.1.4	热量(万GJ)	143.44	143.44	143.44	143.44
1.2	燃料及动力费	676.86	691.07	705.58	720.4
1.3	职工薪酬	154.49	157.74	161.05	164.43
1.3.1	职工人数(人/年)	20	20	20	20
1.3.2	人均职工薪酬(万元/人/年)	7.72	7.89	8.05	8.22
1.4	其他营业费	2,135.83	2,135.83	2,135.83	2,135.83
1.5	修理费	1,005.08	1,005.08	1,005.08	1,005.08
1.6	其他制造费用	302.47	302.55	302.64	302.73
1.7	增值税	1,211.56	1,211.56	1,211.56	1,211.56
1.8	附加税	145.39	145.39	145.39	145.39
1.9	所得税				

3、项目现金净流入

考虑本项目同时存在专项债资金和市场化融资，故本项目将实行分账管理：项目总收益 58.00%优先用于市场化融资本息偿还，收益 42.00%优先用于专项债本息偿还。当年不足部分偿还本息的由另一部分剩余收益偿还。

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

表 5-3 项目经营收入、支出总测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
----	------	----	-------	-------	-------	-------	-------

序号	项目名称	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	运营收入	1,802,021.77	23,128.37	29,097.87	54,392.85	22,685.91	24,953.20
2	运营支出	1,530,102.39	7,841.15	14,156.00	23,106.82	20,722.90	22,654.75
3	净收益	271,919.38	15,287.22	14,941.87	31,286.03	1,963.01	2,298.45

(续)

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	运营收入	27,448.52	30,193.38	33,212.71	36,533.99	40,187.38	44,206.12
2	运营支出	24,779.14	27,115.11	29,683.82	32,508.53	35,614.82	39,030.82
3	净收益	2,669.38	3,078.27	3,528.89	4,025.46	4,572.56	5,175.30

(续)

序号	项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	运营收入	48,626.73	53,489.41	58,838.35	64,722.18	71,194.40	71,194.40	71,194.40
2	运营支出	42,787.48	46,918.87	51,462.42	56,459.31	61,954.89	61,968.28	61,981.95
3	净收益	5,839.25	6,570.54	7,375.93	8,262.87	9,239.51	9,226.12	9,212.45

(续)

序号	项目名称	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	运营收入	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40
2	运营支出	61,995.91	62,010.17	62,024.72	62,039.58	62,054.75	62,070.24	62,086.04
3	净收益	9,198.49	9,184.23	9,169.68	9,154.82	9,139.65	9,124.16	9,108.36

(续)

序号	项目名称	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	运营收入	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40	71,194.40
2	运营支出	62,102.20	62,118.68	62,135.51	62,152.70	62,170.24	62,188.15	62,206.44
3	净收益	9,092.20	9,075.72	9,058.89	9,041.70	9,024.16	9,006.25	8,987.96

专项债券对应息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-3-1 项目经营收入、支出总测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	运营收入	756,849.14	9,713.92	12,221.11	22,845.00	9,528.08	10,480.34
2	运营支出	642,643.00	3,293.28	5,945.52	9,704.86	8,703.62	9,515.00
3	净收益	114,206.14	6,420.63	6,275.59	13,140.13	824.46	965.35

(续)

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
----	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	运营收入	11,528.38	12,681.22	13,949.34	15,344.28	16,878.70	18,566.57
2	运营支出	10,407.24	11,388.35	12,467.20	13,653.58	14,958.22	16,392.94
3	净收益	1,121.14	1,292.87	1,482.13	1,690.69	1,920.48	2,173.63

(续)

序号	项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	运营收入	20,423.23	22,465.55	24,712.11	27,183.32	29,901.65	29,901.65	29,901.65
2	运营支出	17,970.74	19,705.93	21,614.22	23,712.91	26,021.05	26,026.68	26,032.42
3	净收益	2,452.48	2,759.63	3,097.89	3,470.41	3,880.59	3,874.97	3,869.23

(续)

序号	项目名称	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	运营收入	29,901.65	29,901.65	29,901.65	29,901.65	29,901.65	29,901.65	29,901.65
2	运营支出	26,038.28	26,044.27	26,050.38	26,056.62	26,063.00	26,069.50	26,076.14
3	净收益	3,968.52	3,962.37	3,956.09	3,949.68	3,943.14	3,936.45	3,929.64

(续)

序号	项目名称	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	运营收入	29,901.65	29,901.65	29,901.65	29,901.65	29,901.65	29,901.65	29,901.65
2	运营支出	26,082.92	26,089.85	26,096.91	26,104.13	26,111.50	26,119.02	26,126.70
3	净收益	3,818.72	3,811.80	3,804.73	3,797.51	3,790.15	3,782.63	3,774.94

市场化融资对应息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-3-2 项目经营收入、支出总测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	运营收入	1,045,172.63	13,414.45	16,876.76	31,547.85	13,157.83	14,472.86
2	运营支出	887,459.39	4,547.87	8,210.48	13,401.96	12,019.28	13,139.76
3	净收益	157,713.24	8,866.59	8,666.28	18,145.90	1,138.55	1,333.10

(续)

序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	运营收入	15,920.14	17,512.16	19,263.37	21,189.71	23,308.68	25,639.55
2	运营支出	14,371.90	15,726.76	17,216.62	18,854.95	20,656.60	22,637.88
3	净收益	1,548.24	1,785.40	2,046.76	2,334.77	2,652.08	3,001.67

(续)

序号	项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
----	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

1	运营收入	28,203.50	31,023.86	34,126.24	37,538.86	41,292.75	41,292.75	41,292.75
2	运营支出	24,816.74	27,212.94	29,848.20	32,746.40	35,933.84	35,941.60	35,949.53
3	净收益	3,386.76	3,810.91	4,278.04	4,792.46	5,358.92	5,351.15	5,343.22

(续)

序号	项目名称	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	运营收入	41,292.75	41,292.75	41,292.75	41,292.75	41,292.75	41,292.75	41,292.75
2	运营支出	35,957.63	35,965.90	35,974.34	35,982.96	35,991.76	36,000.74	36,009.90
3	净收益	5,335.12	5,326.85	5,318.41	5,309.80	5,301.00	5,292.01	5,282.85

(续)

序号	项目名称	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	运营收入	41,292.75	41,292.75	41,292.75	41,292.75	41,292.75	41,292.75	41,292.75
2	运营支出	36,019.28	36,028.83	36,038.60	36,048.57	36,058.74	36,069.13	36,079.74
3	净收益	5,273.48	5,263.92	5,254.16	5,244.19	5,234.01	5,223.62	5,213.02

。

（五）现金流覆盖还本付息的测算

1) 在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 114,206.14 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24。本息覆盖倍数具体计算明细如下。

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	
2022 年				6,420.63
2023 年		1,350.00	1,350.00	6,275.59
2024 年		2,025.00	2,025.00	13,140.13
2025 年		2,025.00	2,025.00	824.46
2026 年		2,025.00	2,025.00	965.35
2027 年		2,025.00	2,025.00	1,121.14
2028 年	300.00	2,025.00	2,325.00	1,292.87
2029 年	450.00	2,011.50	2,461.50	1,482.13
2030 年	450.00	1,991.25	2,441.25	1,690.69
2031 年	450.00	1,971.00	2,421.00	1,920.48
2032 年	450.00	1,950.75	2,400.75	2,173.63
2033 年	750.00	1,930.50	2,680.50	2,452.48
2034 年	900.00	1,896.75	2,796.75	2,759.63
2035 年	900.00	1,856.25	2,756.25	3,097.89
2036 年	900.00	1,815.75	2,715.75	3,470.41
2037 年	900.00	1,775.25	2,675.25	3,880.59
2038 年	900.00	1,734.75	2,634.75	3,874.97
2039 年	900.00	1,694.25	2,594.25	3,869.23
2040 年	900.00	1,653.75	2,553.75	3,863.37
2041 年	900.00	1,613.25	2,513.25	3,857.38
2042 年	900.00	1,572.75	2,472.75	3,851.27
2043 年	1,800.00	1,532.25	3,332.25	3,845.02
2044 年	2,250.00	1,451.25	3,701.25	3,838.65

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2045年	2,250.00	1,350.00	3,600.00	3,832.15
2046年	2,250.00	1,248.75	3,498.75	3,825.51
2047年	2,250.00	1,147.50	3,397.50	3,818.72
2048年	3,750.00	1,046.25	4,796.25	3,811.80
2049年	4,500.00	877.50	5,377.50	3,804.73
2050年	4,500.00	675.00	5,175.00	3,797.51
2051年	4,500.00	472.50	4,972.50	3,790.15
2052年	4,500.00	270.00	4,770.00	3,782.63
2053年	1,500.00	67.50	1,567.50	3,774.94
合计	45,000.00	47,081.25	92,081.25	114,206.14
本息覆盖倍数	1.24			

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。

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

2) 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可以全部实现。经测算，银行贷款专项收入部分可用于偿还贷款本息的项目相关收益为 157,713.24 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

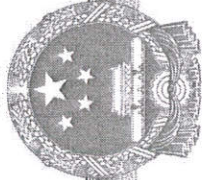
年度	本息合计	项目收益
2022年		8,866.59
2023年	858.91	8,666.28
2024年	5,153.49	18,145.90
2025年	5,153.49	1,138.55
2026年	5,153.49	1,333.10
2027年	5,153.49	1,548.24
2028年	5,153.49	1,785.40
2029年	5,153.49	2,046.76
2030年	5,153.49	2,334.77
2031年	5,153.49	2,652.08

年度	本息合计	项目收益
2032年	5,153.49	3,001.67
2033年	5,153.49	3,386.76
2034年	5,153.49	3,810.91
2035年	5,153.49	4,278.04
2036年	5,153.49	4,792.46
2037年	5,153.49	5,358.92
2038年	5,153.49	5,351.15
2039年	5,153.49	5,343.22
2040年	5,153.49	5,335.12
2041年	5,153.49	5,326.85
2042年	5,153.49	5,318.41
2043年	5,153.49	5,309.80
2044年	5,153.49	5,301.00
2045年	5,153.49	5,292.01
2046年	5,153.49	5,282.85
2047年	5,153.49	5,273.48
2048年	5,153.49	5,263.92
2049年	5,153.49	5,254.16
2050年	5,153.49	5,244.19
2051年	5,153.49	5,234.01
2052年	5,153.49	5,223.63
2053年	4,294.57	5,213.02
合计	154,604.69	157,713.24
本息覆盖倍数	1.02	

本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息本息覆盖倍数为 1.02 倍，能够合理保障偿还拟使用的市场化融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 271,919.38 万元，融资本息 246,685.94 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.10，根据分账管理计划，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
银行贷款	专项收入的 58.00%	1,045,172.63	157,713.24	80,000.00	154,604.69	1.02
专项债券融资	专项收入的 42.00%	756,849.14	114,206.14	45,000.00	92,081.25	1.24
合计		1,802,021.77	271,919.38	125,000.00	246,685.94	1.10



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

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



郑州市金水区农业路37号银丰商务港
B座1003-1004
15957



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。



登记机关

2019

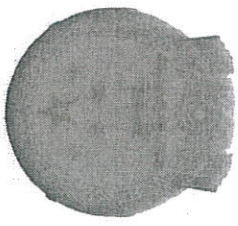
12月19日

市场主体年度报告公示系统网址及公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕49号

批准执业日期：2009年06月22日



证书序号：0009995

说明

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



发证机关：河南省财政厅

二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

注册会计师协会
CPA
年检专用章

2020年3月30日

证书编号: 410001140008
No. of Certificate

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

2008年12月
发证日期: 2008年12月
Date of Issuance

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

姓名: 王伟东
Full name: 王伟东

性别: 男
Sex: 男

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

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

身份证号码: 410321197301274555
Identity card No. 410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2021年6月30日

年/月/日

年/月/日

禁止再次复印



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110100750189
注册编号:
No. of Certificate

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

2020 年 08 月 13 日
发证日期:
Date of Issuance

2021年6月30日
年 月 日




年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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


河南同昇
Henan Tongsheng

同意转入
Agree to be transferred to

河南同昇
Henan Tongsheng

年 月 日
年 月 日



姓名
Full name


性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

王庆慧
女
1987-11-06
亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙)河南分所
410728198711060846





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王伟东

会员编号 410001140008

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-21

通过

2014年

2014-03-02

通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王庆慧

会员编号 110100750189

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-21

通过

焦作市博爱县村街集中供暖项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

谷为咨字（2023）第 L10-003 号



河南省谷为会计师事务所（普通合伙）

目录

一、应付本息情况	2
二、净现金流入	4
三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	6
四、总体评价	7
附件：	9
一、项目建设的背景	9
二、项目概况	12
（一）项目主体	12
（二）项目运作模式	13
（三）项目手续办理情况	14
（四）项目债券资金使用合规性	15
（五）项目建设情况	15
三、项目收益及现金流入预测编制说明	17
（一）项目收益及现金流入预测编制基础	17
（二）项目收益及现金流入预测假设	17
（三）项目收益及现金流入预测	18
四、总体评价结果	29

焦作市博爱县村街集中供暖项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

谷为咨字（2023）第 L10-003 号

河南省谷为会计师事务所（普通合伙）接受委托，对焦作市博爱县村街集中供暖项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合本项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

1、本次申请新增债券应付本息情况

本项目本次拟新增申请专项债券 7,000.00 万元，按照假设债券票面利率为 4.0%，债券期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，同时设置本金提前偿还条款，30 年期债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。在 30 年债券存续期内其应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第 1 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 2 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 3 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00

年度	期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第 4 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 5 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 6 年	7,000.00		70.00	6,930.00	4.00%	280.00	350.00
第 7 年	6,930.00		70.00	6,860.00	4.00%	277.20	347.20
第 8 年	6,860.00		70.00	6,790.00	4.00%	274.40	344.40
第 9 年	6,790.00		70.00	6,720.00	4.00%	271.60	341.60
第 10 年	6,720.00		70.00	6,650.00	4.00%	268.80	338.80
第 11 年	6,650.00		140.00	6,510.00	4.00%	266.00	406.00
第 12 年	6,510.00		140.00	6,370.00	4.00%	260.40	400.40
第 13 年	6,370.00		140.00	6,230.00	4.00%	254.80	394.80
第 14 年	6,230.00		140.00	6,090.00	4.00%	249.20	389.20
第 15 年	6,090.00		140.00	5,950.00	4.00%	243.60	383.60
第 16 年	5,950.00		140.00	5,810.00	4.00%	238.00	378.00
第 17 年	5,810.00		140.00	5,670.00	4.00%	232.40	372.40
第 18 年	5,670.00		140.00	5,530.00	4.00%	226.80	366.80
第 19 年	5,530.00		140.00	5,390.00	4.00%	221.20	361.20
第 20 年	5,390.00		140.00	5,250.00	4.00%	215.60	355.60
第 21 年	5,250.00		350.00	4,900.00	4.00%	210.00	560.00
第 22 年	4,900.00		350.00	4,550.00	4.00%	196.00	546.00
第 23 年	4,550.00		350.00	4,200.00	4.00%	182.00	532.00
第 24 年	4,200.00		350.00	3,850.00	4.00%	168.00	518.00
第 25 年	3,850.00		350.00	3,500.00	4.00%	154.00	504.00
第 26 年	3,500.00		700.00	2,800.00	4.00%	140.00	840.00
第 27 年	2,800.00		700.00	2,100.00	4.00%	112.00	812.00
第 28 年	2,100.00		700.00	1,400.00	4.00%	84.00	784.00
第 29 年	1,400.00		700.00	700.00	4.00%	56.00	756.00
第 30 年	700.00		700.00		4.00%	28.00	728.00
合计		7,000.00	7,000.00			6,510.00	13,510.00

2、已发行债务还本付息情况

2022年5月27日,《焦作市博爱县村街集中供暖项目》已发行政府专项债券15,000.00万元;票面利率3.21%,债券期限15年,具体债

券全称、发行时间、票面利率、债券期限、还本方式等明细如下：

单位：万元

序号	债券全称	发行时间	发行债券规模	票面利率	债券期限	还本方式	剩余 14 年存续期内本息合计
1	2022 年河南省城乡发展专项债三十三期	2022/5/27	15,000.00	3.21%	15 年	到期一次性还本	21,741.00

假设上述存量债券已偿还 1 年，已发行债券的剩余期与本次拟申请债券前 14 年保持一致，即项目的净收益将考虑整体债券本息的自求平衡情况，已发行债券剩余 14 年各年还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	应付利息	本息合计
第 2 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 3 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 4 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 5 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 6 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 7 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 8 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 9 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 10 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 11 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 12 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 13 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 14 年	15,000.00			15,000.00	3.21%	481.50	481.50
第 15 年	15,000.00		15,000.00		3.21%	481.50	15,481.50
合计			15,000.00			6,741.00	21,741.00

3、项目整体债务还本付息情况

结合本次申请新增债券、已发行债券，项目整体债券还本付息合计为 **35,251.00** 万元。

年度	整体债券还本付息		
	本次新增债券还本付息	已发行债券还本付息	债券还本付息合计
第 1 年	280.00	481.50	761.50

年度	整体债券还本付息		
	本次新增债券还本付息	已发行债券还本付息	债券还本付息合计
第 2 年	280.00	481.50	761.50
第 3 年	280.00	481.50	761.50
第 4 年	280.00	481.50	761.50
第 5 年	280.00	481.50	761.50
第 6 年	350.00	481.50	831.50
第 7 年	347.20	481.50	828.70
第 8 年	344.40	481.50	825.90
第 9 年	341.60	481.50	823.10
第 10 年	338.80	481.50	820.30
第 11 年	406.00	481.50	887.50
第 12 年	400.40	481.50	881.90
第 13 年	394.80	481.50	876.30
第 14 年	389.20	15,481.50	15,870.70
第 15 年	383.60		383.60
第 16 年	378.00		378.00
第 17 年	372.40		372.40
第 18 年	366.80		366.80
第 19 年	361.20		361.20
第 20 年	355.60		355.60
第 21 年	560.00		560.00
第 22 年	546.00		546.00
第 23 年	532.00		532.00
第 24 年	518.00		518.00
第 25 年	504.00		504.00
第 26 年	840.00		840.00
第 27 年	812.00		812.00
第 28 年	784.00		784.00
第 29 年	756.00		756.00
第 30 年	728.00		728.00
合计	13,510.00	21,741.00	35,251.00

二、净现金流入

1、基本假设及依据

本项目预计在 2024 年 9 月底完工,正式投入使用并实现经营收益,且能够实现现金流入。

本项目收入为居民供热收入,在 30 年债券存续期内经营收入合计为 150,416.01 万元,运营成本合计为 71,063.68 万元,税金合计为 7,394.77 万元。

2、净现金流入

以焦作市博爱县村街集中供暖项目运营后产生的经营收入为基础,考虑项目运营后的购热费用、燃料及动力费、工资及福利费、设备重置费、维护维修费、管理及其他费等按照谨慎性原则,保守预测可用于资金平衡的净现金流入情况如下:

单位:万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目净收益	71,957.57		1,792.33	2,422.55	2,680.25	2,666.80	2,653.09	2,639.11

(续上表)

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	2,624.84	2,610.30	2,595.45	2,580.31	2,564.87	2,549.12	2,533.05	2,516.67

(续上表)

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
项目净收益	2,499.99	2,498.65	2,481.54	2,480.07	2,462.50	2,460.90	2,442.87	2,441.13

(续上表)

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
项目净收益	2,422.63	2,420.73	2,401.76	2,399.71	2,380.24	2,378.04	2,358.06

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为本项目在使用债券资金存续期间的净现金流入,建设

期需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排。在附件“项目收益及现金流入预测说明”中披露的各项假设前提下，焦作市博爱县村街集中供暖项目本息覆盖倍数为 2.04 倍。

单位：万元、倍

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
71,957.57	35,251.00	36,706.57	2.04

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，本次评价的焦作市博爱县村街集中供暖项目预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

1、本次评价结论仅供焦作市博爱县村街集中供暖项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

(本页无正文，为焦作市博爱县村街集中供暖项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告之签章页)

河南省谷为会计师事务所(普通合伙)



二〇二三年十月九日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景及必要性

1、项目建设背景

根据国家标准《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016），用累年最冷月和最热月平均温度作为主要指标，累年日平均温度 $\leq 5^{\circ}\text{C}$ 和 $\geq 25^{\circ}\text{C}$ 的天数作为辅助指标，将全国划分为严寒、寒冷、夏热冬冷、夏热冬暖和温和五个地区。要求集中供暖的南方地区，主要指夏热冬冷地区。随着我国经济社会的发展和人民生活水平的提高，这些地区的建筑也逐步设置供暖设施，供暖方式主要以分散供暖为主。

中国北方地区冬季供热以煤为主要燃料，但随着供热技术和设备的发展供热方式的多样化，供热能源结构也出现了一些变化。目前，以气、油、电为供热能源的供热面积在逐年增加，被越来越多的人所接受，煤、气、油、电等构筑的供热能源结构渐趋合理，供热收费也日渐市场化，部分地区已出现了按热用量收费的试点小区。

但我国供热发展过程中仍存在较多问题：居民缺乏对集中供热的认识和了解，使得集中供热工作开展有很大阻力；热费收缴率偏低，供热企业处于保本微利状态，供热积极性降低，影响供热质量；缺乏对供热设备的规范和，设备质量参差不齐，使得供热实际水平达不到设计标准，浪费严重。同时，我国缺乏环境质量评价标准，对供热产生的污染没有惩罚措施使得大气污染较为严重。

改善生态环境迫切需要大力推广城市供暖环境保护是我国的一项基本国策，随着近年来经济建设的快速发展，国家把环境综合治理、改善城市燃料结构作为环保工作的一个重点。北方地域集中供暖的优势较多，有着良好的经济、环境效益。首先集中供暖替代分散供暖可节约百分之三十左右的能源；此外，集中供暖锅炉容量大，有较完善的除尘设备，采用高效率的除尘器，除尘率较高，能有效降低城市污染。

2、项目的提出

目前，博爱县供热方式及体制都比较落后，缺乏有机协调及统一考虑。博爱县城区目前还未实行集中供热，集中供热尚处于初步发展阶段。这与博爱县构建和谐社会，促进博爱县经济社会发展，实现建设“现代化城市”的发展目标极不相符。城镇区建设的快速发展，对城市集中供热的需求越来越大，对城区大气、水体环境的治理力度也越来越强。集中供热是保护环境，节约能源和改善生活条件较为有效的途径。因此，博爱提高供热普及率实行集中供热工程非常必要。本项目的建设正是在上述背景下提出来的。

3、项目必要性

(1) 项目建设是基础设施建设发展的需要

项目建设可以不断地加快博爱县基础设施建设，提升区域开发品质，提升基础设施水平，改善投资环境，增强其吸引力，相应地各种建设项目得以开发建设，区域内人民群众生活水平得以提高，生活质量得到改善，对实现博爱县发展目标具有较大的推动作用。

项目建成后，将为博爱县国民经济产业的发展，社会经济结构的改变，对于改善区域投资环境，发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

此外，项目建设将极大地带动周边土地的开发利用，为企业的进驻创造良好的环境，对博爱县的经济发展也会起到很好的促进作用。

(2) 项目建设是提高人民生活水平的需要

但随着城市建设发展，在规划区范围内所有耕地均将变成城区，农民也将从务农为主转变成服务、务工、务商为主，故由此所造成的社会影响是在可承受的范围内。从长远来看，供暖管网工程建设有利于提高居民的生活质量，有利于推进博爱县的城市化进程。

拟建工程投入运营后，将改善该区域的供暖条件，加速该区域的社会发展。由于基础设施建设条件的加强，将带动影响该区域一、二、三产业的快速发展，亦将提高项目建设区域人民的经济收入和生活水平。随着物质生活水平的提高，将有力地促进社会经济活动、医疗卫生、文化教育、通讯等事业的发展，这将最终提高城区居民的生活质量。

(3) 本项目建设是城市发展和环境保护的需要

博爱县工业近年来得到较快发展，博爱县主要分布：新开源公司、海华公司、明祥纸业公司、好友公司博爱药业公司、中远公司等工业单位与博爱县的旅游业共同带动了博爱县的壮大和发展。同时博爱县产业集聚区城市基础建设不断加以完善，住宅、给水、排水、道路、小区建设，城市绿化已排在省内前列。然而目前博爱县大部分地区还

没有实现集中供暖，大多数采取分散用电及天然气取暖。分散用电及天然气取暖效率低，易形成能源浪费。集中供热节约能源最主要表现在集中供热机组热效率高，可全面提高能源利用效率，减轻大气污染，规范运行，易于实现科学管理，提高供热质量。

(4) 项目建设是节约能源的需要

节约能源，提高能源利用效率已成为我国持续发展的重要政策，实施集中供热是解决城镇能源供应、提高生活质量、节能环保的有效措施，本项目的建成满足博爱县城区及东产业集聚区居民采暖用热及工业用热，并可取代分散用电及天然气取暖。建设现代化大都市，建设生态型新市区必须要创造良好的硬件环境，其中包括城市基础设施的建设和城市大气环境质量等。集中供热是改善城市环境质量，提高城市现代化水平的重要措施，具有良好的社会效益，环境效益和较好的经济效益，符合国家节能减排的政策要求，是国家产业政策重点支持发展的行业。

目前，我国集中采暖技术较为成熟，集中供暖主要是以城市热网、区域热网或较大规模的集中供暖为热源的供暖方式。使用安全方便，可以全天候供暖，费用由政府统一收费标准收取，价格便宜。

二、项目概况

(一) 项目主体

本项目涉及的项目主体包括项目单位、债券资金申请单位及项目资产登记单位均为博爱县城市管理局，其基本情况如下：

机构名称	博爱县城市管理局
统一社会信用代码	12410822664676580U
单位性质	机关单位
机构地址	河南省博爱县鸿昌街道办事处劳动街
负责人	周秦盟

综上，博爱县城市管理局系有效存续的机关单位，其作为焦作市博爱县村街集中供暖项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

（二）项目运作模式

本项目债券申请单位为博爱县城市管理局，主管部门为博爱县城市管理局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为博爱县城市管理局。

关于项目债券资金使用，由博爱县城市管理局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由博爱县城市管理局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由博爱县城市管理局根据运营情况及时向博爱县财政局上缴项目运营收益，由博爱县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（三）项目手续办理情况

1、项目建议书的批复

2021年3月23日，博爱县发展和改革委员会下发了《关于焦作市博爱县村街集中供暖项目项目建议书的批复》（博发改〔2021〕20号），原则上同意建设该项目，并对项目建设地点、主要建设内容及规模、总投资及资金来源、建设工期等进行了批复。

2、可行性研究报告的批复

2021年4月21日，博爱县发展和改革委员会下发了《关于焦作市博爱县村街集中供暖项目可行性研究报告的批复》（博发改〔2021〕30号），原则上同意建设该项目，并对项目建设地点、主要建设内容及规模、总投资及资金来源、建设工期等进行了批复。

3、项目环评审批

2021年3月26日，博爱县环境保护局出具了《关于焦作市博爱县村街集中供暖项目的情况说明》明确，原则上同意建设该项目。项目建设内容，未纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理环评审批手续。

4、项目用地审批情况：

2021年3月30日，博爱县自然资源局出具了关于焦作市博爱县村街集中供暖项目的《规划选址及土地预审意见》。该项目不涉及新增占地，无需办理用地预审及规划选址手续。

综上所述，焦作市博爱县村街集中供暖项目已取得基本的立项审批手续。

（四）项目债券资金使用合规性

本次申请债券资金用于焦作市博爱县村街集中供暖项目，专项债券资金使用方向符合有关规定，不存在以下情况：

- 1、市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；
- 2、置换存量债务、支付利息、企业补贴及偿还债务；
- 3、政府和社会资本合作即 PPP 项目；
- 4、党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；
- 5、城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；
- 6、房地产开发项目；
- 7、一般性企业生产线或生产设备；
- 8、租赁住房建设以外的土地储备；
- 9、主题公园等商业设施。

（五）项目建设情况

1、项目建设地点

本项目建设地点位于博爱县城区区域内。

2、项目建设内容与规模

根据浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《焦作市博爱县村街集中供暖项目可行性研究报告》以及博爱县发展和改革委员会出具的《关于焦作市博爱县村街集中供暖项目可行性研究报告的批复》（博发改〔2021〕30号）。本项目主要建设内容为：城区区域内、建设小

区内实现集中供暖所需要的市政道路主管网及换热站房、庭院管网等，覆盖供热面积 314.4 万平方米，约 24160 户。

其中铺设市政主管网长度 38190 米，DN450 管网长度 1608 米，DN350 管网长度 4680 米，DN300 管网长度 4197 米，DN250 管网长度 4978 米，DN200 管网长度 3432 米，DN150 管网长度 200 米。

3、项目建设资金来源

本项目计划投资总额为 2,3154.00 万元。其中工程建设费 20,072.00 万元，工程建设其他费用 1,337.00 万元，基本预备费 1,070.00 万元，建设期利息 675.00 万元。

本项目计划投资建设期为 2 年，建设期投资预计 2,3154.00 万元，其中，专项债券资金 22,000.00 万元，财政资金 1,154.00 万元。

本项目建设资金来源为申请政府专项债券资金 22,000.00 万元，占比 95.02%，其中，2022 年已使用专项债券资金 15,000.00 万元，本次申请新增专项债券资金 7,000.00 万元；财政资金 1,154.00 万元，占比 4.98%。

本项目计划缴纳资本金规模为 1,154.00 万元，其中计划使用专项债券用作项目资本金规模为零。

本项目资金来源具体如下：

单位：万元

项目	金额	比例
财政资金	1,154.00	4.98%
已使用债券资金	15,000.00	64.78%
新增债券资金	7,000.00	30.23%
其它资金		

项目	金额	比例
合计	23,154.00	100.00%

根据浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《焦作市博爱县村街集中供暖项目可行性研究报告》，总投资估算表如下：

焦作市博爱县村街集中供暖项目总投资估算表

序号	项目名称	估算金额 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建安工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用	13793	6279		20072				
1	管网工程	12408.08	2806.8		15214.88				
1.1	供热管网 DN450	184.92			184.92	m	1608	1150	市政主管网
1.2	供热管网 DN350	421.2			421.2	m	4680	900	市政主管网
1.3	供热管网 DN300	293.79			293.79	m	4197	700	市政主管网
1.4	供热管网 DN250	323.57			323.57	m	4978	650	市政主管网
1.5	供热管网 DN200	171.6			171.6	m	3432	500	市政主管网
1.6	供热管网 DN150	9			9	m	200	450	市政主管网
1.7	庭院管网	6288			6288	m ²	3144000	20	
1.8	红线内一次管网	4716			4716	m ²	3144000	15	
1.9	计量表		1932.8		1932.8	个	24160	800	
1.1	电器柜		24		24	个	40	6000	
1.11	其他设备		850		850	项	1	8500000	详见设备清单
2	换热站	545	3472		4017				
2.1	配电箱		12		12	个	10	12000	
2.2	换热站智能控制柜		400		400	台	10	400000	

序号	项目名称	估算金额 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建安工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
2.3	温度传感器		350		350	组	10	350000	
2.4	压力传感器		360		360	组	10	360000	
2.5	投入式液位计		800		800	组	10	800000	
2.6	超声波热表		300		300	组	10	300000	
2.7	电缆	525			525	m	3500	1500	
2.8	其他设备		1250		1250	项	1	12500000	
2.9	编程调试	20			20	项	1	200000	
3	热力站房	840			840	m ²	3380	2485.21	
二	工程建设其他费用			1337	1337				
1	项目建设管理费			268.72	268.72	项目总投资(不含项目建设管理费 本身)	22872.15	1.40%	财建〔2016〕504号文
2	建设项目前期工作咨询费			39.83	39.83	工程费用	20071.88	0.29%	国家计委计价格〔1999〕1283号文
3	工程设计费			399.78	399.78	工程费用	20071.88	3.09%	中设协字〔2019〕7号文,结合市场价计取
4	工程监理费			281.98	281.98	工程费用	20071.88	2.16%	豫建监协〔2015〕19号文,结合市场价计取
5	招标代理服务费			28.51	28.51	工程费用	20071.88	0.32%	豫发改收费〔2011〕627号文,结合市场价计取
6	工程造价咨询服务费			68.91	68.91	建安工程费	13793.08	0.80%	中价协〔2013〕35号文,结合市场价计取
7	场地准备及临时设施费			100.36	100.36	工程费用	20071.88	0.50%	建标〔2007〕164号文,结合市场价计取

序号	项目名称	估算金额 (万元)				主要技术经济指标			备注
		建安工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
8	联合试运转费用			62.79	62.79	设备购置费	6278.8	1.00%	按第一部分工程费用内设备购置费总值的1%计算
9	办公及生活家居购置费			3.6	3.6	劳动定员	18	2000	
10	城市基础设施配套费			40.56	40.56	地上建筑面积	3380	120	《焦作市城市基础设施配套费征收管理办法》(2009年政府令第5号)
11	工程保险费			41.94	41.94	工程费用	20071.88	0.30%	建标〔2007〕164号文
第一、二部分费用合计					21409				
三	基本预备费				1070	第一、二部分费用合计	21408.86	5%	
四	建设期利息				675	专项债券资金	15000	4.50%	
五	总投资				23154				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

4、建设期

本项目总计划建设工期 24 个月（2 年），计划 2022 年 10 月开工建设，计划 2024 年 9 月建设完工。（备注：因宏观经济形势低迷，地方财政及项目单位资金紧张，导致项目延期，无法按期完工。为了合理安排项目工期，供暖设施早日投入使用，本项目建设期由 1 年调整为 2 年）。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目属于投向**市政基础设施-供热领域**，根据项目功能定位等，基于谨慎性原则，预测债券存续期项目运营产生的收入，运营成本等以预测期间的经济增长常态化等为前提。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、运营计划能够顺利执行；

5、运营收费价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

7、根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2%的平均增长率

逐年递增。

8、建设期运营收益预测假设：本项目新增债券存续期 30 年，新增建设期 1 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即新增债券存续的第 2 年），收益期 29 年。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目经营收入主要为居民供热收入。

项目投入运营后，在 30 年债券存续期内营业收入合计 150,416.01 万元，运营成本合计 71,063.68 万元，税金合计 7,394.77 万元。

（1）供热范围

焦作市博爱县村街集中供暖项目建成后，供暖区域涉及 40 个小区，覆盖供热面积 314.4 万平方米，涉及居民约 24160 户，其中多层供热面积 242 万平方米，涉及居民 18127 户；高层供热面积 38.17 万平方米，涉及居民 3182 户；小高层供热面积 34.23 万平方米，涉及居民 2855 户。涉及供热小区具体明细如下：

道路名称	小区名称	面积 (万㎡)	多层			高层			小高层		
			比列	面积	户数	比列	面积	户数	比列	面积	户数
发展大道	阎庄小区	7	1	7	583						
发展大道	腾飞花园	14	0.7	9.8	817	0.3	4.2	350			
发展大道	建业春天里	24	0.7	16.8	1400	0.3	7.2	600			
发展大道	电商大厦	5	1	5	1						
团结路	高铁站	3	1	3	1						
团结路	博爱第一中学	8	1	8	1						
团结路	中山国际广场	6				1	6	500			
团结路	三街 1 号小区	5.5	1	5.5	458						
团结路	九街自建房	15	1	15	1122						

道路名称	小区名称	面积 (万㎡)	多层			高层			小高层		
			比列	面积	户数	比列	面积	户数	比列	面积	户数
团结路	铭源公馆	4.1				1	4.1	342			
团结路	铭源新区	15	0.75	11.25	938	0.25	3.75	313			
团结路	二街安置小区	5				1	5	417			
团结路	盛世华庭	6							1	6	500
群英西路	铭源新天地	14	0.6	8.4	700	0.18	2.52	210	0.22	3.08	257
群英西路	普乐小区	6	1	6	500						
月山路	月山新村	10	0.85	8.5	708				0.15	1.5	125
月山路	建业城	14	0.8	11.2	933	0.2	2.8	233		0	0
文化路	滨河御府	2.6				1	2.6	217		0	0
文化路	世荣府	7							1	7	583
文化路	碧桂园	10.5	0.7	7.35	613				0.3	3.15	263
文化路	丽都小区	6	0.8	4.8	400				0.2	1.2	100
文化路	中光小区	7.5	1	7.5	625					0	0
文化路	宏基小区	11	0.9	9.9	825				0.1	1.1	92
文化路	江南怀府	11	1	11	917					0	0
文化路	马营新村	1.5	1	1.5	125					0	0
清义路	新华园	7	0.85	5.95	496				0.15	1.05	88
清义路	人民医院	5	1	5	1					0	0
清义路	幸福港湾	10	0.9	9	750				0.1	1	83
清义路	清华苑	11	0.9	9.9	825				0.1	1.1	92
清义路	人民医院家属院	3	1	3	250					0	0
清义路	清怡苑	10.7	1	10.7	892					0	0
玉祥路	玉祥花园	5	0.85	4.25	354				0.15	0.75	63
玉祥路	华兴西区	6	1	6	500						
玉祥路	华兴东区	6	1	6	500						
玉祥路	铭源新城	10	0.85	8.5	708				0.15	1.5	125
玉祥路	阳光丽景苑	6	0.7	4.2	350				0.3	1.8	150
葵城路	御竹苑	2							1	2	167
葵城路	紫竹苑	2							1	2	167
葵城路	五洲国际	2	1	2	1						
葵城路	和谐小区	10	1	10	833						
合计		314.4		242	18127		38.17	3182		34.23	2855

依据多层、小高层、高层建筑的采暖收费面积分别按建筑面积的 90%、86%和 82%计算,则该项目的供暖收费面积为 278.703 万平方米。

(2) 供热价格

根据焦作市发展和改革委员会 焦作市城市管理局《关于制定博爱县城区集中供热价格的通知》(焦发改价格〔2021〕336号),按照供热面积计量,供热价格标准居民用户 0.175 元/平方米·天,非居民用户 0.27 元/平方米·天。根据供暖季,年均供暖 120 天/年,居民供热收费价格按 0.175 元/平方米·天测算,运营期间居民供热收费价格不考虑增长。

(3) 使用率

本项目实施后既可以有效改善片区供热等基础设施和市政公用设施条件,提高了城市的整体生活水平,为居民取暖带来了便利。

根据谨慎原则,预测本项目建成后运营期第一年按居民供暖收费面积的 60%计算收入,第二年按居民供暖收费面积的 80%计算收入,以后年度按居民供暖收费面积的 90%计算收入(考虑到辖区内不使用集中供热的情况,暂取 10%,居民供暖收费面积最高为 90%)。

综上,本项目在债券存续期内(债券发行期)运营期可累计实现收入 150,416.01 万元。

债券存续期内,项目各期收入情况如下:

项目收入预测明细表

序号	年份 项目	单位	合计	剩余建设期	运营期									
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
1	居民供热收入	万元	150416.01		3511.66	4682.21	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	
	供热面积	万m ²	278.703		278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	
	供热价格	元/m ² ·天	0.175		0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	
	供热天数	天	120		120	120	120	120	120	120	120	120	120	
	使用率	-	90.0%		60.0%	80.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	
2	经营收入	万元	150416.01		3511.66	4682.21	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	

(续表)

序号	年份 项目	单位	合计	运营期									
				第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	居民供热收入	万元	150416.01	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49
	供热面积	万m ²	278.703	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70
	供热价格	元/m ² ·天	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175
	供热天数	天	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	使用率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
2	经营收入	万元	150416.01	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49

(续表)

序号	年份 项目	单位	合计	运营期									
				第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	居民供热收入	万元	150416.01	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49
	供热面积	万m ²	278.703	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70	278.70
	供热价格	元/m ² ·天	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175	0.175
	供热天数	天	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	使用率	-	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
2	经营收入	万元	150416.01	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49	5267.49

2、项目成本预测

(1) 运营成本预测

本项目经营成本包括购原辅燃料费（购热费用）、燃料及动力费（水费、电费）、人员工资及福利费、维护费、管理及办公其他费用。

1) 购原辅燃料费（购热费用）

该项目建成后，满负荷运营购热费暂按运营收入的 30%计取。

2) 燃料及动力费（水费、电费）

本项目燃料及动力费主要为水费和电费，本项目运营期内,正常年度消耗水 181 万立方米、电 330.6 万 Kw·h,结合当地市场的水价 2.4 元/立方米、电价 0.56 元/Kw·h,则正常年度燃料及动力费为 619.54 万元,考虑到通货膨胀影响,正常年度后,运营期内每年增长 2%。

3) 人员工资及福利费

本项目劳动定员约 18 人,根据河南省人民政府文件豫政〔2018〕26 号文件“二类行政区域最低工资标准 1700 元”,本项目人均年工资暂按 3.6 万元;职工福利费按工资的 14%计取,运营期内每年增长 2%。

4) 维修费

年维修费按固定资产投资的 0.2%预测,运营期内每年增长 2%。

5) 管理及办公其他费用

按各年工资及福利费的 5%预测。

综上,本项目在债券存续期内(债券发行期)运营期累计经营成本 71063.68 万元。

（2）税金

本次测算的税金包括增值税、税金及附加。

1) 增值税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及财政部、国家税务总局、海关总署等三部门《关于深化增值税改革有关政策的公告》的相关规定，建筑租赁增值税率9%。本次测算时建安工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税13%、工程其他费用按增值税6%；成本中的水费用按增值税率9%，电费按增值税率13%，资产维护按增值税率13%，其他费按综合税率6%计取。

2) 税金及附加：根据《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》，城市维护建设费、教育附加费和地方教育附加以增值税为计税基础，税率分别为5%、3%、2%计取。

综上，本项目在债券存续期内（债券发行期）运营期累计税金7,394.77万元。

项目成本具体明细如下表所示：

项目成本预测明细表

序号	年份 项目	单位	合计	剩余建设期	运营期									
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
1	购原辅燃料费（购热费用）	万元	45124.80		1053.50	1404.66	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25
2	燃料及动力费（水费、电费）	万元	21761.90		371.72	495.63	619.54	631.93	644.57	657.46	670.61	684.02	697.70	
3	人员工资及福利费	万元	2865.66		73.87	75.35	76.86	78.39	79.96	81.56	83.19	84.86	86.55	
3.1	工作人员	万元	2513.74		64.80	66.10	67.42	68.77	70.14	71.54	72.98	74.43	75.92	
	人数	人	18		18	18	18	18	18	18	18	18	18	
	工资	万元/年	3.60		3.60	3.67	3.75	3.82	3.90	3.97	4.05	4.14	4.22	
3.2	福利费和社保费	万元	351.92		9.07	9.25	9.44	9.63	9.82	10.02	10.22	10.42	10.63	
4	维护费	万元	1168.03		30.11	30.71	31.33	31.95	32.59	33.24	33.91	34.59	35.28	
5	管理及办公其他费用	万元	143.28		3.69	3.77	3.84	3.92	4.00	4.08	4.16	4.24	4.33	
6	运营成本	万元	71063.68		1532.89	2010.12	2311.81	2326.44	2341.37	2356.59	2372.12	2387.95	2404.11	
7	税金	万元	7394.77		186.43	249.54	275.43	274.24	273.03	271.79	270.53	269.24	267.93	
9	支出合计	万元	78458.44		1719.32	2259.66	2587.24	2600.68	2614.40	2628.38	2642.65	2657.19	2672.04	

（续表）

序号	年份 项目	单位	运营期											
			第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年		
1	购原辅燃料费（购热费用）	万元	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	
2	燃料及动力费（水费、电费）	万元	711.66	725.89	740.41	755.22	770.32	785.73	785.73	801.44	801.44	817.47		
3	人员工资及福利费	万元	88.28	90.05	91.85	93.69	95.56	97.47	99.42	101.41	103.44	105.51		
3.1	工作人员	万元	77.44	78.99	80.57	82.18	83.83	85.50	87.21	88.96	90.74	92.55		
	人数	人	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18		
	工资	万/年	4.30	4.39	4.48	4.57	4.66	4.75	4.85	4.94	5.04	5.14		

3.2	福利费和社保费	万元	10.84	11.06	11.28	11.51	11.74	11.97	12.21	12.45	12.70	12.96
4	维护费	万元	35.98	36.70	37.44	38.19	38.95	39.73	40.52	41.33	42.16	43.00
5	管理及办公其他费用	万元	4.41	4.50	4.59	4.68	4.78	4.87	4.97	5.07	5.17	5.28
6	运营成本	万元	2420.59	2437.39	2454.54	2472.02	2489.86	2508.05	2510.89	2529.50	2532.46	2551.50
7	税金	万元	266.59	265.22	263.83	262.41	260.96	259.45	257.94	256.45	254.96	253.48
9	支出合计	万元	2687.18	2702.61	2718.37	2734.43	2750.82	2767.50	2768.83	2785.95	2787.42	2804.98

(续表)

序号	项目	年份	单位	运营期									
				第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	购原辅燃料费 (购热费用)	万元	万元	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25	1580.25
2	燃料及动力费 (水费、电费)	万元	万元	817.47	833.82	833.82	850.50	850.50	867.51	867.51	884.86	884.86	902.56
3	人员工资及福利费	万元	万元	107.62	109.77	111.97	114.20	116.49	118.82	121.19	123.62	126.09	128.61
3.1	工作人员	万元	万元	94.40	96.29	98.22	100.18	102.18	104.23	106.31	108.44	110.61	112.82
	人数		人	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	工资		万/年	5.24	5.35	5.46	5.57	5.68	5.79	5.91	6.02	6.14	6.27
3.2	福利费和社保费	万元	万元	13.22	13.48	13.75	14.03	14.31	14.59	14.88	15.18	15.48	15.79
4	维护费	万元	万元	43.86	44.74	45.64	46.55	47.48	48.43	49.40	50.39	51.39	52.42
5	管理及办公其他费用	万元	万元	5.38	5.49	5.60	5.71	5.82	5.94	6.06	6.18	6.30	6.43
6	运营成本	万元	万元	2554.58	2574.07	2577.27	2597.21	2600.54	2620.95	2624.41	2645.29	2648.90	2670.27
7	税金	万元	万元	252.01	250.55	249.09	247.65	246.21	244.79	243.37	241.95	240.55	239.16
9	支出合计	万元	万元	2806.59	2824.61	2826.36	2844.86	2846.75	2865.73	2867.77	2887.25	2889.45	2909.43

3、项目净收益预测

经测算，在债券存续期内，项目未来产生的经营收入合计150,416.01万元，经营成本合计71,063.68万元，税金合计7,394.77万元，项目净收益合计71,957.57万元，具体明细如下表所示：

项目净收益预测表

单位：万元

年度	经营收入	经营成本	税金	项目净收益
第1年	-	-	-	
第2年	3,511.66	1,532.89	186.43	1,792.33
第3年	4,682.21	2,010.12	249.54	2,422.55
第4年	5,267.49	2,311.81	275.43	2,680.25
第5年	5,267.49	2,326.44	274.24	2,666.80
第6年	5,267.49	2,341.37	273.03	2,653.09
第7年	5,267.49	2,356.59	271.79	2,639.11
第8年	5,267.49	2,372.12	270.53	2,624.84
第9年	5,267.49	2,387.95	269.24	2,610.30
第10年	5,267.49	2,404.11	267.93	2,595.45
第11年	5,267.49	2,420.59	266.59	2,580.31
第12年	5,267.49	2,437.39	265.22	2,564.87
第13年	5,267.49	2,454.54	263.83	2,549.12
第14年	5,267.49	2,472.02	262.41	2,533.05
第15年	5,267.49	2,489.86	260.96	2,516.67
第16年	5,267.49	2,508.05	259.45	2,499.99
第17年	5,267.49	2,510.89	257.94	2,498.65
第18年	5,267.49	2,529.50	256.45	2,481.54
第19年	5,267.49	2,532.46	254.96	2,480.07
第20年	5,267.49	2,551.50	253.48	2,462.50
第21年	5,267.49	2,554.58	252.01	2,460.90
第22年	5,267.49	2,574.07	250.55	2,442.87
第23年	5,267.49	2,577.27	249.09	2,441.13

年度	经营收入	经营成本	税金	项目净收益
第 24 年	5,267.49	2,597.21	247.65	2,422.63
第 25 年	5,267.49	2,600.54	246.21	2,420.73
第 26 年	5,267.49	2,620.95	244.79	2,401.76
第 27 年	5,267.49	2,624.41	243.37	2,399.71
第 28 年	5,267.49	2,645.29	241.95	2,380.24
第 29 年	5,267.49	2,648.90	240.55	2,378.04
第 30 年	5,267.49	2,670.27	239.16	2,358.06
合计	150,416.01	71,063.68	7,394.77	71,957.57

4、现金流覆盖还本付息的测算

单位：万元、倍

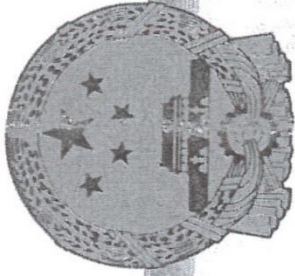
年度	项目净收益	整体债券还本付息			本息覆盖倍数
		本次新增债券还本付息	已发行债券还本付息	债券还本付息合计	
第 1 年	-	280.00	481.50	761.50	2.04
第 2 年	1,544.52	280.00	481.50	761.50	
第 3 年	2,298.64	280.00	481.50	761.50	
第 4 年	2,680.25	280.00	481.50	761.50	
第 5 年	2,679.20	280.00	481.50	761.50	
第 6 年	2,678.12	350.00	481.50	831.50	
第 7 年	2,677.03	347.20	481.50	828.70	
第 8 年	2,675.91	344.40	481.50	825.90	
第 9 年	2,674.78	341.60	481.50	823.10	
第 10 年	2,673.62	338.80	481.50	820.30	
第 11 年	2,672.43	406.00	481.50	887.50	
第 12 年	2,671.23	400.40	481.50	881.90	
第 13 年	2,669.99	394.80	481.50	876.30	
第 14 年	2,668.74	389.20	15,481.50	15,870.70	
第 15 年	2,667.45	383.60		383.60	
第 16 年	2,666.18	378.00		378.00	
第 17 年	2,664.85	372.40		372.40	
第 18 年	2,663.44	366.80		366.80	
第 19 年	2,661.97	361.20		361.20	

年度	项目净收益	整体债券还本付息			本息覆盖倍数
		本次新增债券还本付息	已发行债券还本付息	债券还本付息合计	
第 20 年	2,660.44	355.60		355.60	
第 21 年	2,658.83	560.00		560.00	
第 22 年	2,657.16	546.00		546.00	
第 23 年	2,655.41	532.00		532.00	
第 24 年	2,653.59	518.00		518.00	
第 25 年	2,651.70	504.00		504.00	
第 26 年	2,649.73	840.00		840.00	
第 27 年	2,647.69	812.00		812.00	
第 28 年	2,645.56	784.00		784.00	
第 29 年	2,643.36	756.00		756.00	
第 30 年	2,641.08	728.00		728.00	
合计	75,752.92	13,510.00	21,741.00	35,251.00	

如上表所示，在债券存续期内，焦作市博爱县村街集中供暖项目净收益合计为 71,957.57 万元，对项目整体债券本息覆盖倍数为 2.04 倍。

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内，本项目累计项目净收益为 71,957.57 万元，整体债券还本付息为 35,251.00 万元，还本付息后，项目净收益对债券还本付息的覆盖倍数为 2.04 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目收益可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现融资与收益自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA9MALY87Y



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

名称 河南省谷为会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 琚利红

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

一般项目：企业管理咨询，税务服务；企业管理（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）

一般项目：企业管理咨询，税务服务；企业管理（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）

一般项目：企业管理咨询，税务服务；企业管理（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）

一般项目：企业管理咨询，税务服务；企业管理（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）

营活动)



出资额 壹佰万圆整

成立日期 2022年09月30日

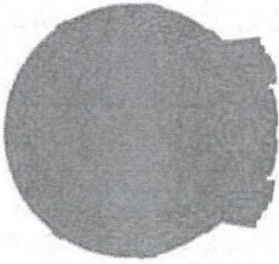
主要经营场所

河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路12号22层2206



登记机关

2022年



会计师事务所 执业证书

名称：河南省谷为会计师事务所（普通合伙）
 首席合伙人： 琚利红
 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12号22层2206
 组织形式： 普通合伙
 执业证书编号： 41010225
 批准执业文号： 豫财审批（2023）3号
 批准执业日期： 2023年2月8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》。



2023年2月8日



中华人民共和国财政部制

姓名: 河南代管 2023.2.28

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

Yan:

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
/ /



4101051915145380041
北京中证大通会计师事务所(普通合伙)河南分所
1815-15-33

证书编号: 410001300811
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 12 月 33 日
Date of Issuance / /

姓名: 贾凡 女
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1972-12-28
Date of birth
工作单位: 北京中证大通会计师事务所(普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码: 410523197212280041
Identity card No.



2017年11月28日
Stamp of the Institute of CPAs
转入协会盖章
CPAs
事务所

同意调入
Agree the holder to be transferred to
河南裕谷为

2017年11月28日
Stamp of the Institute of CPAs
转出协会盖章
CPAs
事务所

同意调出
Agree the holder to be transferred from
河南裕谷为

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

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate
410000650003

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
2017 年 11 月 02 日

姓名: 据利红
Sex: 女
出生日期: 1975-03-01
工作单位: 河南欧凯会计师事务所有限公司
身份证号码: 41072319750301004X
Identity card No.



郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目
收益与融资自求平衡专项债

财务评估报告

豫兴审字【2023】第 GA-1030 号

河南兴润诚会计师事务所有限公司



目 录

一、项目基本情况	1
二、债券应付本息情况	2
三、评估依据和假设	7
四、评估过程	7
五、评估分析	8
六、对投资者的保护措施	19
七、项目风险及控制措施	20
八、中介机构资质审核	26
九、总体评价结论	26

财务评估报告

我们接受委托，对郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

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

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

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

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结审计结果如下：

一、项目基本情况

1、项目名称

郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目（以下简称“本项目”）。

2、实施主体及运作模式

项目债券资金申请单位：郑州幼儿师范高等专科学校。

项目资产登记单位：郑州幼儿师范高等专科学校。

项目建设单位：郑州幼儿师范高等专科学校。

本项目资产登记单位为郑州幼儿师范高等专科学校，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，作为本项目债券资金申请单位和资产登记单位合法合规。

项目运作模式及资金拨付：本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位郑州幼儿师范高等专科学校。项目运营期内，郑州幼儿师范高等专科学校将项目运营产生的收益上缴财政指定账户，以保障项目收益能足够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。

本项目的债券资金申请单位是郑州幼儿师范高等专科学校，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

本项目为在建工程，剩余建设内容预计建设期为2年。

4、项目建设地点及建设内容

根据《项目可行性研究报告》，本项目建设地点位于河南省郑州市白沙职教园区内，郑信路以东，岗李路以南，康庄路以西，郑开大道以北区域。

本项目总建筑面积198324.36平方米，建设内容包括：公共教学

楼 25451.16 平方米，学术交流中心 18568.58 平方米，体育馆礼堂 11750.7 平方米，1#学生宿舍 13848.5 平方米，2#学生宿舍 5945.3 平方米，3#学生宿舍浴室 8472.9 平方米，4#成教学生宿舍 19657.8 平方米，美术实验楼 16821 平方米，舞蹈音乐琴房综合楼 24532.8 平方米，图书行政综合大楼 29986.9 平方米，食堂 13475.9 平方米，看台 1259 平方米，传达室及后勤用房 75 平方米，开闭所 130.6 平方米，地下建筑面积 8348.22 平方米。

5、项目总投资及资金来源

根据《关于郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目可行性研究报告的批复》（郑发改社会〔2010〕241 号文），郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目总投资 44063 万元，其中工程费用 33847 万元，征地费 4390 万元，其他费用 5826 万元。根据《关于郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目修正概算的批复》（郑发改设〔2018〕496 号）文，项目总投资调整为 50496 万元。

根据 2023 年 11 月 16 日郑州市发展和改革委员会《关于郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目调整概算的批复》（郑发改设计〔2023〕506 号），由于规费调整、人工价格上涨、材料及设备价格上涨、设计变更及签证等原因，概算投资调整为 69318 万元(实际总投资以财政最终决算批复为准)。

结合上述概算调整以及后续计划申请债券的建设期利息，预计项目实际总投资将达到 70217.79 万元，拟安排财政预算资金 38552.79 万元，计划申请使用债券资金总额 17000.00 万元，计划银行贷款 14665.00 万元。。项目目前已发生投资 53910.76 万元，剩余投资为 16307.03 万元。

项目投资构成如下。

表 1.1 本项目总投资构成明细表

序号	工程或费用名称	土建工程	安装工程	设备购置及安装	合计
一	工程费用				58606.31
(一)	一期单体工程				18882.47
1	1#公共教学楼				2666.08
2	2#公共教学楼				2736.07
3	学术交流中心				6499.75
	桩基工程	98.21			
	主体工程	5924.3			
	空调工程		347.24		
	电梯			130	
4	体育馆、礼堂				6980.57
	主体工程	6197.41			
	装修项目	240.35			
	钢网架屋顶	443.12			
	剧场座椅			99.69	
(二)	二期单体工程				30381.46
1	1#学生宿舍				1594.24
2	2#学生宿舍				1209.41
	主体工程	859.59			
	装修工程	347.7			
	象湖校区消防验收整修		2.12		
3	3#学生宿舍浴室				2012.03
	主体工程	1707.82			
	宿舍窗户制作安装	41.85			
	地砖、墙砖、乳胶漆工程		88.14		
	宿舍洗漱台安装		41.3		
	象湖校区澡堂改造	98.63			
	象湖校区消防验收整修		34.29		
4	4#成教学生宿舍				4577.87
	主体工程	3207.01			
	4#成教学生宿舍屋面砖 施工	18.91			
	墙面改造	80.21			
	宿舍窗户更换	46.83			
	宿舍装修	952			
	电梯采购			154.04	
	宿舍洗漱台安装		107.73		
	象湖校区消防验收整修		11.14		
5	美术实验楼				3290.63
	主体工程	3065.53			
	实验楼地板砖工程	146.98			
	象湖校区消防验收整修	25.09			
6	舞蹈音乐琴房综合楼				5002.46
	主体工程	4540.38			
	综合楼墙砖、地砖工程	320.75			
	琴房门采购	39.6			

	综合楼视频监控设备采购		35.47		
	火灾报警系统		43.58		
	电梯采购			22.68	
7	食堂				2393.19
	主体工程	1704.35			
	装修	667.67			
	电梯采购			21.17	
8	体育场看台				527.41
	主体工程	527.41			
9	开闭所中心配				123.23
	主体工程	123.23			
10	图书行政综合大楼				9650.99
	主体土建工程	4411.8			
	内装饰工程	3012.17			
	给排水工程		67.64		
	消防工程		394.22		
	强电工程		535.72		
	弱电工程		155.49		
	暖通工程		898.95		
	电梯（17层）			100	
	电梯（5层）			40	
	报告厅座椅			35	
(三)	一期室外工程项目				2890.61
1	一期广场铺装				498.08
2	一期绿化				189.62
3	大门及围墙				204.45
4	一期场区工程				1515.05
	铺装	146.96			
	给水、雨污水及消防		846.92		
	强弱电及照明		521.17		
5	水井碰口				2.4
6	配电工程 1				218.6
7	配电工程 3				50
8	配电工程 4				19.4
9	土方平衡				193.01
(四)	二期室外工程				6451.77
1	室外绿化及景观				1029.81
	铺装	612.01			
	绿化	329.26			
	景观照明	88.54			
2	图书楼周围绿化及铺装				721.86
	铺装	431.96			
	绿化	208.25			
	景观照明	81.65			
3	场区强弱电工程（二期）				1476.8
	厂区电气		1087.6		
	照明路灯		27.31		
	弱电		249.48		

	消防电		112.41		
4	道路管网维修改造				35.95
5	校园管网改造				639.99
	场区道路	235.52			
	室外给水		62.01		
	室外消防		106.14		
	室外雨污水		236.32		
6	场区强弱电工程（二期）				51.2
7	场区部分管网工程				46.48
	给水及消防		13.69		
	污水		32.79		
8	消防控制室设备				26.81
9	供配电增容工程		1381.37		1381.37
10	运动场操场				597.77
11	二期围墙				132.31
12	天然气工程				10.07
13	二期场区整理				337.3
二	工程建设其它费用				8259.71
(一)	土地征用及迁移补偿费				4796.57
(二)	前期工作费				1780.32
(三)	有关代收代缴费用				1285.04
(四)	建设单位管理费				397.78
三	基本预备费			352.18	352.18
四	建设期利息				2999.59
五	总投资				70217.79

备注：上表中的总投资比本次经批复的概算增加了 900 万元，多出的部分为本次申请债券的建设期利息。上表中的投资与本次概算批复并不冲突，因为本次调整的概算未考虑发债因素，且批复文件中也说到了实际总投资以财政最终决算批复为准。

本项目剩余投资为 16307.03 万元，资金来源包括政府出资和专项债券资金，计划使用财政预算资金 3307.03 万元，占比 20.28%，计划申请专项债券资金 13000.00 万元，占比 79.72%。计划缴纳资本金规模 3307.03 万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目资金筹措计划如下：

表 1.2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	资金筹措	第 1 年	第 2 年	小计	占比
1	资本金	1611.09	1695.94	3307.03	20.28%
2	债券资金	7000.00	6000.00	13000.00	79.72%
3	合计	8611.09	7695.94	16307.03	100.00%

6、项目资本金安排情况

按照《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，郑州幼儿师范高等专科学校计划缴纳资本金3307.0万元，资本金全部为政府出资，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，郑州幼儿师范高等专科学校将设立专门账户使用自有资金和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

7、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的新建项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息，不存在用于PPP项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为郑州幼儿师范高等专科学校，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，本项目专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

二、债券应付本息情况

本项目实施单位拟就郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目计划申请使用债券资金17000.00万元，2020年已经发行专项债券4000万元，后续计划申请使用债券资金13000.00万元，其中2024年

计划使用 7000.00 万元，2025 年计划使用 6000.00 万元，本次申请使用 7000.00 万元。债券期限为 20 年，假设债券票面利率 4.50%；按半年支付一次利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 3%，第 11-15 年每年偿还本金的 5%，第 16-20 年每年偿还本金的 12%。

三、评估依据和假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设完成、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

四、评估过程

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

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

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

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，

在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

（一）现金流入

1、基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设完成、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

2、收入预测

本项目债券募集资金投资项目的项目收益通过学费收入和住宿费收入实现，并结合郑州幼儿师范高等专科学校 2020-2022 年在校生人数以及收入数据进行测算。

（1）历史数据

① 2020-2022 年，郑州幼儿师范高等专科学校的年度在校生人数分别为 9165 人、9634 人、10474 人。根据河南省教育厅 河南省发展改革委员会《关于印发河南省部分普通高校 2020 年在校生发展规模的通知》（教发规〔2017〕346 号），郑州幼儿师范高等专科学校 2020 年在校生发展规模为 15000 人。按照该经批准的在校生规模，则 2020-2022 年的在校生负荷分别为 61.10%、64.23%、69.83%。

② 根据郑州幼儿师范高等专科学校提供的数据,2020-2022 年的年度收入情况如下。

表 5.1 2020-2022 年收入统计表

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年
1	学费收入	4181.45	4370.34	4771.91
2	住宿费收入	425.89	452.11	490.32
3	合计	4607.34	4822.45	5262.23

(2) 学费收入

根据河南省教育厅 河南省发展改革委员会《关于印发河南省部分普通高校 2020 年在校生发展规模的通知》(教发规〔2017〕346 号), 郑州幼儿师范高等专科学校 2020 年在校生发展规模为 15000 人。郑州幼儿师范高等专科学校当前在校生规模为 10474 人, 负荷率为 69.83%。本项目运营期第一年在在校生负荷率按照 70% 设定, 后续年度逐年递增 5%, 达到 90% 的在校生负荷率时不再考虑增长。根据郑州幼儿师范高等专科学校新校区各学科目前的在校学生人数, 预计运营期理工专业、文科专业和艺术专业的学生人数比例为 1: 1: 2。

根据河南省发展和改革委员会 河南省财政厅 河南省教育厅《关于调整公办普通高校学费标准的通知》(豫发改收费〔2020〕456 号), 河南省公办普通高校专科学费标准为: 文科类 3700 元/生·年, 理工类 4200 元/生·年, 艺术类 6000 元/生·年。

(3) 住宿费收入

根据《2023 年郑州幼儿师范高等专科学校招生章程》, 住宿费收费标准为 600 元/生·学年, 由于部分学生不在学校住宿, 按照当前实际情况, 收费人数按照学费收费人数的 80% 考虑。

表 5.2 债券存续期内项目收入表

单位：万元

序号	项目	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
	在校生负荷	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1	学费收入	5223.75	5596.88	5970.00	6343.13	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25
1.1	理工专业学费收入	1102.50	1181.25	1260.00	1338.75	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50
	学生人数 (人)	2625	2813	3000	3188	3375	3375	3375	3375	3375	3375
	收费标准 (元/人/年)	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00
1.2	文科专业学费收入	971.25	1040.63	1110.00	1179.38	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75
	学生人数 (人)	2625	2813	3000	3188	3375	3375	3375	3375	3375	3375
	收费标准 (元/人/年)	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00
1.3	艺术专业学费收入	3150.00	3375.00	3600.00	3825.00	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00
	学生人数 (人)	5250	5625	6000	6375	6750	6750	6750	6750	6750	6750
	收费标准 (元/人/年)	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
2	住宿费收入	504.00	540.00	576.00	612.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00
	学生人数 (人)	10500.00	11250.00	12000.00	12750.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00
	收费标准 (元/人/年)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	住宿率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	合计	5727.75	6136.88	6546.00	6955.13	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25

(续上表)

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
	在校生负荷	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
1	学费收入	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25	6716.25	123877.50
1.1	理工专业学费收入	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50	1417.50	26145.00
	学生人数 (人)	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	
	收费标准 (元/人/年)	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	
1.2	文科专业学费收入	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75	1248.75	23032.50
	学生人数 (人)	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	

	收费标准（元/人/年）	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	3700.00	
1.3	艺术专业学费收入	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00	4050.00	74700.00
	学生人数（人）	6750	6750	6750	6750	6750	6750	6750	6750	6750	
	收费标准（元/人/年）	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	
2	住宿费收入	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	11952.00
	学生人数（人）	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	13500.00	
	收费标准（元/人/年）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
	住宿率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
3	合计	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	135829.51

（二）现金流出

与预期的项目经营收入相关的现金流出包括经营成本、相关税费、专项债券还本付息和其他财务费用。

1、经营成本

本项目主要成本费用包括工资福利费、外购燃料及动力费、修理费用和管理费用，并结合郑州幼儿师范高等专科学校 2020-2022 年在校生人数以及成本数据进行测算。根据郑州幼儿师范高等专科学校提供的数据，2020-2022 年的年度成本情况如下。

表 5.3 2020-2022 年成本统计表

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年
1	工资及福利费	2187.54	2227.67	2434.56
2	水费	161.88	170.94	183.22
3	电费	119.01	124.67	138.98
4	材料费	54.09	60.94	60.45
5	修理费	265.99	310.89	298.91
6	管理费用	120.88	139.99	155.94
7	合计	2909.39	3035.1	3272.06

2022 年郑州幼儿师范高等专科学校的在校生负荷率为 69.83%，与本项目运营期第一年设定的负荷率（70%）接近。因此，本项目运营期第一年的运营成本按照 2022 年相关数据取值，后续年份的运营成本随着运营负荷率的递增而递增。

表 5.4 债券存续期内项目成本表

单位：万元

序号	项目	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
1	工资及福利费	2434.56	2608.46	2782.35	2956.25	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15
2	外购燃料及动力费	382.65	409.98	437.31	464.65	491.98	491.98	491.98	491.98	491.98	491.98
2.1	水费	183.22	196.31	209.39	222.48	235.57	235.57	235.57	235.57	235.57	235.57
2.2	电费	138.98	148.91	158.83	168.76	178.69	178.69	178.69	178.69	178.69	178.69
3	材料费	60.45	64.77	69.09	73.40	77.72	77.72	77.72	77.72	77.72	77.72
4	修理费用	298.91	320.26	341.61	362.96	384.31	384.31	384.31	384.31	384.31	384.31
5	管理费用	155.94	167.08	178.22	189.36	200.49	200.49	200.49	200.49	200.49	200.49
6	合计	3272.06	3505.78	3739.50	3973.22	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93

(续上表)

序号	项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	合计
1	工资及福利费	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15	3130.15	57733.85
2	外购燃料及动力费	491.98	491.98	491.98	491.98	491.98	491.98	491.98	491.98	491.98	9074.27
2.1	水费	235.57	235.57	235.57	235.57	235.57	235.57	235.57	235.57	235.57	4344.93
2.2	电费	178.69	178.69	178.69	178.69	178.69	178.69	178.69	178.69	178.69	3295.81
3	材料费	77.72	77.72	77.72	77.72	77.72	77.72	77.72	77.72	77.72	1433.53
4	修理费用	384.31	384.31	384.31	384.31	384.31	384.31	384.31	384.31	384.31	7088.44
5	管理费用	200.49	200.49	200.49	200.49	200.49	200.49	200.49	200.49	200.49	3698.01
6	合计	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	77594.57

2、相关税费

增值税税金及附加：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3“营业税改征增值税试点政策”的第一条第八项规定：“从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税，本项目收入属于（财税〔2016〕36号）附件3规定的免征增值税范围”，因此本项目免征增值税。

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

3、专项债券还本付息

本项目剩余总投资 16307.03 万元，拟安排财政预算资金 3307.03 万元，计划申请使用债券资金总额 13000.00 万元。2024 年计划使用 7000.00 万元，2025 年计划使用 6000.00 万元，本次申请使用 7000.00 万元。债券期限为 20 年，假设债券票面利率 4.50%；按半年支付一次利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 3%，第 11-15 年每年偿还本金的 5%，第 16-20 年每年偿还本金的 12%。

表 5.5 债券存续期内还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		7000.00		7000.00	4.50%	315.00	315.00
第 2 年	7000.00	6000.00		13000.00	4.50%	585.00	585.00
第 3 年	13000.00			13000.00	4.50%	585.00	585.00
第 4 年	13000.00			13000.00	4.50%	585.00	585.00
第 5 年	13000.00			13000.00	4.50%	585.00	585.00

第 6 年	13000.00		210.00	12790.00	4.50%	585.00	795.00
第 7 年	12790.00		390.00	12400.00	4.50%	575.55	965.55
第 8 年	12400.00		390.00	12010.00	4.50%	558.00	948.00
第 9 年	12010.00		390.00	11620.00	4.50%	540.45	930.45
第 10 年	11620.00		390.00	11230.00	4.50%	522.90	912.90
第 11 年	11230.00		530.00	10700.00	4.50%	505.35	1035.35
第 12 年	10700.00		650.00	10050.00	4.50%	481.50	1131.50
第 13 年	10050.00		650.00	9400.00	4.50%	452.25	1102.25
第 14 年	9400.00		650.00	8750.00	4.50%	423.00	1073.00
第 15 年	8750.00		650.00	8100.00	4.50%	393.75	1043.75
第 16 年	8100.00		1140.00	6960.00	4.50%	364.50	1504.50
第 17 年	6960.00		1560.00	5400.00	4.50%	313.20	1873.20
第 18 年	5400.00		1560.00	3840.00	4.50%	243.00	1803.00
第 19 年	3840.00		1560.00	2280.00	4.50%	172.80	1732.80
第 20 年	2280.00		1560.00	720.00	4.50%	102.60	1662.60
第 21 年	720.00		720.00	0.00	4.50%	32.40	752.40
合计	-	13000.00	13000.00	-	-	8921.25	21921.25

4、其他财务费用

(1) 前期银行贷款

本项目 2018 年使用交通银行贷款 330 万元，目前已经偿还完毕；2018 年使用工商银行贷款 4182.40 万元，2019 年使用工商银行贷款 4612.37 万元，截至到 2022 年末工商银行贷款本金余额为 5274.77 万元，贷款利率为 5.15%；2021 年使用建设银行贷款 2190.00 万元，2022 年使用建设银行贷款 3200.00 万元，截至到 2022 年末建设银行贷款本金余额为 4890.00 万元，贷款利率为 4.35%。

(2) 前期专项债券

2020 年，郑州幼儿师范高等专科学校获得 15 年期政府专项债券 4000 万元，年利率 3.45%，每年需支付利息 138 万元，到期一次性偿还本金。

(三) 预期收益融资平衡分析

经上述测算，在对郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目债券存续期内项

目收入扣除经营成本、税金及存量债券及贷款还本付息后可用于偿还本次申请债券本息的专项净收入为 39767.65 万元，需偿还的本次申请债券本息为 21921.25 万元，本息覆盖倍数为 1.81 倍。本次评价项目债券存续期内项目收入扣除经营成本、税金及存量债券及本次申请债券还本付息后可用于偿还剩余贷款本息的专项净收入为 30519.69 万元，需偿还的剩余贷款本息为 12673.30 万元，本息覆盖倍数为 2.41 倍。

综上，本项目本次申请债券的存续期净收益能够确保覆盖债券及银行贷款本息，保障程度比较高。

表 5.6 债券存续期内项目收益融资平衡表

单位：万元

序号	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一	现金流入	8611.09	7695.94	5727.75	6136.88	6546.00	6955.13	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25
1	资本金	1611.09	1695.94										
2	债券资金	7000.00	6000.00										
3	经营收入			5727.75	6136.88	6546.00	6955.13	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25
二	现金流出	8611.09	7695.94	5373.92	5560.17	5746.41	6342.65	6689.95	6615.43	6705.68	5257.83	5380.28	5476.43
1	建设投资	6473.99	5546.60										
2	经营成本			3272.06	3505.78	3739.50	3973.22	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93
3	存量债券还本付息	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
4	存量贷款还本付息	1684.10	1426.34	1378.86	1331.39	1283.91	1436.44	1379.47	1322.50	1430.30	0.00	0.00	0.00
5	债券还本付息	315.00	585.00	585.00	585.00	585.00	795.00	965.55	948.00	930.45	912.90	1035.35	1131.50
三	当年现金净流入	0.00	0.00	353.83	576.71	799.59	612.48	674.30	748.82	658.57	2106.42	1983.97	1887.82
四	期末累计现金结余	0.00	0.00	353.83	930.54	1730.13	2342.61	3016.91	3765.73	4424.30	6530.71	8514.68	10402.49

(续上表)

序号	年度	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	合计
一	现金流入	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	152136.54
1	资本金										3307.03
2	债券资金										13000.00
3	经营收入	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	7364.25	135829.51
二	现金流出	9447.18	5279.93	5250.68	5711.43	6080.13	6009.93	5939.73	5869.53	4959.33	130003.70
1	建设投资										12020.59
2	经营成本	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	4206.93	77594.57
3	存量债券还本付息	4138.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5794.00
4	存量贷款还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		12673.30
5	债券还本付息	1102.25	1073.00	1043.75	1504.50	1873.20	1803.00	1732.80	1662.60	752.40	21921.25
三	当年现金净流入	-2082.93	2084.32	2113.57	1652.82	1284.12	1354.32	1424.52	1494.72	2404.92	22132.84
四	期末累计现金结余	8319.56	10403.88	12517.44	14170.26	15454.37	16808.69	18233.20	19727.92	22132.84	-

（四）结论

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

六、对投资者的保护措施

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

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

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

4、项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保，不存在同一资产重复性融资的情况。在债券存续期间，项目主管单位将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院

印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

6、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）提出明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借。《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）要求省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。本项目属于组合使用专项债券和市场化融资的项目，两类债务性资金的偿债主体不同，项目获取收益后将进行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；对可用于偿还银行贷款本息的专项收入于银行开立监管账户，及时足额归集至监管账户，保障银行贷款本息到期偿付。

七、项目风险及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、来源于自然环境和施工条件的风险

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目

存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、来源于施工方的风险

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前做好充分交底。对本项目实施所需的原材料（如水泥、机械设备、电线电缆、以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进

场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

3、来源于设计单位的风险

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，因地制宜进行设计，要满足国家规范、标准；评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

4、来源于供应商的风险

风险识别：施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，

周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料供应商选择方面,在考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析,通过招标方式选定一家优胜者,供应商应保证质量及足够的储备量。

风险控制措施:做好合同的约束条款,把好项目所需材料进场质量检验关,保证材料供应及时、足量、质量合格。机械设备需要外租的设备提前考察选定,并签订意向租赁合同,并有适当的余量预防,万一设备出现较大故障时的应急替换,现场设备有足够的易损件和消耗材,就制定机械操作规程,严格管理,成立机修小组对机械进行保养、维修。保证机械设备充分满足施工需要。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别:本项目受整体宏观经济和市场波动、社会发展水平的影响较大。若使用率低于预期,项目投入运营后的自身收入未能达到预测值,将导致项目资金回收速度减缓,收入降低的不利局面。

风险控制措施:要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况,结合政策变动,及时对相关政策做出反应,做好应对防范措施。同时,应提高服务意识,要按市场需求规律,合理规避市场风险因素影响,不断提高市场竞争能力。

2、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入标准的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，

测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在

于有效提高法制化程度和水平。

八、中介机构资质审核

《郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目财务评估报告》由河南兴润诚会计师事务所有限公司依法出具。河南兴润诚会计师事务所有限公司现持有郑州市市场监督管理局于 2020 年 11 月 05 日核发的统一社会信用代码为 91410100671665492Q 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“从事会计事务所业务；税务服务；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；法律顾问（不包括律师事务所业务）；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。河南兴润诚会计师事务所有限公司为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

九、总体评价结论

经测算，在郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益能够合理保障偿还所使用的地方专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目受益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(此页无正文，仅为《郑州幼儿师范高等专科学校新校区建设项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页)

河南兴润诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年11月29日



全国电子证照

营业执照

(副本) (1-2)

统一社会信用代码
91410100671665492Q

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



名称 河南恒通税务师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 与原件核对一致
营业期限 再次复印无效

经营范围 从事各种税务师事务所建设、税务服务、资产评估、信息咨询
服务(不含许可类信息咨询服务); 法律咨询(不包括律
师事务所业务); 代理记账(依法须经批准的项目, 经相
关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)康平路18号
2号楼1单元61号

登记机关



2020

11

月

05

日

证书序号 0014830

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请变更。**与原件核对一致，再次复印无效。**
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇〇七年十一月二十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书



名称：河南爱拓会计师事务所有限公司

首席合伙人：李延玲

主任会计师：李延玲

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）康平路18号2号楼1单元61号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010047

批准执业文号：豫财办会〔2007〕66号

批准执业日期：2007年12月27日

证书编号:
No. of Certificate

410100238004

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 河南中天信和会计师事务所

发证日期:
Date of issuance

2010

日
月
年

与原件核对一致
再次复印无效

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=2186224459654734>



李延峰
姓名 Full name
男 Sex
1982-10-28
出生日期 Date of birth
河南中天信和会计师事务所
工作单位 Working unit
410482198210286547
身份证号 Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=2186224459654734>

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

2020年10月14日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年10月14日
/y /m /d

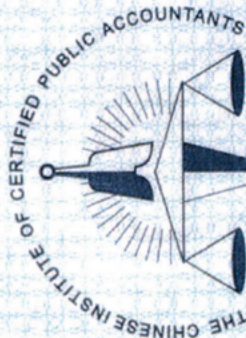
年度检验登记

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.



年 / 月 / 日
/y /m /d



姓名 钱捷

性别 女

出生日期 1971-10-21

工作单位 河南兴润诚会计师事务所有限公司

身份证号 41010219711021252X

Identity card No. 41010219711021252X



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAccPrint?id=7670531928491105796110774573800>

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 /y 月 /m 日 /d

证书编号:
No. of Certificate

41010001001

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

2000 年 10 月 16 日

原件核对一致
再次复印无效

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAccPrint?id=7670531928491105796110774573800>

郑州市第八人民医院信息化建设和设备采购
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫立信专审字【2022】第 zx-001 号

河南立信会计师事务所有限公司

二〇二二年六月十日

目 录

一、项目的基本情况	4
(一) 项目名称.....	4
(二) 实施主体.....	4
(三) 项目区位.....	4
(四) 项目建设期.....	4
(五) 项目建设规模及内容.....	4
(六) 项目投资概况.....	9
(七) 项目主体及运作模式.....	9
(八) 建设资金来源情况.....	10
(九) 债券资金使用合规性.....	10
二、债券应付本息情况	11
三、评估依据和假设	13
四、评估过程	13
五、评估分析	13
(一) 项目投资估算.....	13
(二) 项目资金筹措.....	14
(三) 项目收入、成本和收益预测.....	19
1. 项目运营收入	19
2. 项目运营成本	24
3. 项目税费	26
4. 本息覆盖倍数	26
六、总体评价结论	29
七、报告使用范围	29

郑州市第八人民医院信息化建设和设备采购 收益与融资自求平衡专项评价报告

豫立信专审字【2022】第 zx-001 号

我们接受委托，对郑州市第八人民医院信息化建设和设备采购政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务审计报告。

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

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

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

本评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结审计结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

郑州市第八人民医院信息化建设和设备采购（以下简称“本项目”）。

（二）实施主体

本项目实施主体为郑州市第八人民医院，其相关基本信息如下所示：

统一社会信用代码	12410100416046168G
机构名称	郑州市第八人民医院
机构性质	事业单位
机构地址	河南省郑州市二七区郑密公路与航海路交叉口南 200 米
法定代表人	贾成浩
登记机关	郑州市事业单位登记管理局

（三）项目区位

项目建设位置位于荥阳市生命谷北二路（康体西路）与棋源路交叉口西南侧。

（四）项目建设期

本项目建设期为 3 年。计划 2022 年 10 月开始，预计 2025 年 10 月完成。

（五）项目建设规模及内容

项目计划在郑州市第八人民医院新院区进行信息化建设和设备采购。

1、软件系统

包括医院 HIS 系统、结构化电子病历、电子签名认证, 医院全流程无纸化管理系统、药事管理系统、临床决策支持系统、综合预约管理系统、医院一体化信息平台、康复管理系统、治疗科室工作台、医院数据上报系统、

智慧护理管理系统、综合移动办公系统、基于精神专科的大数据利用平台、基于综合服务的互联网医院。

2、数据中心硬件

包括数据中心建设、等保安全设备交换设备等。

3、工作站电脑及其它硬件

包括电脑、读卡器、卡、热敏打印机、身份证阅读器、叫号设备及大屏、激光打印机、扫描枪、条码打印机、图像采集卡、医学竖屏、扫描仪、复印件、笔记本、针式打印机、LED 显示屏等。

4、多媒体会议室及远程会诊中心

包括四百人大会议室、70 人中型会议室、20 人小型会议室、远程会诊中心一个。

5、检验科不间断电源

6、新院区网络架构升级

7、医疗设备采购

采购科室及设备内容如下：

科室	设备名称	数量(台)	单价(万元)	金额(万元)
孤独症诊疗中心	感觉统合训练系统	1	35	35
	听觉统合训练系统	1	20	20
	CCRT（计算机认知矫正治疗系统）	1	120	120
	心理沙盘	1	5	5
	儿童语言评测与训练系统	1	13	13
	可视音乐治疗仪	1	14	14
	孤独症其他设备（1批）	1	300	300
检验科	新院微生物实验室	1	200	200

	血药浓度质谱仪	1	400	400
	数显梅毒旋转仪	1	0.5	0.5
	洗板机	1	4	4
	全自动尿液流水线	1	100	100
	酶标仪	1	6	6
	检验急诊设备	1	200	200
功能科	近红外线脑功能成像仪	2	450	900
	脑电图机	1	30	30
	彩色经颅多普勒	1	30	30
	精神压力检测（儿童）	1	30	30
	眼动检测仪	1	53	53
	心电工作站	1	150	150
放射科	CT	1	880	880
	方舱 CT	1	410	410
	彩超	2	180	360
	磁共振 MRI (3.0T)	1	2600	2600
	骨密度测量仪	1	170	170
中医科	中医诊疗床	5	0.1	0.5
	中医按摩床	15	0.1	1.5
	体质辨识健康管理系统	1	65	65
	中医经络检测仪	1	80	80
	中医治疗设备	1	100	100

	中医康复设备	1	100	100
	中医科研教学设备	1	20	20
	现代化中药房建设	1	100	100
电休室	无抽搐电休克治疗仪	2	55	110
	呼吸机	5	26	130
	心电监护仪（带中央监护系统接口）	14	5	70
	电除颤仪	2	7	14
	医用液压平车（两侧带护栏可折叠）	32	2.5	80
	医用立柱式干式混合塔吊	8	4.5	36
	麻醉机	1	30	30
	其他医疗设备器械	1	150	150
急诊科	血气分析仪	1	10	10
	全自动化学发光免疫分析仪	1	12	12
	可视喉镜	1	4	4
	有创呼吸机	2	26	52
	输液泵	2	1.5	3
	气垫床	2	3.5	7
	雾化器	2	0.1	0.2
	急救车（药柜）	2	0.25	0.5
门诊治疗室	经颅磁刺激治疗仪	10	75	750
	团体生物反馈治疗	1	85	85
心测室	心理测量诊断系统升级	1	200	200

	视听觉注意力测验系统	9	7	63
心理治疗室	个体心理治疗室	5	30	150
	团体心理治疗室	1	50	50
	智能击打宣泄仪	1	4	4
沙盘治疗室	沙盘治疗用具	4	15	60
医务科	远程会诊系统	1	38	40
	抢救室设备	1	100	100
药械科	门诊发药自动化系统	2	350	700
睡眠中心	多导睡眠监测仪	1	60	60
	便携式多导睡眠监测仪	5	30	150
	失眠治疗仪	2	50	100
	额贴式睡眠记录仪	5	8	40
	VR 治疗仪	2	40	80
	多导呼吸睡眠监测仪	2	8	16
体检中心	体检中心设备（1批）	1	250	250
	认知能力测试与训练仪（计算机认知矫正治疗系统 CCRT）	1	70	70
	小儿多动/抽动治疗仪	6	25	150
	脑反射治疗仪	2	38	76
	数字运动疗法产品设备	2	38.5	77
	科研用评估工具（儿童青少年版简明国际神经精神简式访谈问卷，执行功能评估、神经心理理论评估）	1	30	30
康复中心	康复中心设备（1批）	1	500	500

孕产期心理健康诊疗中心	孕产妇康复仪（生物刺激反馈仪）	3	30	90
	产后康复治疗仪（团体经颅直流电刺激仪）	2	60	120
	3D 数字心理沙盘系统	2	1.4	2.8
	VR 心理放松训练系统	10	5.6	56
	TD 孕产妇身心健康管理系统（诊断+治疗）	2	100	200
	远程会诊系统	1	24	24
合计		216	-	12500

项目具体明细以郑州市第八人民医院工会委员会批复的采购计划中采购清单为准。

（六）项目投资概况

本项目总投资为 17500 万元，其中信息化建设投资 5000 万元，医疗设备采购投资 12500 万元。

项目计划缴纳资本金 3800.00 万元，占项目总投资的 21.71%。资本金拟由项目单位自筹，按照项目实施进度到位。计划使用专项债券用作项目资本金规模为 0。

（七）项目主体及运作模式

债券资金申请单位：郑州市第八人民医院

项目资产登记单位：郑州市第八人民医院

项目将采用公开招标的形式确定建设单位和供应商，项目建成后由项目实施机构郑州市第八人民医院进行运营，无投资合作方。

债券资金到达申请单位后，由申请单位根据项目进度支付给建设单位和供应商。项目建设完成后，由债券申请单位进行运营并获取收益，债券申请单位按时还本付息。不存在资金被政府用于直接偿债的情形。

（八）建设资金来源情况

项目总投资 17500.00 万元。

1、资本金

本项目资本金 3800.00 万元，占项目总投资的 21.71%。资本金拟由项目单位自筹，按照项目实施进度到位。计划使用专项债券用作项目资本金规模为 0。

2、专项债资金

计划申请收益与融资自求平衡专项债券 13700.00 万元，占项目总投资的 78.29%。其中 2022 年已申请债券资金共 2500.00 万元，2023 年已申请 15 年期债券资金共 600.00 万元，2024 年拟申请 15 年期债券资金共 10600.00 万元。年利率为 4.50%，按半年支付利息。本项目计划申请使用债券资金总额 13700.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 2500.00 万元，2023 年已申请 15 年期债券资金共 600.00 万元，本次申请使用 10600.00 万元。

3、资金使用计划

项目建设期为 3 年，计划 2022 年 10 月开始，预计 2025 年 10 月完成。2022 年投资规模为 3250.00 万元，2023 年投资规模为 800.00 万元，2024 年投资规模为 12600.00 万元，2025 年投资规模为 850.00 万元。

分年度计划投资表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
资本金	750.00	200.00	2000.00	850.00	3800.00	21.71%
专项债券	2500.00	600.00	10600.00		13700.00	78.29%
共计	3250.00	800.00	12600.00	850.00	17500.00	100%

（九）债券资金使用合规性

本项目专项债券资金使用方向不存在下列问题：

用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，置换存量债务，企业补贴及偿债，支付利息，PPP项目，党政机关办公用房、技术用房等各类楼宇馆所，城市大型雕塑、景观改造等各类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生产设备，租赁住房建设以外的土地储备，主题公园等商业设施。

二、债券应付本息情况

项目实施单位拟就郑州市第八人民医院信息化建设和设备采购项目申请使用债券资金 13700.00 万元，已发行 3100.00 万元，其中 2022 年已申请债券资金共 2500.00 万元，2023 年已申请债券资金共 600.00 万元，2024 年拟申请债券资金共 10600.00 万元。

项目实施单位计划申请 15 年期专项债券，其中 2022 年申请 2500 万元。该部分由财政部门协调使用了“河南省 2020 年第八期社会事业专项债券”中由于其他项目单位变更未利用的调整资金 2500 万元（资金于 2022 年拨付），该批债券为 2020 年发行的 10 年期债券，每半年还息，到期一次性还本，债券将于 2030 年到期。因此 2022 年的 2500 万元债券资金每年只计息，2030 年一次性还本；剩余 11200 万元债券资金，将按照《河南省财政厅关于在全省建立专项债券本金分期偿还机制的通知》（豫财债[2022]1 号文）对 15 年期债券的要求，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：

单位：万元

年份	期初借款	期末借款余额	本期偿还本金	融资利率	当期付息	当期本息和
2022 年	2500.00	2500.00		4.50%	56.25	56.25
2023 年	600.00	3100.00		4.50%	126.00	126.00
2024 年	10600.00	13700.00		4.50%	378.00	378.00
2025 年		13700.00		4.50%	616.50	616.50

2026年		13700.00		4.50%	616.50	616.50
2027年		13700.00		4.50%	616.50	616.50
2028年		13700.00	0.00	4.50%	616.50	616.50
2029年		13670.00	30.00	4.50%	615.83	645.83
2030年		10610.00	3060.00	4.50%	546.30	3,606.30
2031年		10050.00	560.00	4.50%	464.85	1,024.85
2032年		9490.00	560.00	4.50%	439.65	999.65
2033年		8930.00	560.00	4.50%	414.45	974.45
2034年		8310.00	620.00	4.50%	387.90	1,007.90
2035年		6630.00	1680.00	4.50%	336.15	2,016.15
2036年		4950.00	1680.00	4.50%	260.55	1,940.55
2037年		3270.00	1680.00	4.50%	184.95	1,864.95
2038年		1590.00	1680.00	4.50%	109.35	1,789.35
2039年		0.00	1590.00	4.50%	35.78	1,625.78
合计	13700.00		13700.00		6822.00	20522.00

2020年，郑州市第八人民医院发行了《郑州市第八人民医院迁建项目专项债》。该项目为在建项目，总投资30015.00万元，发行10年期专项债券1000万元。该项目还本付息支出如下表所示：

单位：万元

年份	期初借款	期末借款余额	本期偿还本金	融资利率	当期付息	当期本息和
2020年	1000.00	1000.00		4.50%	22.50	22.50
2021年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2022年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2023年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2024年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2025年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2026年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2027年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2028年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2029年		1000.00		4.50%	45.00	45.00
2030年		0.00	1000.00	4.50%	22.50	1022.50

合计			1000.00		450.00	1450.00
----	--	--	---------	--	--------	---------

三、评估依据和假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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、相关法律法规无重大变化；

4、项目申请报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；

5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

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

整个评价工作分为四个阶段进行：

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

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

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

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

五、评估分析

（一）项目投资估算

本项目总投资为 17500 万元，其中信息化建设投资 5000 万元，医疗设

备采购投资 12500 万元。

信息化建设包括软件系统 2960 万元，数据中心、交换机设备、安全设备等硬件 770 万元，工作站电脑及其它硬件 464 万元，多媒体会议室及远程会诊中心 461 万元，检验科不间断电源 100 万元，新院区网络架构升级 245 万元。

设备采购金额如下表所示：

科室	设备名称	数量(台)	单价(万元)	金额(万元)
孤独症诊疗中心	感觉统合训练系统	1	35	35
	听觉统合训练系统	1	20	20
	CCRT（计算机认知矫正治疗系统）	1	120	120
	心理沙盘	1	5	5
	儿童语言评测与训练系统	1	13	13
	可视音乐治疗仪	1	14	14
	孤独症其他设备（1批）	1	300	300
检验科	新院微生物实验室	1	200	200
	血药浓度质谱仪	1	400	400
	数显梅毒旋转仪	1	0.5	0.5
	洗板机	1	4	4
	全自动尿液流水线	1	100	100
	酶标仪	1	6	6
	检验急诊设备	1	200	200
功能科	近红外线脑功能成像仪	2	450	900
	脑电图机	1	30	30

	彩色经颅多普勒	1	30	30
	精神压力检测（儿童）	1	30	30
	眼动检测仪	1	53	53
	心电工作站	1	150	150
放射科	CT	1	880	880
	方舱 CT	1	410	410
	彩超	2	180	360
	磁共振 MRI (3.0T)	1	2600	2600
	骨密度测量仪	1	170	170
中医科	中医诊疗床	5	0.1	0.5
	中医按摩床	15	0.1	1.5
	体质辨识健康管理系统	1	65	65
	中医经络检测仪	1	80	80
	中医治疗设备	1	100	100
	中医康复设备	1	100	100
	中医科研教学设备	1	20	20
	现代化中药房建设	1	100	100
电休室	无抽搐电休克治疗仪	2	55	110
	呼吸机	5	26	130
	心电监护仪（带中央监护系统接口）	14	5	70
	电除颤仪	2	7	14
	医用液压平车（两侧带护栏可折叠）	32	2.5	80

	医用立柱式干式混合塔吊	8	4.5	36
	麻醉机	1	30	30
	其他医疗设备器械	1	150	150
急诊科	血气分析仪	1	10	10
	全自动化学发光免疫分析仪	1	12	12
	可视喉镜	1	4	4
	有创呼吸机	2	26	52
	输液泵	2	1.5	3
	气垫床	2	3.5	7
	雾化器	2	0.1	0.2
	急救车（药柜）	2	0.25	0.5
门诊治疗室	经颅磁刺激治疗仪	10	75	750
	团体生物反馈治疗	1	85	85
心测室	心理测量诊断系统升级	1	200	200
	视听觉注意力测验系统	9	7	63
心理治疗室	个体心理治疗室	5	30	150
	团体心理治疗室	1	50	50
	智能击打宣泄仪	1	4	4
沙盘治疗室	沙盘治疗用具	4	15	60
医务科	远程会诊系统	1	38	40
	抢救室设备	1	100	100
药械科	门诊发药自动化系统	2	350	700

睡眠中心	多导睡眠监测仪	1	60	60
	便携式多导睡眠监测仪	5	30	150
	失眠治疗仪	2	50	100
	额贴式睡眠记录仪	5	8	40
	VR 治疗仪	2	40	80
	多导呼吸睡眠监测仪	2	8	16
体检中心	体检中心设备（1批）	1	250	250
	认知能力测试与训练仪（计算机认知矫正治疗系统 CCRT）	1	70	70
	小儿多动/抽动治疗仪	6	25	150
	脑反射治疗仪	2	38	76
	数字运动疗法产品设备	2	38.5	77
	科研用评估工具（儿童青少年版简明国际神经精神简式访谈问卷，执行功能评估、神经心理理论评估）	1	30	30
康复中心	康复中心设备（1批）	1	500	500
孕产期心理健康诊疗中心	孕产妇康复仪（生物刺激反馈仪）	3	30	90
	产后康复治疗仪（团体经颅直流电刺激仪）	2	60	120
	3D 数字心理沙盘系统	2	1.4	2.8
	VR 心理放松训练系统	10	5.6	56
	TD 孕产妇身心健康管理系统（诊断+治疗）	2	100	200
	远程会诊系统	1	24	24
合计		216	-	12500

（二）项目资金筹措

项目总投资 17500.00 万元。

1、资本金

本项目资本金 3800.00 万元，占项目总投资的 21.71%。资本金拟由项目单位自筹，按照项目实施进度到位。计划使用专项债券用作项目资本金规模为 0。

2、专项债资金

计划申请收益与融资自求平衡专项债券 13700.00 万元，占项目总投资的 78.29%。其中 2022 年已申请债券资金共 2500.00 万元，2023 年已申请 15 年期债券资金共 600.00 万元，2024 年拟申请 15 年期债券资金共 10600.00 万元。年利率为 4.50%，按半年支付利息。本项目计划申请使用债券资金总额 13700.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 2500.00 万元，2023 年已申请 15 年期债券资金共 600.00 万元，本次申请使用 10600.00 万元。

3、资金使用计划

项目建设期为 3 年，计划 2022 年 10 月开始，预计 2025 年 10 月完成。2022 年投资规模为 3250.00 万元，2023 年投资规模为 800.00 万元，2024 年投资规模为 12600.00 万元，2025 年投资规模为 850.00 万元。

分年度计划投资表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
资本金	750.00	200.00	2000.00	850.00	3800.00	21.71%
专项债券	2500.00	600.00	10600.00		13700.00	78.29%
共计	3250.00	800.00	12600.00	850.00	17500.00	100%

(三) 项目收入、成本和收益预测

1. 项目运营收入

根据郑州市第八人民医院提供的 2018-2021 年郑州市医疗机构会计报表提取的历史财务数据如下：

序号	年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1	门诊收入（万元）	5241.87	6364.23	6316.88	6373.671
	其中诊疗人次数（万人次）	20.27	24.94	19.63	18.81
2	住院收入（万元）	6256.87	7105.13	6393.98	7041.489
	其中占用总床日数（万床日）	21.42	22.68	19.71	19.57
3	政府补助收入（万元）	1620.89	3299.87	4681.44	2599.81
4	收入合计	13119.63	16769.23	17392.3	16014.97

经查询计算郑州市第八人民医院 2018 年至 2021 年门诊人次及住院人数的增长率和相关人均次费用增长率、住院人均收费水平增长率、成本增长率，由于数据波动较大，按照谨慎性原则，本次预测期内各项收支项目均按照平均增长率计算，预计各增长率在 2025 年及以后预测期内将达到饱和。

增长率情况表

	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	平均
门诊	人均次增长率	17.53%	23.04%	-21.29%	-4.18%	3.78%
	人均次费用增长率	-11.63%	-1.32%	26.11%	5.30%	4.61%
住院	实际占用总床日数增长率	-0.11%	5.91%	-13.10%	11.93%	1.16%
	每床日平均收费水平增长率	16.19%	7.22%	3.55%	-1.75%	6.30%

由于基础数据波动较大，根据谨慎性原则，本次预测债券存续期内各收入项目以 2018 年至 2021 年平均增长率为基础，债券存续期内门诊人次增长率预测按 2.00%，门诊人次费用增长率 3.00%，实际占用总床日数增长率 1.00%，每床日平均收费水平增长率为 4.00%，预计各项增长在 2025 年及以后达到稳定。

根据谨慎性原则，并考虑到本项目建设期等因素，债券存续期的第一个自然年度按照 3 个月测算，最后一个自然年度按照半 9 个月测算，分别按照全年预测收入的 25%和 75%进行取值。

（1）门诊收入

根据郑州市第八人民医院提供的 2018 年至 2021 年郑州市医疗机构会计报表。按照 2021 年数值为取值基数，债券存续期内门诊人次增长率按 2.00%，门诊人均次费用增长率为 3.00%计算，预计各收入测算指标在 2025 年将达到稳定。计算期内，年均门诊收入为 7684.31 万元。

（2）住院收入

根据郑州市第八人民医院提供的 2018 年至 2021 年郑州市医疗机构会计报表。按照 2021 年数值为取值基数，债券存续期内实际占用总床日数增长率按照 1.00%，每床日平均收费水平增长率按照 4.00%进行计算，预计各收入测算指标在 2025 年将达到稳定。计算期内，年均住院收入为 8238.60 万元。

（3）政府补助收入

根据郑州市第八人民医院提供的 2018 年至 2021 年郑州市医疗机构会计报表。政府补助收入分别为 1620.89 万元、3299.87 万元、4681.44 万元和 2599.81 万元，四年平均为 3050.50 万元。根据谨慎性原则，在债券存续期内，政府补助收入均按照 3050.50 万元进行计算，不再计算增长率。

（4）其他收入

根据郑州市第八人民医院提供的 2018 年至 2021 年郑州市医疗机构会

计报表。医院每年尚有上级补助收入、利息收入、捐赠收入等其他收入，该类收入占比极小且随机性强，基于谨慎原则，方案中不再计入。

现金流入表

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	门诊收入	1674.04	7035.01	7390.98	7764.96	7764.96	7764.96	7764.96	7764.96	7764.96
1.1	年均人次 (万人)	4.80	19.57	19.96	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36
1.2	均次费用 (元)	349.01	359.48	370.26	381.37	381.37	381.37	381.37	381.37	381.37
2	住院收入	1795.76	7545.05	7925.32	8324.75	8324.75	8324.75	8324.75	8324.75	8324.75
2.1	床日数 (万日)	4.94	19.96	20.16	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36
2.2	床日费用 (元)	363.41	377.94	393.06	408.79	408.79	408.79	408.79	408.79	408.79
3	政府补助收入	762.63	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50
合计		4232.43	17630.56	18366.80	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	门诊收入	7764.96	7764.96	7764.96	7764.96	7764.96	7764.96	7764.96	7764.96	5823.72
1.1	年均人次 (万人)	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	15.27
1.2	均次费用 (元)	381.37	381.37	381.37	381.37	381.37	381.37	381.37	381.37	381.37
2	住院收入	8324.75	8324.75	8324.75	8324.75	8324.75	8324.75	8324.75	8324.75	6243.57
2.1	床日数 (万日)	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	20.36	15.27
2.2	床日费用 (元)	408.79	408.79	408.79	408.79	408.79	408.79	408.79	408.79	408.79
3	政府补助收入	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	3050.50	2287.88
合计		19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	14355.16

2. 项目运营成本

项目的经营成本现金流出主要是业务活动费用、单位管理费用和其他费用。根据郑州市第八人民医院提供的 2018 年至 2021 年郑州市医疗机构会计报表。经营成本如下表所示：

序号	年份	2019 年	2020 年	2021 年	平均增长率
1	业务活动费用	13605.17	14222.57	13171.70	-1.43%
2	单位管理费用	1986.78	2132.05	2829.97	20.02%
3	其他费用	141.60	13.28	65.92	152.88%
4	费用合计（万元）	15733.55	16367.90	16067.59	1.10%

业务活动费用、单位管理费用和其他费用的平均增长率分别为-1.43%、20.02%、152.88%。由于单项数据变动较大，不具有参考性，本次计算以 2021 年数值为取值基数，参考合计费用平均增长率，暂定增长率为 1.50%进行测算，预计各项成本在 2025 年及以后达到稳定。出于谨慎性原则，并考虑到本项目预计发行时间等因素，债券存续期的第一个自然年度按照 3 个月测算，最后一个自然年度按照半 9 个月测算，分别按照全年预测成本的 25%和 75%进行取值。

现金流出表

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	人员经费	3342.32	13569.81	13773.36	13979.96	13979.96	13979.96	13979.96	13979.96	13979.96
2	卫生材料费	718.10	2915.51	2959.24	3003.63	3003.63	3003.63	3003.63	3003.63	3003.63
3	药品费	16.73	67.91	68.93	69.97	69.97	69.97	69.97	69.97	69.97
总计		4077.15	16553.23	16801.53	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	人员经费	13979.96	13979.96	13979.96	13979.96	13979.96	13979.96	13979.96	13979.96	10484.97
2	卫生材料费	3003.63	3003.63	3003.63	3003.63	3003.63	3003.63	3003.63	3003.63	2252.72
3	药品费	69.97	69.97	69.97	69.97	69.97	69.97	69.97	69.97	52.47
总计		17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	12790.17

3. 项目税费

根据《医疗机构管理条例》（国务院令第 149 号）及卫生部《医疗机构管理条例实施细则》（卫生部令第 35 号）的规定，本项目暂不涉及增值税。

4. 本息覆盖倍数

经过上述测算，可知实施机构在本项目存续期内偿还本息合计 21904.50 万元。偿还资金来源为通过门诊收入、住院收入和政府补助收入实现，扣除经营成本后，债券存续期内项目累计净收益为 33576.13 万元，预计本项目收入对本息的覆盖倍数为 1.53，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目自求平衡表（单位：万元）

序号	年度	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	现金流入	340047.97	7482.43	18430.56	30966.80	19990.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22
1.1	其他资金流入	3800.00	750.00	200.00	2000.00	850.00					
1.2	债券资金流入	13700.00	2500.00	600.00	10600.00						
1.3	经营收入	322547.97	4232.43	17630.56	18366.80	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22
2	现金流出	326966.09	7372.15	17398.23	29446.53	17715.05	17715.05	17715.05	17715.05	17744.38	21682.35
2.1	建设投资	16089.75	3193.75	674.00	12222.00						
2.2	运营期经营成本	288971.84	4077.15	16553.23	16801.53	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55
2.3	税金及附加	0.00									
2.4	债券还本付息	20522.00	56.25	126.00	378.00	616.50	616.50	616.50	616.50	645.83	3606.30
2.5	其他项目还本付息	1382.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50
2.5.1	郑州市第八人民医院迁建项目	1382.50	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1022.50
3	当年现金净流入	13081.88	110.28	1032.32	1520.27	2275.16	1425.16	1425.16	1425.16	1395.84	-2542.14
4	期末累计现金结余		110.28	1142.60	2662.86	4938.02	6363.19	7788.35	9213.51	10609.35	8067.21
5	综合平均偿债覆盖率	1.53									

序号	年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	现金流入	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	14355.16
1.1	其他资金流入									
1.2	债券资金流入									
1.3	经营收入	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	19140.22	14355.16
2	现金流出	18078.40	18053.20	18028.00	18061.45	19069.70	18994.10	18918.50	18842.90	14415.94
2.1	建设投资									
2.2	运营期经营成本	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	17053.55	12790.17
2.3	税金及附加									
2.4	债券还本付息	1024.85	999.65	974.45	1007.90	2016.15	1940.55	1864.95	1789.35	1625.78
2.5	其他项目还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.1	郑州市第八人民医院迁建项目									
3	当年现金净流入	1061.81	1087.01	1112.21	1078.76	70.51	146.11	221.71	297.31	-60.78
4	期末累计现金结余	9129.02	10216.03	11328.24	12407.01	12477.52	12623.63	12845.34	13142.65	13081.88

六、总体评价结论

经测算，在郑州市第八人民医院信息化建设和设备采购收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益能够合理保障偿还所使用的地方专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目受益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、报告使用范围

本报告仅供郑州市第八人民医院信息化建设和设备采购申请专项债券及后续发行使用。

河南立信会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月十日



营业执照

(副本) 1-2

统一社会信用代码
914101007167943872

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



名称 河南立信会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年12月02日

法定代表人 张国锋

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表,验证企业资本,办理企
业合并、分立、清算事宜中的审计业务,
资产评估,基建工程预、决(结)算的编
制与审计,会计咨询、会计服务、司法会
计鉴定、资产评估司法鉴定及法律、行政
法规规定的其它审计业务。(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)

住所 河南省郑州市中原区陇海西路3
50号友纳国际广场9楼



登记机关

2021年03月02日

市场主体公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：河南立信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张国锋

经营场所：郑州市中原区桐柏南路238号A座21楼2106室

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010005

批准执业文号：豫财会协字（1999）117号

批准执业日期：1999年11月25日



证书序号：0009712

说明

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年九月一日

中华人民共和国财政部制



姓名	王文艳
Sex	女
出生日期	1970-06-03
工作单位	河南立信会计师事务所有限公司
身份证号码	410102197006031526
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: 410001080001
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: 2007 年 09 月 03 日
Date of Issuance

2021年6月30日

年 月 日
/ /



姓名: 罗炳菊
 Full name: 罗炳菊
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1974-08-19
 Date of birth: 1974-08-19
 工作单位: 河南立信会计师事务所有限公司
 Working unit: 河南立信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 41062119740819456X
 Identity card No.: 41062119740819456X



年度检验
 Annual Renewal Registration

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: 410100050026
 No. of Certificate: 410100050026

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

发证日期: 2020 04 11 日
 Date of Issuance: 2020 / 04 / 11 / id

2021年6月30日
 年 / 月 / 日

金水区冷链物流配送中心建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立咨字 2023 第 012 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2023 年 12 月 12 日

金水区冷链物流配送中心建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立咨字 2023 第 012 号

我们接受委托，对金水区冷链物流配送中心建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“金水区冷链物流配送中心建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 19000.00 万元，其中：2023 年计划申请使用 15 年期专项债券 8000.00 万元，将于第 2029 年开始分年还本，2029 至 2033 年每年偿还本金 5%，2034 年至 2038 年每年偿还本金 15%。

2024 年计划申请使用 15 年期专项债券 6000.00 万元，将于第 2030 年开始分年还本，2030 至 2034 年每年偿还本金 5%，2035 年至 2039 年每年偿还本金 15%。

2025 年计划申请使用 15 年期专项债券 5000.00 万元，将于第 2031 年开始分年还本，2031 至 2035 年每年偿还本金 5%，2036 年至 2040 年每年偿还本金 15%。

利率按 4% 计算，每半年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

根据测算，本项目专项债券利息共计 8930.00 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

项目	年初债券融 资本金累计	本年新增债 券融资	本年债券还 本付息	债券还本	债券付息	年末债券融 资本金累计
2023 年	0.00	8000.00	160.00	0.00	160.00	8000.00
2024 年	8000.00	6000.00	440.00	0.00	440.00	14000.00
2025 年	14000.00	5000.00	660.00	0.00	660.00	19000.00
2026 年	19000.00		760.00	0.00	760.00	19000.00
2027 年	19000.00		760.00	0.00	760.00	19000.00
2028 年	19000.00		760.00	0.00	760.00	19000.00
2029 年	19000.00		1152.00	400.00	752.00	18600.00
2030 年	18600.00		1430.00	700.00	730.00	17900.00
2031 年	17900.00		1647.00	950.00	697.00	16950.00
2032 年	16950.00		1609.00	950.00	659.00	16000.00
2033 年	16000.00		1571.00	950.00	621.00	15050.00
2034 年	15050.00		2317.00	1750.00	567.00	13300.00
2035 年	13300.00		2835.00	2350.00	485.00	10950.00
2036 年	10950.00		3231.00	2850.00	381.00	8100.00
2037 年	8100.00		3117.00	2850.00	267.00	5250.00
2038 年	5250.00		3003.00	2850.00	153.00	2400.00
2039 年	2400.00		1713.00	1650.00	63.00	750.00
2040 年	750.00		765.00	750.00	15.00	0.00
合计		19000.00	27930.00	19000.00	8930.00	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- 6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

(二) 项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2040 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 89369.45 万元，累计现金流出 80401.27 万元，现金结余 8968.18 万元。预计产生的经营性现金流入为 59369.45 万元，经营性现金流出为 23731.27 万元，经营性净现金流入总额为 35638.18 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要来源于冷库、常温库出租收入、车间出租收入、配套服务用房出租收入、停车位出租收入，根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 54467.37 万元，全部为专项收入。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 35638.18 万元，预期需偿还的本息为 27930.00 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.28 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对经营期收益进行敏感性分析：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.15 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年12月12日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

(一) 项目单位

1、主管部门

郑州金水科教园区管理委员会为本项目主管部门。

2、项目业主

郑州金水科教园区管理委员会为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	11410105067560707Q
机构名称	郑州金水科教园区管理委员会
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	郑州市金水区杨金路徐庄东路牛顿国际 B 座
负责人	唐莉军
登记管理机关	中国共产党郑州市金水区委员会机构编制委员会办公室

郑州金水科教园区管理委员会系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以金水区冷链物流配送中心建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 项目性质

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

(三) 项目地点

项目建设地点位于金水科教园区慧秀路北、宣礼路西。

(四) 建设规模及内容

项目总用地面积 83000.00 m² (约 125 亩)，总建筑面积 66500.00 m²，主要建设冷库、常温库、分拣车间、配送车间、配套服务用房及设备用房等。其中：冷库 51200.00 m²，常温库 6000.00 m²，分拣车间 3000.00 m²，配送车间 3000.00 m²，配套服务用房 3000.00 m²，门卫、设备用房 300 m²。配套购置冷库设备、变配电设施，配套建设道路、绿化、停车场等基础设施。具体建设内容和规模如下：

建设内容与规模一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	83000	约 125 亩
2	总建筑面积	m ²	66500	
2.1	冷库	m ²	51200	4 栋，4 层
2.2	常温库	m ²	6000	1 栋，单层
2.3	分拣车间	m ²	3000	1 栋，单层
2.4	配送车间	m ²	3000	1 栋，单层
2.5	配套服务用房	m ²	3000	1 栋，6 层
2.6	门卫、设备用房	m ²	300	
3	容积率	--	0.8	
4	建筑基底面积	m ²	25300	
5	建筑密度	%	30.84	
6	绿地率	%	20.23	
7	绿化面积	m ²	16790.9	
8	机动车停车位	个	346	
8.1	大型机动车停车位	个	316	
8.2	小型机动车停车位	个	30	

(五) 项目建设计划

本项目可行性研究报告批准后，承办单位严格按照国家对建设工程的有关规定和程序，积极开展工作。项目已于 2023 年 4 月开始前期准备工作，2025 年 3 月竣工。项目从立项到竣工交付使用，建设工期计划安排为 2 年。为加速建设进度，缩短建设周期，勘察设计、施工图设计、场地准备、土建施工、设备购置、安装调试等各子项可交叉进行。

项目实施计划进度安排见下表：

项目实施进度表

项目	时间（月）							
	1-3	3-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24
立项及报批								
工程地质勘察、方案设计								
施工图设计								
主体工程施工								
配套设施施工								
设备购置及安装调试								
竣工验收								

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得郑州市金水区发展和改革委员会《关于郑州市金水区冷链物流配送中心建设项目可行性研究报告的批复》（金发改〔2022〕208号）。

本项目已取得郑州市金水区发展和改革委员会《关于金水区冷链物流配送中心建设项目可行性研究报告变更的批复》（金发改〔2023〕171号）。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

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

本项目债券资金申请单位为郑州金水科教园区管理委员会，为政府机关，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为郑州金水科教园区管理委员会是政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

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

3、项目运作模式

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）工程建设投资估算依据及说明

依据项目建设内容及建设规模，参照近几年河南省及相近地区类似工程估算指标及现行物价水平进行编制。同时参考以下文件：

- 1、《冷库设计标准》（GB50072-2021）；
- 2、《冷库施工及验收标准》（GB51440-2021）；
- 3、《自动化立体仓库计规范》（JB/T9018-2011）；
- 4、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- 5、《物流建筑设计规范》（GB51157-2016）；
- 6、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 7、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 8、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；
- 9、《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）；
- 10、《工业建筑节能设计统一标准》（GB51245-2017）；
- 11、《河南省绿色建筑条例》；
- 12、《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）；
- 13、《河南省公共建筑节能设计标准》（DBJ41/T075-2016）；
- 14、《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（04DX002）；
- 15、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
- 16、国家颁布的相关设计规范，标准及规定。

（二）估算说明

项目建设内容主要包括冷库、常温库、车间等用房的建安工程，给排水、电气、消防、绿化、硬化等工程，冷库设备购置等。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和投资项目的有关规定，项目总投资包括项目的工程费用、工程建设其他

费用、预备费及建设期利息等。

1、工程费用

工程费用依据建设项目工程量及单位造价指标，采用技术指标进行估算，单位造价指标的确定参照郑州市类似项目招投标资料，并结合当前造价水平予以调整。设备购置费参考设备厂商报价或类似工程市场价计取。

2、工程建设其它费用

按照有关工程项目其它费用的计算规定，结合本项目实际情况，主要计取方法如下：

(1)建设单位管理费：按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》(财建(2016)504号)文件计算；

(2)工程监理费：参照《河南省建设工程施工监理费计费规则》(豫建监协(2015)19号)文件，并结合市场价计算；

(3)建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格(1999)1283号文，并结合发改价格(2015)299号文计取；

(4)工程勘察费：照《工程勘察设计收费管理规定》(国家计委、建设部计价格(2002)10号)，并结合发改价格(2015)299号文件计取；

(5)工程造价咨询服务费：参照河南省发展改革委、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)，并结合市场价计算；

(6)场地准备费及临时设施费：根据建筑安装工程费用的0.5%计入；

(7)环境影响评价咨询服务费：参照《国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格(2011)534号)，并结合《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格(2015)299号)文件规定，实行市场调节价，按实际发生计入；

(8)城市基础设施配套费：参照《郑州市人民政府关于调整工业、小型仓储类项目城市基础设施配套费征收标准的通知》(郑政(2021)18号)文件计取；

(9)人防易地建设费：根据《河南省人民防空工程管理办法》(河南省人民政府令第200号)，并结合《关于规范人防工程建设有关问题的通知》(豫防办(2009)100号)文件计取。

3、预备费：按工程费用及工程建设其他费用之和的5%计取。

4、建设期利息：项目建设资金拟申请专项债19000.00万元，期限15年，利率

4.00%，剩余部分由政府财政资金解决。

(三) 投资估算

本项目总投资为 30000.00 万元，建设投资总额 28582.50 万元，占总投资 95.28%；铺底流动资金 157.50 万元，占总投资 0.53%；建设期利息 1260.00 万元，占总投资 4.20%。总投资估算如下表：

总投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	比例
一	建设投资总额	28582.50	95.28%
1	工程费用	25353.54	84.51%
2	工程建设其他费用	1867.89	6.23%
3	预备费	1361.07	4.54%
二	建设期利息	1260.00	4.20%
三	铺底流动资金	157.50	0.53%
四	总投资	30000.00	100.00%

具体建设投资估算明细表如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额				合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值(元)
一	工程费用	16419.83	1145.00	7788.71	0.00	25353.54			
1	冷库	12800.00	0.00	7167.98	0.00	19967.98	m ²	51200.00	3900.0
1.1	土建工程	12800.00				12800.00	m ²	51200.00	2500.00
1.2	货架			459.26		459.26	m	13312.00	345.00
1.3	制冷设备			6708.72		6708.72			
	蒸发式冷凝器			640.00		640.00	台	32	200000.00
	低温箱式冷风机			1505.28		1505.28	台	64	235200.00
	活塞并联机组			800.00		800.00	台	32	250000.00
	卧式桶泵组合装置			960.00		960.00	台	32	300000.00
	除湿器			559.68		559.68	台	96	58300.00
	蒸发器			166.32		166.32	台	96	17325.00
	风幕机			36.96		36.96	台	96	3850.00
	通风换气机			5.28		5.28	台	96	550.00
	管道系统			800.00		800.00	套	32	250000.00
	电缆安装			576.00		576.00	套	32	180000.00
	冷库门			32.00		32.00	个	32	10000.00

	蒸发冷电控柜			64.00		64.00	台	32	20000.00
	末端控制器			83.20		83.20	台	32	26000.00
	集中监控显示装置			480.00		480.00	台	32	150000.00
2	常温库	780.00	81.00	0.00	0.00	861.00			1435
2.1	土建工程	780.00				780.00	m ²	6000.00	1300
2.2	安装工程	0.00	81.00	0.00	0.00	81.00	m ²	6000.00	135
	给排水及消防工程		27.00			27.00	m ²	6000.00	45
	电气及照明工程		54.00			54.00	m ²	6000.00	90
3	分拣车间	390.00	48.00	0.00	0.00	438.00			1460
3.1	建筑工程	390.00				390.00	m ²	3000.00	1300
3.2	安装工程	0.00	48.00	0.00	0.00	48.00	m ²	3000.00	160.00
	给排水及消防工程		15.00			15.00	m ²	3000.00	50
	电气及照明工程		33.00			33.00	m ²	3000.00	110
4	配送车间	390.00	48.00	0.00	0.00	438.00			1460
4.1	建筑工程	390.00				390.00	m ²	3000.00	1300
4.2	安装工程	0.00	48.00	0.00	0.00	48.00	m ²	3000.00	160
	给排水及消防工程		15.00			15.00	m ²	3000.00	50
	电气及照明工程		33.00			33.00	m ²	3000.00	110
5	配套服务用房	720.00	138.00	0.00	0.00	858.00			2860
5.1	建筑工程	480.00				480.00	m ²	3000.00	1600
5.2	装饰工程	240.00				240.00	m ²	3000.00	800
5.3	安装工程	0.00	138.00	0.00	0.00	138.00	m ²	3000.00	460
	给排水工程		12.00			12.00	m ²	3000.00	40
	电气及照明工程		39.00			39.00	m ²	3000.00	130
	消防工程		15.00			15.00	m ²	3000.00	50
	弱电工程		18.00			18.00	m ²	3000.00	60
	暖通工程		54.00			54.00	m ²	3000.00	180
6	门卫、设备用房	72.90	8.10			81.00	m ²	300.00	2700
7	总图工程	1266.93	821.90	620.73	0.00	2709.56			
7.1	绿化工程	167.91				167.91	m ²	16790.90	100
7.2	硬化工程	983.02				983.02	m ²	32767.28	300
7.3	给排水工程		218.50			218.50	m	5750.00	380
7.4	电气工程		470.40			470.40	m	7840.00	600
7.5	消防工程		46.00			46.00	m	2300.00	200
7.6	电动汽车充电桩（慢充）			2.10		2.10	个	5	4200
7.7	电动汽车充电桩（快充）			120.00		120.00	个	30	40000
7.8	非机动车充电桩			1.68		1.68	个	14	1200
7.9	光伏板			60.00		60.00	m ²	400	1500
7.10	电梯		27.00	243.00		270.00	部	10	270000
7.11	围墙	96.00				96.00	m	1200	800

7.12	大门	20.00				20.00	项	1	200000
7.13	变压器等变配电设施	0.00	60.00	193.95	0.00	253.95			
7.13.1	外电引入		60.00			60.00	km	0.60	1000000
7.13.2	1000KVA 变压器			180.00		180.00	台	6	300000
7.13.3	高压柜 KYN28			5.40		5.40	台	1	54000
7.13.4	低压柜 GCS			4.65		4.65	台	1	46500
7.13.5	直流屏 65AH			3.90		3.90	台	6	6500
二	工程建设其他费用				1867.89	1867.89			
1	土地费用				0.00	0.00			
1.1	出让金				0.00	0.00	亩		
1.2	契税				0.00	0.00			
1.3	印花税				0.00	0.00			
1	建设单位管理费				254.68	254.68	财政部财建(2016)504号		
2	建设工程监理费				213.70	213.70	豫建监协(2015)19号		
3	建设项目前期工作咨询费				41.20	41.20	按实际发生收取		
4	工程勘察费				60.35	60.35	计价格(2002)10号		
5	工程设计费				301.77	301.77	计价格(2002)10号		
6	工程造价咨询服务费				72.88	72.88	豫发改收费(2008)2510号		
7	城市基础设施配套费				332.50	332.50	m ²	66500	50
8	场地准备费及临时设施费				87.82	87.82	建安工程费*0.5%		
9	环境影响评价咨询服务费				14.00	14.00	发改价格(2011)534号		
10	工程保险费				52.69	52.69	建安工程费*0.3%		
11	人防易地建设费				252.70	252.70	m ²	1330	1900
12	高可靠性供电费				162.00	162.00	KVA	6000	270
13	消防设施及电气安全检测费				11.64	11.64	m ²	66500	1.75
14	水土保持及评价费				9.96	9.96	根据市场价计取		
	第一、第二部分费用合计	16419.83	1145.00	7788.71	1867.89	27221.43			
三	预备费				1361.07	1361.07	万元	27221.43	5.00%
	建设投资	16419.83	1145.00	7788.71	3228.96	28582.50			
四	建设期利息				1260.00	1260.00	万元	21000.00	专项债
五	铺底流动资金				157.50	157.50			
五	总投资	16419.83	1145.00	7788.71	4646.46	30000.00			

(四) 资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 30000.00 万元。

1、资本金来源

资本金 11000.00 万元，占比 36.67%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通

知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2、融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 19000.00 万元，占项目资金筹措总额的 63.33%。

根据资金使用计划，2023 年申请使用 15 年期债券 8000.00 万元，2024 年申请使用 15 年期债券 6000.00 万元，2025 年申请使用 15 年期债券 5000.00 万元。

（五）资金使用计划

本项目 2023 年投资规模为 10200.00 万元，2024 年投资规模为 9300.00 万元，2025 年投资规模为 10500.00 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	总计（万元）	建设期		
			2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	30000.00	10200.00	9300.00	10500.00
1	建设投资	28740.00	10040.00	8860.00	9682.50
2	建设期发债利息	1260.00	160.00	440.00	660.00
3	铺底流动资金	157.50	0.00	0.00	157.50
二	资金筹措	30000.00	10200.00	9300.00	10500.00
1	发行债券	19000.00	8000.00	6000.00	5000.00
2	资本金	11000.00	2200.00	3300.00	5500.00
2.1	用于项目投资	9740.00	2040.00	2860.00	4840.00
2.2	用于建设期利息	1260.00	160.00	440.00	660.00

（六）专项债券资金使用合规性

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

（七）项目资金保障措施

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

三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目预期收入

1、项目运营方案

项目建成后，郑州金水科教园区管理委员会将作为运营主体，负责项目资产的对外租赁运营工作，运营团队拟定员数量为30人，主要负责招商管理与资产管理。

2、收入可行性分析

本项目拟选址于河南省郑州市金水区金水科教园区慧秀路北、宣礼路西。本项目区位优势，位于郑州建设黄河流域生态保护和高质量发展核心示范区金水区范围，北离黄河不远，郑欧班列、航空港、自贸区的建设和发展，为本项目物流配送提供得天独厚的地理和交通优势。

目前，金水科教园区冷链物流基础设施和信息公共服务平台建设滞后，冷链物流配送新业态新模式发展不充分，信息共享滞后，冷链物流成本居高不下；企业信息化、标准化建设滞后，操作流程不规范，制度化管理缺位，缺少覆盖冷链物流全链条的信息化监控手段，车辆定位、温度监控等信息化设备应用不足，仓储、运输、订单等的信息化管理系统建设滞后，阻碍了冷链物流高质量发展。

为解决各类供应商和商贸流通企业、电子商务物流企业对冷链物流基础设施迫切需求，推进科教园区冷链物流行业的快速发展，项目单位拟在金水科教园区慧秀路北、宣礼路西建设包含冷库、常温库、配送车间、分拣车间等冷链物流基础设施，从而提出了本项目的建设。

根据项目建设内容规划，项目总用地面积83000.00 m²（约125亩），总建筑面积66500.00 m²，其中：冷库51200.00 m²，常温库6000.00 m²，分拣车间3000.00 m²，

配送车间 3000.00 m²，配套服务用房 3000.00 m²，门卫、设备用房 300 m²。另外配套停车位 346 个，配套购置冷库设备、运输车辆若干套。

3、项目收入来源

本项目收入来源于冷库、常温库出租收入、车间出租收入、配套服务用房出租收入、停车位出租收入。

本项目预计可实现总收入 54467.37 万元，全部为专项收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期														
	年份		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
	营业收入	54467.37	2219.80	2589.76	2959.73	3596.06	3596.06	3596.06	3596.06	3883.75	3883.75	3883.75	3883.75	4194.71	4194.71	4194.71	4194.71
一	冷库出租收入	45226.96	1843.20	2150.40	2457.60	2985.98	2985.98	2985.98	2985.98	3224.86	3224.86	3224.86	3224.86	3483.10	3483.10	3483.10	3483.10
	总面积（平方米）		51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00
	每平方米租赁单价（元/月）		50.00	50.00	50.00	54.00	54.00	54.00	54.00	58.32	58.32	58.32	58.32	62.99	62.99	62.99	62.99
	出租比		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租赁价格涨幅（%）		0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%
二	常温库出租收入	3179.88	129.60	151.20	172.80	209.95	209.95	209.95	209.95	226.74	226.74	226.74	226.74	244.88	244.88	244.88	244.88
	总面积（平方米）		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
	每平方米租赁单价（元/月）		30.00	30.00	30.00	32.40	32.40	32.40	32.40	34.99	34.99	34.99	34.99	37.79	37.79	37.79	37.79
	出租比		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租赁价格涨幅（%）		0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%
三	车间出租收入	3179.88	129.60	151.20	172.80	209.95	209.95	209.95	209.95	226.74	226.74	226.74	226.74	244.88	244.88	244.88	244.88
	总面积（平方米）		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
	每平方米租赁单价（元/月）		30.00	30.00	30.00	32.40	32.40	32.40	32.40	34.99	34.99	34.99	34.99	37.79	37.79	37.79	37.79
	出租比		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租赁价格涨幅（%）		0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%
四	配套服务用房出租收入	2385.04	97.20	113.40	129.60	157.46	157.46	157.46	157.46	170.07	170.07	170.07	170.07	183.68	183.68	183.68	183.68
	总面积（平方米）		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	每平方米租赁单价（元/月）		45.00	45.00	45.00	48.60	48.60	48.60	48.60	52.49	52.49	52.49	52.49	56.69	56.69	56.69	56.69
	出租比		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租赁价格涨幅（%）		0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%
五	停车位出租收入	495.61	20.20	23.56	26.93	32.72	32.72	32.72	32.72	35.34	35.34	35.34	35.34	38.17	38.17	38.17	38.17
	个数（个）		187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00
	停车收费（元/天）		6.00	6.00	6.00	6.48	6.48	6.48	6.48	7.00	7.00	7.00	7.00	7.56	7.56	7.56	7.56
	出租比		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租赁价格涨幅（%）		0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.00%	0.00%	0.00%	0.00%

4、项目收入分析

(1) 冷链物流供需现状

冷链物流衔接生产消费、服务社会民生、保障消费安全能力不断增强，在调节农产品跨季节供需、稳定市场供应、平抑价格波动、减少流通损耗中发挥了重要作用。特别是在抗击新冠肺炎疫情中，冷链物流对保障疫苗等医药产品运输、储存、配送全过程安全作出重要贡献。

冷链物流多年保持高速发展，冷链物流设施服务功能不断拓展，全链条温控、全流程追溯能力持续提升。冷链甩挂运输、多式联运加快发展。

如果提到河南，“位置、交通、人口、农业、食品、物流”一定是河南最为抢眼的关键词标签。而这些河南所具有的标签，恰恰与冷链物流发展联系十分紧密，河南发展冷链物流具有广阔的市场优势。河南是人口大省，近1亿的人口在零售、餐饮、医药等方面的消费是释放的冷链物流需求可与欧洲一个国家相比。河南是农产品大省，每年的农产品总量超1亿吨，位居全国第1。食品制造是河南的万亿级产业，诞生一大批本土食品龙头企业，吸引国内外巨头企业在此设立食品生产制造基地。河南拥有独特的位置交通，定位发展枢纽经济与现代物流，其中冷链物流在全国也具有举足轻重的位置。此外，早在2017年河南就出台《河南省冷链物流转型发展工作方案》支持冷链物流发展，在政策上同样具有先发优势。新政策、新动力助推冷链物流迎来新的机遇发展期。

本项目充分利用中原位置、交通、人口、农业、食品、物流优势，发展集储存、配送、运输为一体的数字化、标准化、绿化的复合多式联运冷链物流体系。

(2) 冷库出租收入

本项目新建冷库51200.00平方米。参照奥玛物流行情中心最新发布的河南省郑州市冷链仓库的报价单：月租金约在80-150元/平米。

基于谨慎性原则，本项目冷库在起始年的月租金按50元/平米计算，租金价格按每四年增长8%，涨幅参考依据为2020年河南省CPI涨幅（2.8%）及2022年政府工作报告中2022年CPI上涨目标（3%）。本项目运营期第1年空置率按40%估算、第2年空置率按30%估算、第3年空置率按20%估算、第4年起空置率按10%估算。

河南郑州航空港区有8000平米冷冻仓库纯租/...

仓库编号: SW006459
所在区域: 河南/郑州/航空港区
仓库类型: 冷冻 [普通, 恒温, 冷藏, 冷冻, 露天, 熏蒸, 熏蒸, 熏蒸, 熏蒸]
起租面积: 50m²
起租或托管期限: 3月
更新时间: 2022-03-17 11:28更新

服务范围: 仓储, 运输, 代收, 装卸, 检验, 拣货, 分拣, 包装, 加工, 回收/退货, 配送
其他资料: 可作厂房, 有国际客户经验, 可以分割, 可以改造, 独门独院, 外置雨棚, 可作生产

参考报价: **3.2** 元/平米/日
仓库面积: 8000m²

HOT 1374

[查询详情](#)

[加入询价](#)

[加入对比](#)

我的物流服务商+ 合作运输公司+

河南郑州航空港区有100000平米高标仓库托管

仓库编号: SW024051
所在区域: 河南/郑州/航空港区
仓库类型: 高标 [普通, 恒温, 冷藏, 冷冻, 保税, 熏蒸, 熏蒸, 熏蒸, 熏蒸]
起租面积: 50000m²
起租或托管期限: 面议
更新时间: 2021-04-01 17:47更新

服务范围: 仓储, 代收, 装卸, 检验, 拣货, 分拣, 包装, 加工, 回收, 退货, 报关报检, 配送
其他资料: 暂无

参考报价: **3** 元/平米/日
仓库面积: 100000m²

HOT 846

[查询详情](#)

[加入询价](#)

[加入对比](#)

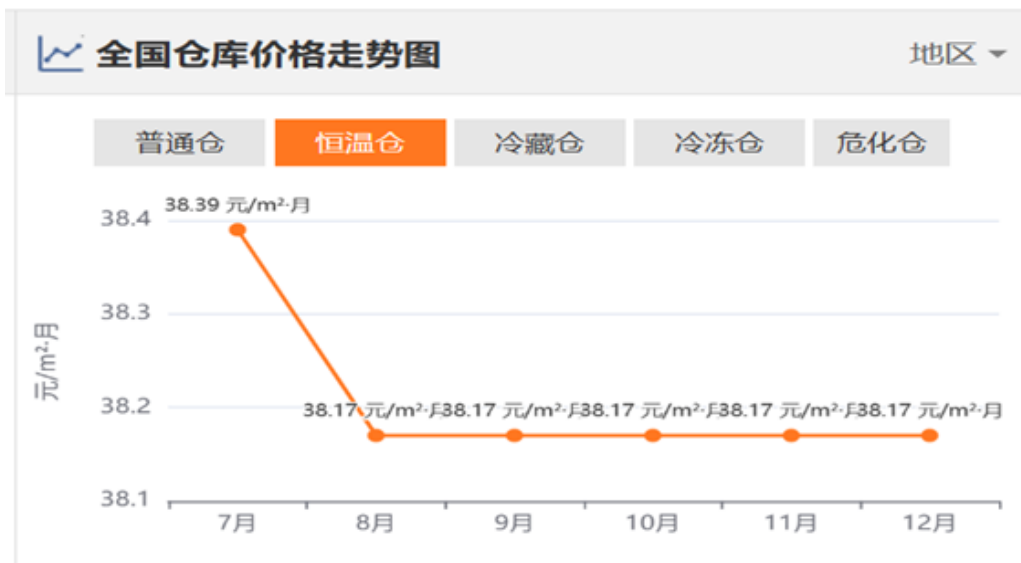
我的物流服务商+ 合作运输公司+

报价单·列表 / 共找到2条仓库报价单记录

仓库编号	所在地区	供应类型	仓库类型	可供面积	最新价格	历史涨跌	发布时间	操作
SW136064	河南郑州	出租	冷藏仓	150000m²	150 元/m²/月	-	2022-12-31 00:00	详情 询价
SW136064	河南郑州	托管	冷藏仓	150000m²	80 元/m²/月	-	2022-12-31 00:00	详情 询价

(3) 常温库出租收入

为解决普通货物的储存问题，本项目新建常温库 6000.00 平方米，为 1 层钢结构，层高 8.00 米。参照奥玛物流行情中心最新发布的全国仓库价格走势图及河南省郑州市冷链仓库的报价单，月租金约在 30-40 元/平米。



报价单·列表 / 共找到3条仓库报价单记录

仓库编号	所在地区	供应类型	仓库类型	可供面积	最新价格	历史涨跌	发布时间	操作
SW061678	河南郑州	出租	恒温仓	50000m²	30 元/m²/月	-	2022-12-31 00:00	详情 询价

基于谨慎性原则，本项目常温库在起始年的月租金按 30 元/平米计算，租金价格按每四年增长 8%，涨幅参考依据为 2020 年河南省 CPI 涨幅（2.8%）及 2022 年政府

工作报告中 2022 年 CPI 上涨目标（3%）。本项目运营期第 1 年空置率按 40%估算、第 2 年空置率按 30%估算、第 3 年空置率按 20%估算、第 4 年起空置率按 10%估算。

（4）车间出租收入

本项目建造钢结构分拣车间、配送车间各 1 栋，建筑面积均为 3000.00 平方米，为单层建筑，建筑平面成矩形，东西走向，二者配合使用，货物经分拣后运输至配送车间，经配送车间配送至各目的地。车间总建筑面积 6000.00 平方米，根据 58 同城及安居客等网站相关数据，目前郑州市金水区周边范围内的车间出租价格详见下表：

周边地区车间出租价格一览表

序号	位置	建筑类型	面积 (m ²)	出租价格 (元/m ² 天)	出租价格 (元/m ² /月)
1	郑州市金水区东金店村	厂房	3000	1.2	36
2	郑州市中牟常温库	车间	228300	1.2	36
3	郑州市高新区厂房仓库	厂房	42000	1.03	31



根据网站仓小二、58 同城等网站的统计数据，中部地区仓库，郑州市内车间仓库租金价格区间一般为 30-40 元/m²/月。根据网站头等仓市场调研部统计数据，目前中国的车间设施平均租金涨幅达到 4%-5%，在一些物流发展较好的城市甚至达到了 6%左右。

基于谨慎性原则，本项目分拣、配送车间在运营期首年月租金价格定为 30 元/m²/月，低于调研数据，运营期价格涨幅按每四年增长 8%，低于 2022 年 5 月全国 CPI 平均涨幅（2.1%）。

考虑本项目车间面积较小，相对容易出租，因而本项目运营期第 1 年空置率按 40%估算、第 2 年空置率按 30%估算、第 3 年空置率按 20%估算、第 4 年起空置率按

10%估算。

(5) 配套服务用房出租收入

新建配套服务用房 1 栋，建筑面积 3000.00 m²，配套服务用房主要为冷库、车间及仓库的配套用房。主要包括电子交易大厅（内设电子显示屏，实时更新库内储存产品信息及空闲储位信息，大厅内侧设办公服务用房等）、办公用房（通过声讯、计算机网络等多种渠道为客户提供产品、车辆信息、物流配送业务办理等的全程咨询、查询业务）。本项目配套服务用房用于全部出租，参考 58 同城、安居客、中国房价行情网同地区同类型房屋出租价格，价格一般在 45-60 元/m²/月之前。

The screenshot displays several real estate listings for office space. Each listing includes a title, location, area, and price. The listings are as follows:

- 特价房源, 东站小户型8平, 带家具可随时看房, 拎包入住**
建正东方中心 | 郑州东站-商都路100号
甲级 | 中层(共25层) | 128m² | 杨东武
54元/平米·月
6912元/月
- 业主直租楷林 碧海乾图修 当办公融入环境 心也随之淡定**
楷林IFC | 蔡城-金水东路与心怡路交汇处东400米
甲级 | 中层(共30层) | 300m² | 刘家宝
48元/平米·月
14400元/月
- 人保大厦临河景观房, 电梯口半层, 150至561...**
郑东新区 - 九如路 - 中国人保大厦(办公)
甲级纯写字楼 中区/共30层
561m² | 可分割
1.8元/m²/天
3.03万/月
- (房帮帮推荐) 楼下地铁口建业凯旋广场260平 ...**
金水 - 花园路 - 建业凯旋广场(办公)
甲级纯写字楼 低区/共34层
260m² | 可分割
2元/m²/天
1.56万/月
- (房东直租) 北三环地铁口信息大厦400平三...**
金水 - 北环路 - 信息大厦(办公)
甲级纯写字楼 独栋/共22层
400m² | 可分割
1.8元/m²/天
2.16万/月

基于谨慎性原则，本项目配套服务用房在起始年的月租金按 45 元/m²/月计算，租金价格按每四年增长 8%，涨幅参考依据为 2020 年河南省 CPI 涨幅（2.8%）及 2022 年政府工作报告中 2022 年 CPI 上涨目标（3%）。本项目运营期第 1 年空置率按 40%估算、第 2 年空置率按 30%估算、第 3 年空置率按 20%估算、第 4 年起空置率按

10%估算。

(6) 停车位出租收入

项目建设停车位 346 个（其中 159 个停车位用来即停即走和自用，187 个停车位为收费停车位）。根据郑州市人民政府《郑州市市区机动车停放服务收费管理办法》，项目区域位于三类区域，三类区域收费标准为：道路内停车位收费白天首小时 2 元，第二小时、第三小时每小时 1 元，第四小时起每小时 2 元，夜间道路内停车位免费停放；道路外地上公共停车位收费白天首小时 2 元，第二小时起每小时 1 元，夜间 3 元/次；道路外地下公共停车位收费白天 4 元/次，夜间 3 元/次。结合项目实际情况，保守估计，每天每车位平均收费 6 元，一年中除去维修等其他状况天数，一年按照 300 天计算停车位收费天数，基于谨慎性原则，运营期价格涨幅按每四年增长 8%，低于 2022 年 5 月全国 CPI 平均涨幅（2.1%），运营期第 1 年空置率按 40%估算、第 2 年空置率按 30%估算、第 3 年空置率按 20%估算、第 4 年起空置率按 10%估算。

(二) 项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 28283.78 万元。其中经营成本为 7037.13 万元，折旧摊销费用为 13576.65 万元，财务费用（专项债利息支出）为 7670.00 万元。

项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	工资和福利费	2553.68	150.00	150.00	150.00	162.00	162.00	162.00	162.00	174.96	174.96	174.96	174.96	188.96	188.96	188.96	188.96
2	修理费	271.50	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10
3	外购燃料及动力费	3956.55	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77	263.77
4	其他管理费用	255.40	15.00	15.00	15.00	16.20	16.20	16.20	16.20	17.50	17.50	17.50	17.50	18.90	18.90	18.90	18.90
5	经营成本	7037.13	446.87	446.87	446.87	460.07	460.07	460.07	460.07	474.33	474.33	474.33	474.33	489.73	489.73	489.73	489.73
6	折旧摊销费用	13576.65	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11	905.11
7	专项债利息支出	7670.00	760.00	760.00	760.00	752.00	730.00	697.00	659.00	621.00	567.00	485.00	381.00	267.00	153.00	63.00	15.00
8	总成本费用合计	28283.78	2111.98	2111.98	2111.98	2117.18	2095.18	2062.18	2024.18	2000.44	1946.44	1864.44	1760.44	1661.84	1547.84	1457.84	1409.84

关于项目预期总成本的说明：

1、总成本费用

(1) 工资及福利费

项目定员 30 人，其中管理人员 5 人，工作人员 20 人，技术人员 5 人，本项目员工及福利费每年人均 5.00 万元，运营期价格涨幅按每四年增长 8%（与收入涨幅一致）。

(2) 外购燃料动力费用

根据项目可行性研究报告测算，本项目年耗电量 320.53 万度、综合电价按 0.61 元/度，年耗水量 11.47 万吨、综合水价按 5.95 元/吨。

(3) 修理费

运营期每年修理费按固定资产年折旧摊销费用的 2%计算。

(4) 其他管理费用

其他管理费用包括办公用品支出、差旅费、培训费等。本项目其他管理费用按工资福利费的 10%计算。

(5) 折旧及摊销费用

本项目固定资产按简易方式计提折旧摊销，项目固定资产原值 28582.50 万元，残值率按 5%计算，按 30 年计提折旧，年折旧费用为 905.11 万元。

2、财务费用

本项目债券融资本金 19000.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率按照 4.0%测算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还本金的 15%。

本项目专项债券利息共计 8930.00 万元，其中建设期利息累计 1260.00 万元，由资本金支付；经营期利息累计 7670.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期					
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	年初债券融资本金累计		0.00	8000.00	14000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	18600.00	17900.00
2	新增债券融资	19000.00	8000.00	6000.00	5000.00						
3	应计债券利息	8930.00	160.00	440.00	660.00	760.00	760.00	760.00	752.00	730.00	697.00
3.1	建设期利息	1260.00	160.00	440.00	660.00						
3.2	经营期利息	7670.00				760.00	760.00	760.00	752.00	730.00	697.00
4	债券还本付息	27930.00	160.00	440.00	660.00	760.00	760.00	760.00	1152.00	1430.00	1647.00
4.1	债券还本	19000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	700.00	950.00
4.2	债券利息支付	8930.00	160.00	440.00	660.00	760.00	760.00	760.00	752.00	730.00	697.00
5	年末债券融资本金累计		8000.00	14000.00	19000.00	19000.00	19000.00	19000.00	18600.00	17900.00	16950.00

续表

序号	项目	合计	经营期								
			2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	年初债券融资本金累计		16950.00	16000.00	15050.00	13300.00	10950.00	8100.00	5250.00	2400.00	750.00
2	新增债券融资	19000.00									
3	应计债券利息	8930.00	659.00	621.00	567.00	485.00	381.00	267.00	153.00	63.00	15.00
3.1	建设期利息	1260.00									
3.2	经营期利息	7670.00	659.00	621.00	567.00	485.00	381.00	267.00	153.00	63.00	15.00
4	债券还本付息	27930.00	1609.00	1571.00	2317.00	2835.00	3231.00	3117.00	3003.00	1713.00	765.00
4.1	债券还本	19000.00	950.00	950.00	1750.00	2350.00	2850.00	2850.00	2850.00	1650.00	750.00
4.2	债券利息支付	8930.00	659.00	621.00	567.00	485.00	381.00	267.00	153.00	63.00	15.00
5	年末债券融资本金累计		16000.00	15050.00	13300.00	10950.00	8100.00	5250.00	2400.00	750.00	0.00

（三）项目预期相关税金

本项目适用税种及税率如下：

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

——城市建设维护税：增值税款的 7%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：从租计征，按房屋租金收入的 12%；

——所得税：应纳税所得额的 25%。

项目税金估算表如下：

项目税金估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	税金及附加	6994.88	283.29	331.27	379.28	461.79	461.79	461.79	461.79	499.08	499.08	499.08	499.08	539.39	539.39	539.39	539.39
1.1	城市维护建设税	302.32	11.28	13.61	15.95	19.94	19.94	19.94	19.94	21.74	21.74	21.74	21.74	23.69	23.69	23.69	23.69
1.2	教育费附加	129.58	4.84	5.83	6.83	8.55	8.55	8.55	8.55	9.32	9.32	9.32	9.32	10.15	10.15	10.15	10.15
1.3	地方教育附加费	86.39	3.22	3.89	4.56	5.70	5.70	5.70	5.70	6.21	6.21	6.21	6.21	6.77	6.77	6.77	6.77
1.4	房产税	6476.59	263.95	307.94	351.94	427.60	427.60	427.60	427.60	461.81	461.81	461.81	461.81	498.78	498.78	498.78	498.78
2	增值税	4319.23	161.19	194.49	227.79	284.90	284.90	284.90	284.90	310.62	310.62	310.62	310.62	338.42	338.42	338.42	338.42
2.1	增值税销项税额	4902.08	199.78	233.08	266.38	323.65	323.65	323.65	323.65	349.54	349.54	349.54	349.54	377.52	377.52	377.52	377.52
2.2	增值税进项税额	582.85	38.59	38.59	38.59	38.75	38.75	38.75	38.75	38.92	38.92	38.92	38.92	39.10	39.10	39.10	39.10
3	所得税	4797.18	0.00	0.00	109.88	254.27	259.77	268.02	277.52	346.06	359.56	380.06	406.06	498.37	526.87	549.37	561.37

(四) 项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 14391.53 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	营业收入	54467.37	2219.80	2589.76	2959.73	3596.06	3596.06	3596.06	3596.06	3883.75	3883.75	3883.75	3883.75	4194.71	4194.71	4194.71	4194.71
2	税金及附加	6994.88	283.29	331.27	379.28	461.79	461.79	461.79	461.79	499.08	499.08	499.08	499.08	539.39	539.39	539.39	539.39
3	总成本费用	28283.78	2111.98	2111.98	2111.98	2117.18	2095.18	2062.18	2024.18	2000.44	1946.44	1864.44	1760.44	1661.84	1547.84	1457.84	1409.84
5	利润总额	19188.71	-175.47	146.51	468.47	1017.09	1039.09	1072.09	1110.09	1384.23	1438.23	1520.23	1624.23	1993.48	2107.48	2197.48	2245.48
6	弥补以前年度亏损	175.47	0.00	146.51	28.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	19188.71	0.00	0.00	439.51	1017.09	1039.09	1072.09	1110.09	1384.23	1438.23	1520.23	1624.23	1993.48	2107.48	2197.48	2245.48
8	所得税	4797.18	0.00	0.00	109.88	254.27	259.77	268.02	277.52	346.06	359.56	380.06	406.06	498.37	526.87	549.37	561.37
9	净利润	14391.53	-175.47	146.51	358.59	762.82	779.32	804.07	832.57	1038.17	1078.67	1140.17	1218.17	1495.11	1580.61	1648.11	1684.11

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 35638.18 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.28 倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	预期收入	经营成本	税金及附加	所得税	成本小计	预期收益
2026 年	2219.80	446.87	283.29	0.00	730.16	1489.64
2027 年	2589.76	446.87	331.27	0.00	778.14	1811.62
2028 年	2959.73	446.87	379.28	109.88	936.03	2023.70
2029 年	3596.06	460.07	461.79	254.27	1176.13	2419.93
2030 年	3596.06	460.07	461.79	259.77	1181.63	2414.43
2031 年	3596.06	460.07	461.79	268.02	1189.88	2406.18
2032 年	3596.06	460.07	461.79	277.52	1199.38	2396.68
2033 年	3883.75	474.33	499.08	346.06	1319.47	2564.28
2034 年	3883.75	474.33	499.08	359.56	1332.97	2550.78
2035 年	3883.75	474.33	499.08	380.06	1353.47	2530.28
2036 年	3883.75	474.33	499.08	406.06	1379.47	2504.28
2037 年	4194.71	489.73	539.39	498.37	1527.49	2667.22
2038 年	4194.71	489.73	539.39	526.87	1555.99	2638.72
2039 年	4194.71	489.73	539.39	549.37	1578.49	2616.22
2040 年	4194.71	489.73	539.39	561.37	1590.49	2604.22
合计	54467.37	7037.13	6994.88	4797.18	18829.19	35638.18
本息合计	27930.00					
覆盖倍数	1.28					

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2023 年计划申请使用 15 年期专项债券 8000.00 万元，将于第 2029 年开始分年还本，2029 至 2033 年每年偿还本金 5%，2034 年至 2038 年每年偿还本金 15%。

2024 年计划申请使用 15 年期专项债券 6000.00 万元，将于第 2030 年开始分年还本，2030 至 2034 年每年偿还本金 5%，2035 年至 2039 年每年偿还本金 15%。

2025 年计划申请使用 15 年期专项债券 5000.00 万元，将于第 2031 年开始分年

还本，2031至2035年每年偿还本金5%，2036年至2040年每年偿还本金15%。

利率按4.0%计算，每半年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

项目	年初债券融资 资本金累计	本年新增债 券融资	本年债券还 本付息	债券还本	债券付息	年末债券融资 资本金累计
2023年	0.00	8000.00	160.00	0.00	160.00	8000.00
2024年	8000.00	6000.00	440.00	0.00	440.00	14000.00
2025年	14000.00	5000.00	660.00	0.00	660.00	19000.00
2026年	19000.00		760.00	0.00	760.00	19000.00
2027年	19000.00		760.00	0.00	760.00	19000.00
2028年	19000.00		760.00	0.00	760.00	19000.00
2029年	19000.00		1152.00	400.00	752.00	18600.00
2030年	18600.00		1430.00	700.00	730.00	17900.00
2031年	17900.00		1647.00	950.00	697.00	16950.00
2032年	16950.00		1609.00	950.00	659.00	16000.00
2033年	16000.00		1571.00	950.00	621.00	15050.00
2034年	15050.00		2317.00	1750.00	567.00	13300.00
2035年	13300.00		2835.00	2350.00	485.00	10950.00
2036年	10950.00		3231.00	2850.00	381.00	8100.00
2037年	8100.00		3117.00	2850.00	267.00	5250.00
2038年	5250.00		3003.00	2850.00	153.00	2400.00
2039年	2400.00		1713.00	1650.00	63.00	750.00
2040年	750.00		765.00	750.00	15.00	0.00
合计		19000.00	27930.00	19000.00	8930.00	

2、敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	32074.36	33856.27	35638.18	37420.09	39202.00
债券还本付息（万元）	27930.00	27930.00	27930.00	27930.00	27930.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.21	1.28	1.34	1.40

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.15 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 89369.45 万元，累计现金流出 80401.27 万元，现金结余 8968.18 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期					
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营活动净现金流量	35638.18				1489.64	1811.62	2023.70	2419.93	2414.43	2406.18
1.1	现金流入	59369.45				2419.58	2822.84	3226.11	3919.71	3919.71	3919.71
1.1.1	营业收入	54467.37				2219.80	2589.76	2959.73	3596.06	3596.06	3596.06
1.1.2	补贴收入	0.00									
1.1.3	增值税销项税额	4902.08				199.78	233.08	266.38	323.65	323.65	323.65
1.1.4	其他流入	0.00									
1.2	现金流出	23731.27				929.94	1011.22	1202.41	1499.78	1505.28	1513.53
1.2.1	经营成本	7037.13				446.87	446.87	446.87	460.07	460.07	460.07
1.2.2	增值税进项税额	582.85				38.59	38.59	38.59	38.75	38.75	38.75
1.2.3	税金及附加	6994.88				283.29	331.27	379.28	461.79	461.79	461.79
1.2.4	增值税	4319.23				161.19	194.49	227.79	284.90	284.90	284.90
1.2.5	所得税	4797.18				0.00	0.00	109.88	254.27	259.77	268.02
1.2.6	其他流出	0.00									
2	投资活动净现金流量	-28740.00	-10040.00	-8860.00	-9840.00						
2.1	现金流入	0.00									
2.2	现金流出	28740.00	10040.00	8860.00	9840.00						
2.2.1	建设投资	28582.50	10040.00	8860.00	9682.50						
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	157.50	0.00	0.00	157.50						

2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量	2070.00	10040.00	8860.00	9840.00	-760.00	-760.00	-760.00	-1152.00	-1430.00	-1647.00
3.1	现金流入	30000.00	10200.00	9300.00	10500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	11000.00	2200.00	3300.00	5500.00						
3.1.2	建设投资借款	0.00									
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	19000.00	8000.00	6000.00	5000.00						
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	其他流入	0.00									
3.2	现金流出	27930.00	160.00	440.00	660.00	760.00	760.00	760.00	1152.00	1430.00	1647.00
3.2.1	债券利息支付	8930.00	160.00	440.00	660.00	760.00	760.00	760.00	752.00	730.00	697.00
3.2.2	偿还债务本金	19000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	700.00	950.00
3.2.3	债券发行费用	0.00									
3.2.4	其他流出	0.00									
4	净现金流量	8968.18	0.00	0.00	0.00	729.64	1051.62	1263.70	1267.93	984.43	759.18
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	729.64	1781.26	3044.96	4312.89	5297.32	6056.50

续表

序号	项目	合计	运营期								
			2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	经营活动净现金流量	35638.18	2396.68	2564.28	2550.78	2530.28	2504.28	2667.22	2638.72	2616.22	2604.22
1.1	现金流入	59369.45	3919.71	4233.29	4233.29	4233.29	4233.29	4572.23	4572.23	4572.23	4572.23
1.1.1	营业收入	54467.37	3596.06	3883.75	3883.75	3883.75	3883.75	4194.71	4194.71	4194.71	4194.71
1.1.2	补贴收入	0.00									
1.1.3	增值税销项税额	4902.08	323.65	349.54	349.54	349.54	349.54	377.52	377.52	377.52	377.52
1.1.4	其他流入	0.00									
1.2	现金流出	23731.27	1523.03	1669.01	1682.51	1703.01	1729.01	1905.01	1933.51	1956.01	1968.01
1.2.1	经营成本	7037.13	460.07	474.33	474.33	474.33	474.33	489.73	489.73	489.73	489.73
1.2.2	增值税进项税额	582.85	38.75	38.92	38.92	38.92	38.92	39.10	39.10	39.10	39.10
1.2.3	税金及附加	6994.88	461.79	499.08	499.08	499.08	499.08	539.39	539.39	539.39	539.39
1.2.4	增值税	4319.23	284.90	310.62	310.62	310.62	310.62	338.42	338.42	338.42	338.42
1.2.5	所得税	4797.18	277.52	346.06	359.56	380.06	406.06	498.37	526.87	549.37	561.37
1.2.6	其他流出	0.00									
2	投资活动净现金流量	-28740.00									
2.1	现金流入	0.00									
2.2	现金流出	28740.00									
2.2.1	建设投资	28582.50									
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	157.50									
2.2.4	其他流出	0.00									

3	筹资活动净现金流量	2070.00	-1609.00	-1571.00	-2317.00	-2835.00	-3231.00	-3117.00	-3003.00	-1713.00	-765.00
3.1	现金流入	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	11000.00									
3.1.2	建设投资借款	0.00									
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	19000.00									
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	其他流入	0.00									
3.2	现金流出	27930.00	1609.00	1571.00	2317.00	2835.00	3231.00	3117.00	3003.00	1713.00	765.00
3.2.1	债券利息支付	8930.00	659.00	621.00	567.00	485.00	381.00	267.00	153.00	63.00	15.00
3.2.2	偿还债务本金	19000.00	950.00	950.00	1750.00	2350.00	2850.00	2850.00	2850.00	1650.00	750.00
3.2.3	债券发行费用	0.00									
3.2.4	其他流出	0.00									
4	净现金流量	8968.18	787.68	993.28	233.78	-304.72	-726.72	-449.78	-364.28	903.22	1839.22
5	累计盈余资金		6844.18	7837.46	8071.24	7766.52	7039.80	6590.02	6225.74	7128.96	8968.18

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

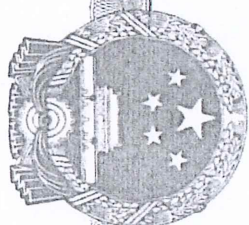
（一）本评估报告是基于“金水区冷链物流配送中心建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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

名称 河南弘立会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 赵玉兰
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2004年06月23日
住所 郑州市金水区经三路32号A座803

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

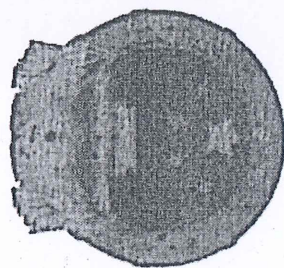


2023年07月05日

证书序号: 0009906

说明

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



会计师事务所 执业证书

名称: 河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 赵玉兰

经营场所:

郑州市金水区经三路32号A座803



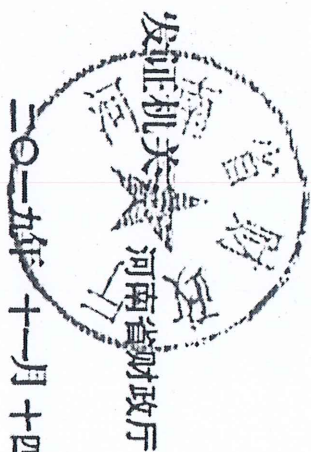
组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41000074

批准执业文号: 豫财会[2004]39号

批准执业日期: 2004年06月15日

**此件与原件一致
再次复印无效**



二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 校董
 性别 Sex
 出生日期 Date of birth 1975-11-06
 工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 410203197511061525

此件与原件一致
 再次复印无效

410000090058

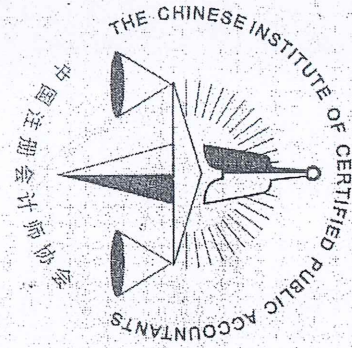
证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2004 年 05 月 19 日



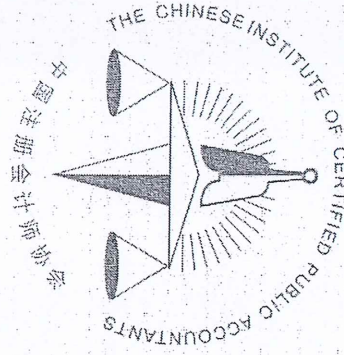
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



校董 410000090058

2023 年 7 月 日



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

孟敏

女

1984-01-01

河南私立会计师事务所有限公司

410183198401011544

010558926177

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



孟敏 410000740016

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 410000740016
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 年 05 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d

2023 年 7 月 /y /m /d

新密市全域水系生态综合治理项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091819 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十二月十五日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	5
(三) 投资估算与资金筹措	5
(四) 债券资金使用合规性	12
(五) 项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	13
五、经营现金流分析	18
(一) 基本假设条件及依据	18
(二) 项目运营收入分析	18
(三) 项目运营成本分析	22
(四) 净收益分析	27
(五) 现金流分析	30
(六) 本息覆盖倍数	30
六、总体评价结果	35
七、使用限制	35

新密市全域水系生态综合治理项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091819 号

我们接受委托，对新密市全域水系生态综合治理项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新密市全域水系生态综合治理项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新密市水利局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新密市水利局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 12 月 15 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新密市水利局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指新密市全域水系生态综合治理项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

项目涉及牛店镇、岳村镇、刘寨镇、大隗镇、曲梁镇、苟堂镇、超化镇、白寨镇、平陌镇、来集镇、袁庄乡、米村镇、伏羲山风景区管委会等 13 个乡镇。本次工程主要是在现有水库、河道内实施，不涉及新增用地。

2.项目参与主体

本项目主管部门为新密市水利局。

本项目专项债券申请单位为新密市水利局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	新密市水利局
统一社会信用代码	11410183005307407W
机构性质	机关单位
法定代表人	程柏松
机构地址	河南省新密市农业路 480 号
赋码机关	中共新密市委机构编制委员会办公室

新密市水利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

该项目主要是对现有 33 座中小型水库进行清淤扩容，实施双泊河、泽河河道综合治理和生态水系提升 22.90 公里。

水库：水库清淤扩容工程对境内李湾水库、五星水库、云岩宫等 33 座中小型水库实施清淤，预计供需完成清淤量 560.38 万 m³。

双洎河：治理河段采用 20 年一遇防洪标准进行设计，河道疏挖扩宽 13.971km，两岸岸坡防护 5.544km，堤防整修 10.50km。治理工程属 IV 等工程，堤防级别为 4 级，永久建筑物按 4 级建筑物设计，临时建筑物按 5 级建筑物设计。

上游段工程主要建设内容包括：（1）河道工程：河道疏挖扩宽 3.425km，两岸岸坡防护 1.70km，（2）建筑物配套工程：阻水桥梁拆除重建 3 座，新建拦水建筑物 3 座。（3）其他工程：新建防汛道路 5.40km，路面宽 4.00m，道路两侧种植枫杨线性绿化。

下游段工程主要建设内容包括：（1）河道工程：河道疏挖扩宽 10.546km，两岸岸坡防护 3.844km，（2）堤防工程：堤防整修 10.50km；（3）建筑物配套工程：阻水桥梁拆除重建 3 座、维持现状 2 座，对周渡口保留原有闸墩并重新增加上部结构；（4）其他工程：新建防汛道路 4 条，路面宽度 4.00m，长 3.684km，道路提升改造 4 条，路面宽度 4.00m，长 4.13km。

泽河：河道治理按 10 年一遇防洪标准设计，河道疏挖 8.95km，挡墙基础防护 3.10km，配套建设防汛道路及景观绿化等。工程属 V 等工程，堤防级别为 5 级，永久建筑物按 5 级建筑物设计，临时建筑物按 5 级建筑物设计。

工程主要建设内容包括：（1）清淤疏浚工程：河道疏挖 8.95km（两岸共计）；（2）岸坡防护工程：现状挡墙基础防护 3.10km（两岸共计），格宾石笼护岸 1.20 万 m²，雷诺护坡 8.20 万 m²，种植草皮 5.80 万 m²。（3）新建防汛道路 4.95km，路面宽度 4.00m，两侧各 0.50m 土路肩；（4）建筑物配套工程：现状桥梁防护 2 座，拆除重建 2 座；（5）

其他工程：新建防护墩 0.80km（两岸共计）。

寺沟河：寺沟河治理范围自米村月寨村至入双泊河口，河道清淤治理 6.63km，两岸岸坡整修 9.00km，拦河坝 3 座。

汜水河：汜水河治理范围自神仙洞村至新密荥阳界，河道清淤治理长度 3.15km，两岸岸坡整修 6.30km，蓄水坝 4 座，以及护坡挡墙建设等。

在牛店镇、岳村镇、刘寨镇、大隗镇、曲梁镇、苟堂镇、超化镇、白寨镇、平陌镇、来集镇、袁庄乡、米村镇、伏羲山风景区管委会等 13 个乡镇共设置 15 个取水口。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，项目开工日期 2022 年 01 月，预计完工时间 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

工程概算总投资 74,437.28 万元，其中：第一部分建筑工程为 57,022.65 万元，第二部分临时工程为 758.18 万元，第三部分独立费用为 5,142.49 万元，第四部分基本预备费为 62,92.33 万元，第五部分工程占地及移民投资 814.02 万元，第六部分工程建设其他费用 780.00 万元，第七部分建设期利息 3,627.60 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

项目	工程或费用名称	估算费用		技术经济指标		指标（元）
		建筑工程	合计	单位	数量	
第一部分建筑安装工程费用		57,022.65	57,022.65			
1.1	33 座水库清淤工程	33,346.04	33,346.04			
1.1.1	李湾水库（气举装置清淤）	2,863.80	2,863.80	万 m ³	47.73	60.00
1.1.2	五星水库（气举装置清淤）	12,344.40	12,344.40	万 m ³	205.74	60.00
1.1.3	云岩宫水库（气举装置清淤）	2,702.40	2,702.40	万 m ³	45.04	60.00
1.1.4	张湾水库（气举装置清淤）	1,422.00	1,422.00	万 m ³	23.70	60.00
1.1.5	禹寨水库（气举装置清淤）	2,341.80	2,341.80	万 m ³	39.03	60.00
1.1.6	红石峡水库（气举装置清淤）	1,645.20	1,645.20	万 m ³	27.42	60.00
1.1.7	庙朱水库（气举装置清淤）	1,140.00	1,140.00	万 m ³	19.00	60.00
1.1.8	河西水库（气举装置清淤）	448.20	448.20	万 m ³	7.47	60.00
1.1.9	曲梁水库（气举装置清淤）	579.00	579.00	万 m ³	9.65	60.00
1.1.10	曹马沟水库（气举装置清淤）	568.20	568.20	万 m ³	9.47	60.00
1.1.11	老樟窝水库（气举装置清淤）	261.00	261.00	万 m ³	4.35	60.00
1.1.12	古角水库（常规机械清淤）	123.06	123.06	万 m ³	2.93	42.00
1.1.13	槐树嘴水库（常规机械清淤）	242.76	242.76	万 m ³	5.78	42.00
1.1.14	南红石峡水库（气举装置清淤）	2,184.80	2,184.80	万 m ³	27.31	80.00

项目	工程或费用名称	估算费用		技术经济指标		指标（元）
		建筑工程	合计	单位	数量	
1.1.15	张庄水库（常规机械清淤）	81.48	81.48	万 m ³	1.94	42.00
1.1.16	楼上庄水库（气举装置清淤）	41.40	41.40	万 m ³	0.69	60.00
1.1.17	九龙庙水库（气举装置清淤）	79.20	79.20	万 m ³	1.32	60.00
1.1.18	龙潭水库（气举装置清淤）	525.60	525.60	万 m ³	8.76	60.00
1.1.19	方沟水库（常规机械清淤）	771.96	771.96	万 m ³	18.38	42.00
1.1.20	大樊庄水库（气举装置清淤）	61.80	61.80	万 m ³	1.03	60.00
1.1.21	后河水库（气举装置清淤）	585.00	585.00	万 m ³	9.75	60.00
1.1.22	劝门水库（常规机械清淤）	284.34	284.34	万 m ³	6.77	42.00
1.1.23	红石崖水库（气举装置清淤）	315.60	315.60	万 m ³	5.26	60.00
1.1.24	王臣沟水库（气举装置清淤）	223.20	223.20	万 m ³	3.72	60.00
1.1.25	石岭水库（常规机械清淤）	97.44	97.44	万 m ³	2.32	42.00
1.1.26	苇园水库（气举装置清淤）	237.60	237.60	万 m ³	3.96	60.00
1.1.27	青河水库（气举装置清淤）	154.20	154.20	万 m ³	2.57	60.00
1.1.28	三宅沟水库（常规机械清淤）	319.20	319.20	万 m ³	7.60	42.00
1.1.29	鱼池沟水库（气举装置清淤）	219.00	219.00	万 m ³	3.65	60.00
1.1.30	白河水库（气举装置清淤）	112.80	112.80	万 m ³	1.88	60.00
1.1.31	寺沟水库（气举装置清淤）	229.20	229.20	万 m ³	3.82	60.00
1.1.32	鹿窝水库（气举装置清淤）	100.80	100.80	万 m ³	1.68	60.00

项目	工程或费用名称	估算费用		技术经济指标		指标（元）
		建筑工程	合计	单位	数量	
1.1.33	良水寨水库（气举装置清淤）	39.60	39.60	万 m ³	0.66	60.00
1.2	河道工程	12,657.16	12,657.16			
1.2.1	双泊河上游段治理	1,680.72	1,680.72			
1.2.1.1	土方开挖	313.32	313.32	万 m ³	26.11	12.00
1.2.1.2	土方回填	164.60	164.60	万 m ³	8.23	20.00
1.2.1.3	格宾石笼护坡	97.33	97.33	m ³	2,158.00	451.00
1.2.1.4	格宾石笼护脚	74.97	74.97	m ³	1,785.00	420.00
1.2.1.5	桩号 0+510 生产桥	107.25	107.25	m ²	214.50	5,000.00
1.2.1.6	桩号 0+850 生产桥	143.00	143.00	m ²	286.00	5,000.00
1.2.1.7	桩号 1+100 生产桥	107.25	107.25	m ²	214.50	5,000.00
1.2.1.8	防汛道路建设	367.20	367.20	m ²	21,600.00	170.00
1.2.1.9	道路侧植物种植	5.80	5.80	颗	1,160.00	50.00
1.2.1.10	河道拦水建筑物	300.00	300.00	座	3.00	100.00 万元
1.2.2	双泊河下游段治理	6,912.42	6,912.42			
1.2.2.1	土方开挖	940.20	940.20	万 m ³	78.35	12.00
1.2.2.2	土方回填	1,155.00	1,155.00	万 m ³	57.75	20.00
1.2.2.3	浆砌石护岸	659.82	659.82	万 m ³	1.32	500.00
1.2.2.4	新建 4m 宽混凝土路	368.40	368.40	m	3,684.00	1,000.00

项目	工程或费用名称	估算费用		技术经济指标		指标（元）
		建筑工程	合计	单位	数量	
1.2.2.5	提升 4m 宽混凝土路	413.00	413.00	m	4,130.00	1,000.00
1.2.2.6	新建桥梁	450.00	450.00	座	3.00	150.00 万元
1.2.2.7	桥梁改造	30.00	30.00	座	1.00	30.00 万元
1.2.2.8	景观绿化	2,896.00	2,896.00	万 m ²	36.20	80.00
1.2.3	泽河上下游段治理工程	4,064.03	4,064.03			
1.2.3.1	土方开挖	516.00	516.00	万 m ³	43.00	12.00
1.2.3.2	土方回填	258.00	258.00	万 m ³	12.90	20.00
1.2.3.3	现状护岸基础防护	233.43	233.43	m	3,100.00	753.00
1.2.3.4	格宾石笼护岸	360.00	360.00	万 m ²	1.20	300.00
1.2.3.5	雷诺护坡	1,804.00	1,804.00	万 m ²	8.20	220.00
1.2.3.6	草皮种植	284.20	284.20	万 m ²	5.80	49.00
1.2.3.7	防撞护坡	16.00	16.00	m	800.00	200.00
1.2.3.8	桥梁基础防护	55.80	55.80	m ²	3,100.00	180.00
1.2.3.9	新建 4m 宽混凝土路	336.60	336.60	m	4,950.00	680.00
1.2.3.10	新建桥梁	200.00	200.00	座	2.00	100.00 万元
1.3	寺沟河	3,777.45	3,777.45			
1.3.1	清淤清障	762.45	762.45	km	6.63	1,150,000.00
1.3.2	岸坡整修	2,025.00	2,025.00	km	9.00	2,250,000.00

项目	工程或费用名称	估算费用		技术经济指标		指标（元）
		建筑工程	合计	单位	数量	
1.3.3	拦河坝	990.00	990.00	个	3.00	3,300,000.00
1.4	汜水河	7,242.00	7,242.00			
1.4.1	蓄水坝	1,710.00	1,710.00	个	4.00	427.50 万元
1.4.2	护坡	450.00	450.00	m ³	9,000.00	500.00
1.4.3	挡墙	4,011.00	4,011.00	m ³	80,220.00	500.00
1.4.4	清淤治理、岸坡整修	1,071.00	1,071.00	km	3.15	3,400,000.00
第二部分临时工程		758.18	758.18			
1	导流工程（土围堰填筑与拆除）	60.00	60.00	m ³	20,000.00	30.00
2	施工交通工程（施工便道）	42.00	42.00	km	14.00	30,000.00
3	施工房屋建筑工程	200.00	200.00	m ²	4,000.00	500.00
4	其他施工临时工程	456.18	456.18	项	57,022.65	0.80%
第三部分独立费用		5,142.49	5,142.49			
1	建设单位管理费	866.71	866.71	工程费用	57,780.83	1.50%
2	前期工作咨询费	115.56	115.56	工程费用	57,780.83	0.20%
3	设计费	1,733.43	1,733.43	工程费用	57,780.83	3.00%
4	勘察费	1,155.62	1,155.62	工程费用	57,780.83	2.00%
5	工程建设监理费	1,155.62	1,155.62	工程费用	57,780.83	2.00%
6	招标代理服务费用	115.56	115.56	工程费用	57,780.83	0.20%

项目	工程或费用名称	估算费用		技术经济指标		指标（元）
		建筑工程	合计	单位	数量	
第四部分基本预备费		6,292.33	6,292.33	工程费用	62,923.33	10.00%
静态总投资		69,215.66	69,215.66			
第五部分工程占地及移民投资		814.02	814.02			
1	临时占地	214.02	214.02	亩	435.00	4,920.00
2	树木	600.00	600.00	万棵	20	30.00
第六部分工程建设其他费用		780.00	780.00			
1	水土保持	550.00	550.00	项	1	550.00 万元
2	环境保护	230.00	230.00	项	1	230.00 万元
第七部分建设期利息		3,627.60	3,627.60			
建设项目总投资			74,437.28			

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	第 3 年	合计	占比
财政资金	2,000.00	15,000.00	9437.28	26,437.28	35.52%
专项债券资金	14,000.00		34,000.00	48,000.00	64.48%
合计	16,000.00	15,000.00	43,437.28	74,437.28	100.00%
占比	21.50%	20.15%	58.35%	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新密市水利局，主管部门为新密市水利局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新密市水利局，项目建设及运营单位均为新密市水利局。

关于项目债券资金使用，由新密市水利局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由新密市水利局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由新密市水利局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

1. 本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 48,000.00 万元。2022 年已申请 14,000.00 万元，2024 年计划使用 34,000.00 万元。

2022 年河南省专项债券二期（城乡发展专项债）已发行 14,000.00 万元，票面利率 3.28%，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。

2024 年计划发行原实施方案已入库未发行的 16,000.00 万元，假设票面利率 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。

项目新增债券额度 18,000.00 万元，计划 2024 年发行，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还

本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

已发行专项债券还本付息情况如下：

表 4-1-1 已发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2022 年		14,000.00		14,000.00	3.28%	459.20	459.20
2023 年	14,000.00			14,000.00	3.28%	459.20	459.20
2024 年	14,000.00			14,000.00	3.28%	459.20	459.20
2025 年	14,000.00			14,000.00	3.28%	459.20	459.20
2026 年	14,000.00			14,000.00	3.28%	459.20	459.20
2027 年	14,000.00		700.00	13,300.00	3.28%	459.20	1,159.20
2028 年	13,300.00		700.00	12,600.00	3.28%	436.24	1,136.24
2029 年	12,600.00		700.00	11,900.00	3.28%	413.28	1,113.28
2030 年	11,900.00		700.00	11,200.00	3.28%	390.32	1,090.32
2031 年	11,200.00		700.00	10,500.00	3.28%	367.36	1,067.36
2032 年	10,500.00		2,100.00	8,400.00	3.28%	344.40	2,444.40
2033 年	8,400.00		2,100.00	6,300.00	3.28%	275.52	2,375.52
2034 年	6,300.00		2,100.00	4,200.00	3.28%	206.64	2,306.64
2035 年	4,200.00		2,100.00	2,100.00	3.28%	137.76	2,237.76
2036 年	2,100.00		2,100.00		3.28%	68.88	2,168.88
合计		14,000.00	14,000.00			5,395.60	19,395.60

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

根据债券期限及使用计划，本项目已入库未发行专项债券还本付息如下：

表 4-1-2 已入库未发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024 年		16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2025 年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2026年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2027年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2028年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2029年	16,000.00		800.00	15,200.00	4.50%	720.00	1,520.00
2030年	15,200.00		800.00	14,400.00	4.50%	684.00	1,484.00
2031年	14,400.00		800.00	13,600.00	4.50%	648.00	1,448.00
2032年	13,600.00		800.00	12,800.00	4.50%	612.00	1,412.00
2033年	12,800.00		800.00	12,000.00	4.50%	576.00	1,376.00
2034年	12,000.00		2,400.00	9,600.00	4.50%	540.00	2,940.00
2035年	9,600.00		2,400.00	7,200.00	4.50%	432.00	2,832.00
2036年	7,200.00		2,400.00	4,800.00	4.50%	324.00	2,724.00
2037年	4,800.00		2,400.00	2,400.00	4.50%	216.00	2,616.00
2038年	2,400.00		2,400.00		4.50%	108.00	2,508.00
合计		16,000.00	16,000.00			8,460.00	24,460.00

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

根据债券期限及使用计划，本项目拟新增专项债券还本付息如下：

表 4-1-3 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024年		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
2025年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
2026年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
2027年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
2028年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
2029年	18,000.00		180.00	17,820.00	4.50%	810.00	990.00
2030年	17,820.00		180.00	17,640.00	4.50%	801.90	981.90
2031年	17,640.00		180.00	17,460.00	4.50%	793.80	973.80
2032年	17,460.00		180.00	17,280.00	4.50%	785.70	965.70
2033年	17,280.00		180.00	17,100.00	4.50%	777.60	957.60
2034年	17,100.00		360.00	16,740.00	4.50%	769.50	1,129.50

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2035年	16,740.00		360.00	16,380.00	4.50%	753.30	1,113.30
2036年	16,380.00		360.00	16,020.00	4.50%	737.10	1,097.10
2037年	16,020.00		360.00	15,660.00	4.50%	720.90	1,080.90
2038年	15,660.00		360.00	15,300.00	4.50%	704.70	1,064.70
2039年	15,300.00		360.00	14,940.00	4.50%	688.50	1,048.50
2040年	14,940.00		360.00	14,580.00	4.50%	672.30	1,032.30
2041年	14,580.00		360.00	14,220.00	4.50%	656.10	1,016.10
2042年	14,220.00		360.00	13,860.00	4.50%	639.90	999.90
2043年	13,860.00		360.00	13,500.00	4.50%	623.70	983.70
2044年	13,500.00		900.00	12,600.00	4.50%	607.50	1,507.50
2045年	12,600.00		900.00	11,700.00	4.50%	567.00	1,467.00
2046年	11,700.00		900.00	10,800.00	4.50%	526.50	1,426.50
2047年	10,800.00		900.00	9,900.00	4.50%	486.00	1,386.00
2048年	9,900.00		900.00	9,000.00	4.50%	445.50	1,345.50
2049年	9,000.00		1,800.00	7,200.00	4.50%	405.00	2,205.00
2050年	7,200.00		1,800.00	5,400.00	4.50%	324.00	2,124.00
2051年	5,400.00		1,800.00	3,600.00	4.50%	243.00	2,043.00
2052年	3,600.00		1,800.00	1,800.00	4.50%	162.00	1,962.00
2053年	1,800.00		1,800.00		4.50%	81.00	1,881.00
合计		18,000.00	18,000.00			18,832.50	36,832.50

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。

综上所述，在本项目债券存续期内，偿还本金共计 48,000.00 万元，应付利息共计 32,688.10 万元，还本付息合计 80,688.10 万元。本项目债券存续期还本付息合计如下：

表 4-1-4 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	偿还本金合计	应付利息合计	应付本息合计
2022年		459.20	459.20
2023年		459.20	459.20
2024年		1,989.20	1,989.20

年度	偿还本金合计	应付利息合计	应付本息合计
2025 年		1,989.20	1,989.20
2026 年		1,989.20	1,989.20
2027 年	700.00	1,989.20	2,689.20
2028 年	700.00	1,966.24	2,666.24
2029 年	1,680.00	1,943.28	3,623.28
2030 年	1,680.00	1,876.22	3,556.22
2031 年	1,680.00	1,809.16	3,489.16
2032 年	3,080.00	1,742.10	4,822.10
2033 年	3,080.00	1,629.12	4,709.12
2034 年	4,860.00	1,516.14	6,376.14
2035 年	4,860.00	1,323.06	6,183.06
2036 年	4,860.00	1,129.98	5,989.98
2037 年	2,760.00	936.90	3,696.90
2038 年	2,760.00	812.70	3,572.70
2039 年	360.00	688.50	1,048.50
2040 年	360.00	672.30	1,032.30
2041 年	360.00	656.10	1,016.10
2042 年	360.00	639.90	999.90
2043 年	360.00	623.70	983.70
2044 年	900.00	607.50	1,507.50
2045 年	900.00	567.00	1,467.00
2046 年	900.00	526.50	1,426.50
2047 年	900.00	486.00	1,386.00
2048 年	900.00	445.50	1,345.50
2049 年	1,800.00	405.00	2,205.00
2050 年	1,800.00	324.00	2,124.00
2051 年	1,800.00	243.00	2,043.00
2052 年	1,800.00	162.00	1,962.00
2053 年	1,800.00	81.00	1,881.00
合计	48,000.00	32,688.10	80,688.10

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照3.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目新申请债券存续期30年，项目建设期3年（2022-2024），运营期第1年（2025年）为项目期的第4年（2025年），收益期29年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	水库治理	农业灌溉用水收入	55,955.85	39.80%
2	水库治理	工业供水收入	42,539.86	30.26%
3	水库治理	城镇供水收入	31,929.66	22.71%
4	水库治理	农村供水收入	10,162.46	7.23%
合计			140,587.83	100.00%

本项目在牛店镇、岳村镇、刘寨镇、大隗镇、曲梁镇、苟堂镇、

超化镇、白寨镇、平陌镇、来集镇、袁庄乡、米村镇、伏羲山风景区管委会等 13 个乡镇共设置 15 个取水口，覆盖新密全域。

（1）农业灌溉供水收入

①供水量分析

农田的灌溉用水量与种植的作物种类，作物的生长阶段，温度，湿度，日照时间，风速，土壤含水量等多种因素有关。一般情况下，一亩早稻的灌溉需水量为 180-230m³，一亩中稻的灌溉需水量为 230-320m³，一亩蔬菜的灌溉需水量为 220-550m³，一亩棉花的灌溉需水量为 30-100m³，一亩小麦的灌溉需水量为 10-80m³。

新密市主要农作物为小麦、玉米、红薯、蔬菜、花生、棉花、豆类、芝麻、瓜类等，新密市为小麦种植区，小麦种植面积约 41.47 万亩。

项目区域内农业有效灌溉面积为 15.79 万公顷，按亩均用水 50.00m³计算，年农业灌溉供水约 11,842.50 万 m³，基于谨慎性，本项目农业灌溉供水率按 90.00% 测算。

②价格依据

供水价格参照《新密市发展和改革委员会新密市水利局关于新密市试行农业水价的通知》（新密发改〔2019〕72 号）的取费标准：粮食作物用水一档运行维护成本水价 0.37 元/m³，二档水价 0.48 元/立方米，三档水价 0.74 元/m³；经济作物及养殖业用水一档运行维护成本水价 0.42 元/m³，二档水价 0.55 元/m³，三档水价 0.84 元/m³（年亩定额用水量由市水利部门确定）。

基于谨慎性原则，本项目拟按 0.35 元/m³确定，运营期不考虑价格增长。灌溉用水计算收入年度为运营期前 15 年，以后年度不再考虑农业灌溉用水收入。

（2）城乡集中供水收入

①供水量分析

根据近三年《新密市年国民经济和社会发展统计公报》，区域内用水情况：

2020年，新密市生活用水量 3,951 万 m³，工业用水量 6,250 万 m³。农村自来水普及率 95%。

2021年，新密市生活用水量 3,289.455 万 m³，工业用水量 6,547.9957 万 m³。农村自来水普及率 95%。

2022年，新密市生活用水量 3,138 万 m³，工业用水量 4,637 万 m³。农村自来水普及率 96.60%。

新密市常住人口为 826,031 人。其中城镇常住人口为 529,272 人。根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），并结合本项目地区经济、社会发展和用水习惯，本次用水量预测平均日人均居民用水量指标参照新密市用水指标，取 130L/人·d；随着居住社区基础设施逐渐健全，生活用水量将逐渐增多，远期人均生活用水量指标确定为 140L/人·d，城镇居民需水量为 2,511.05 万 m³/年。《农业与农村生活用水定额》（河南省地方标准 DB41/T958—2020）农村居民人均生活用水量指标确定为 90L/人·d，年需水量 974.99 万 m³/年，新密市大牲畜存栏 2.10 万头，用水定额 35L/头·d，生猪存栏 20.60 万头，用水定额 10L/头·d，羊存栏 4.57 万只，用水定额 7L/只·d，家禽存栏 498.25 万只，用水定额 1L/头只·d，农业生产需水量为 370.75 万 m³/年，农村用水年需求量 1,345.73 万 m³。

2020-2022年新密市年国民经济和社会发展统计公报年工业用水量在 6,250-6,548 万 m³，近三年平均工业供水量为 5,811.67 万 m³。基于谨慎性，本项目运营期第 1 年工业供水按 800.00 万 m³，随着城市工

业化的进程推进，本项目工业供水量运营期前十五年每两年增长 5.00%。到运营期第十六年，工业供水量调整为 2020-2022 年平均工业供水量的 45.00% 即 $5,811.67 \times 45\% = 2,615.25$ 万 m^3 ，之后以 2,615.25 万 m^3 为基础计算，每两年增长 5.00%。

依据上述需求分析，城镇居民供水和农村供水运营期第一年暂按 2,709.60 万 m^3 ，其中城镇居民供水按 1,474.80 万 m^3 ，农村供水按 1,234.80 万 m^3 ；考虑城市化进程和经济发展，城市人口数量会进一步增多，本项目建成后，自来水城市供水量运营期前十五年按每两年增长 5.00%，第十六年及以后年度保持不变；农村供水量运营期保持不变。

②价格依据

供水价参照《河南省发展和改革委员会河南省水利厅关于对白沙水库非农业供水价格的批复》（豫发改价管〔2015〕196号）确定：

河南省发展和改革委员会 河南省水利厅关于对白沙水库非农业供水价格的批复

豫发改价管〔2015〕196号

白沙水库管理局：

你局《关于调整水利工程供水价格的请示》（白沙财[2014]2号）收悉。为满足用水需求，你局新增城镇水厂和环境供水，根据国家发展改革委、水利部《水利工程供水价格管理办法》规定和省价格成本监审局供水成本监审情况，经研究，现就你单位非农业供水价格批复如下：

一、核定新增非农业供水价格。供城市公共供水企业和城市环境供水价格，核定为每立方米0.5元；供乡镇水厂用水，减半计价，即每立方米0.25元。

二、工业供水价格仍按现行规定执行，即每立方米0.6元。

三、售水收入应专项用于水利工程的维护和管理，杜绝不合理费用开支，确保水价收入取之于水、用之于水，提高工程供水效能。

四、本通知自2015年3月1日起执行。

河南省发展和改革委员会 河南省水利厅

2015年2月27日

本项目工业供水按 0.60 元/ m^3 ，城镇供水按 0.50 元/ m^3 ，农村供水按 0.25 元/ m^3 ；

根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。项目运营期第十六年物价上涨约 30%，本项目在运营期第十六年按上涨

30%调价一次，调整之后工业供水价格按 0.78 元/m³，城镇供水按 0.65 元/m³，农村供水按 0.32 元/m³。

（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

本项目运营期劳动定额 60 人，负责项目运营期的维护。

根据新密市统计局公布新密市城镇在岗职工年平均工资福利为 63,718.00 元，本项目人员工资福利费按 6.84 万元/年测算。考虑消费价格指数工资福利费涨幅按每年 3.00% 进行测算。

（2）维护维修费

维护维修费包含项目运营期内的日常修理费用，运营期第一年按年折旧费用的 10.00% 即 235.72 万元计提；考虑消费价格指数，维护维修费按每年增加 3.00% 进行测算。

（3）其他管理费用

其他管理费用为项目运营期内除上述支出之外的其他不可预见成本，本项目按工资福利费的 50.00% 计提。

（4）税费

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

根据《国家税务总局关于印发<增值税若干具体问题的规定>的通知》（国税发〔1993〕154 号）（七）供应或开采未经加工的天然水（如水库供应农业灌溉用水，工厂自采地下水用于生产），不征收增值税。

所以，本项目农业灌溉用水收入不征收增值税，同时也不考虑农业灌溉用水收入对应的进项税额。

本项目维护维修费按 13.00% 测算，其他管理费用按 6.00% 测算；城乡集中供水收入按 9.00% 测算；附加税按 12.00% 测算，所得税税率按 25.00% 测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。测算明细如下：

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 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
1	增值税	2,026.07										
	销项税	6,987.96		126.01	126.01	131.03	131.03	136.31	136.31	141.85	141.85	147.67
	建设期进项	3,699.93	3,699.93									
	运营期进项	1,261.96		11.25	11.58	12.26	12.63	13.37	13.78	14.58	15.02	15.90
	待抵扣进项税		3,699.93	3,585.17	3,470.74	3,351.97	3,233.57	3,110.63	2,988.10	2,860.83	2,734.00	2,602.23
2	附加税	243.12										
	折旧	68,358.22		2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18
	债券利息	29,780.50		1,989.20	1,989.20	1,989.20	1,966.24	1,943.28	1,876.22	1,809.16	1,742.10	1,629.12
	利润总额	-6,146.00		-336.50	-360.88	-330.14	-333.03	-278.06	-238.44	-138.08	-100.12	47.53
3	所得税	911.57										11.88
4	税费合计	3,180.76										11.88

续表：

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	增值税										
	销项税	147.67	153.78	153.78	160.20	160.20	166.93	312.43	320.85	320.85	329.70
	建设期进项										

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	运营期进项	16.38	17.33	17.85	18.89	19.46	20.59	60.34	62.16	64.02	65.94
	待抵扣进项税	2,470.94	2,334.49	2,198.56	2,057.25	1,916.51	1,770.17	1,518.08	1,259.39	1,002.56	738.80
2	附加税										
	折旧	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18
	债券利息	1,516.14	1,323.06	1,129.98	936.90	812.70	688.50	672.30	656.10	639.90	623.70
	利润总额	129.62	358.77	519.09	749.71	839.15	1,002.39	-823.96	-752.17	-775.09	-700.94
3	所得税	32.41	89.69	129.77	187.43	209.79	250.60				
4	税费合计	32.41	89.69	129.77	187.43	209.79	250.60				

续表：

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	增值税			58.92	274.51	272.29	280.23	277.87	286.19	283.68	292.38
	销项税	329.70	338.98	338.98	348.73	348.73	358.97	358.97	369.72	369.72	381.00
	建设期进项										
	运营期进项	67.92	69.96	72.06	74.22	76.44	78.74	81.10	83.53	86.04	88.62
	待抵扣进项税	477.02	208.00								
2	附加税			7.07	32.94	32.67	33.63	33.34	34.34	34.04	35.09
	折旧	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18	2,357.18
	债券利息	607.50	567.00	526.50	486.00	445.50	405.00	324.00	243.00	162.00	81.00
	利润总额	-726.24	-625.32	-635.93	-558.32	-564.26	-459.09	-427.37	-278.99	-250.26	-99.07

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
3	所得税										
4	税费合计			65.99	307.45	304.96	313.86	311.21	320.53	317.72	327.47

(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 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
一	营业收入	140,587.83	5,256.49	5,256.49	5,317.36	5,317.36	5,381.28	5,381.28	5,448.39	5,448.39	5,518.86
1	农业灌溉用水收入	55,955.85	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39
	①单价（元/m ³ ）		0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	②数量（万 m ³ /年）		11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50
	③负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	工业供水收入	42,539.86	480.00	480.00	504.00	504.00	529.20	529.20	555.66	555.66	583.45
	①单价（元/m ³ ）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	②数量（万 m ³ /年）		800.00	800.00	840.00	840.00	882.00	882.00	926.10	926.10	972.41
3	城镇供水收入	31,929.66	737.40	737.40	774.27	774.27	812.99	812.99	853.64	853.64	896.32
	①单价（元/m ³ ）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	②数量（万 m ³ /年）		1,474.80	1,474.80	1,548.54	1,548.54	1,625.97	1,625.97	1,707.27	1,707.27	1,792.63
4	农村供水收入	10,162.46	308.70	308.70	308.70	308.70	308.70	308.70	308.70	308.70	308.70
	①单价（元/m ³ ）		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	②数量（万 m ³ /年）		1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
二	成本支出	41,676.04	851.32	876.86	903.16	930.25	958.15	986.90	1,016.51	1,047.00	1,090.29
1	工资及福利费	18,557.43	410.40	422.71	435.39	448.45	461.90	475.76	490.03	504.73	519.87
2	维护维修费	10,659.04	235.72	242.79	250.07	257.57	265.30	273.26	281.46	289.90	298.60
3	其他管理费用	9,278.81	205.20	211.36	217.70	224.23	230.95	237.88	245.02	252.37	259.94
4	税费合计	3,180.76									11.88
三	净收益	98,911.79	4,405.17	4,379.63	4,414.20	4,387.11	4,423.13	4,394.38	4,431.88	4,401.39	4,428.57

续表：

序号	项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一	营业收入	5,518.86	5,592.84	5,592.84	5,670.53	5,670.53	5,752.10	3,783.91	3,885.90	3,885.90	3,992.99
1	农业灌溉用水收入	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39	3,730.39				
	①单价（元/m ³ ）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35				
	②数量（万 m ³ /年）	11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50	11,842.50				
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%				
2	工业供水收入	583.45	612.62	612.62	643.25	643.25	675.41	2,039.90	2,141.89	2,141.89	2,248.98
	①单价（元/m ³ ）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.78	0.78	0.78	0.78
	②数量（万 m ³ /年）	972.41	1,021.03	1,021.03	1,072.08	1,072.08	1,125.68	2,615.25	2,746.01	2,746.01	2,883.31
3	城镇供水收入	896.32	941.13	941.13	988.19	988.19	1,037.60	1,348.87	1,348.87	1,348.87	1,348.87
	①单价（元/m ³ ）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.65	0.65	0.65	0.65
	②数量（万 m ³ /年）	1,792.63	1,882.26	1,882.26	1,976.37	1,976.37	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
4	农村供水收入	308.70	308.70	308.70	308.70	308.70	308.70	395.14	395.14	395.14	395.14
	①单价 (元/m ³)	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.32	0.32	0.32	0.32
	②数量 (万 m ³ /年)	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80
二	成本支出	1,143.18	1,233.78	1,308.18	1,401.19	1,459.96	1,538.27	1,326.30	1,366.09	1,407.08	1,449.29
1	工资及福利费	535.47	551.53	568.08	585.12	602.67	620.75	639.37	658.55	678.31	698.66
2	维护维修费	307.56	316.79	326.29	336.08	346.16	356.54	367.24	378.26	389.61	401.30
3	其他管理费用	267.74	275.77	284.04	292.56	301.34	310.38	319.69	329.28	339.16	349.33
4	税费合计	32.41	89.69	129.77	187.43	209.79	250.60				
三	净收益	4,375.68	4,359.06	4,284.66	4,269.34	4,210.57	4,213.83	2,457.61	2,519.81	2,478.82	2,543.70

续表：

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	营业收入	3,992.99	4,105.44	4,105.44	4,223.51	4,223.51	4,347.49	4,347.49	4,477.66	4,477.66	4,614.34
1	农业灌溉用水收入										
	①单价 (元/m ³)										
	②数量 (万 m ³ /年)										
	③负荷率										
2	工业供水收入	2,248.98	2,361.43	2,361.43	2,479.50	2,479.50	2,603.48	2,603.48	2,733.65	2,733.65	2,870.33
	①单价 (元/m ³)	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
	②数量 (万 m ³ /年)	2,883.31	3,027.48	3,027.48	3,178.85	3,178.85	3,337.79	3,337.79	3,504.68	3,504.68	3,679.91

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
3	城镇供水收入	1,348.87	1,348.87	1,348.87	1,348.87	1,348.87	1,348.87	1,348.87	1,348.87	1,348.87	1,348.87
	①单价 (元/m ³)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	②数量 (万 m ³ /年)	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19	2,075.19
4	农村供水收入	395.14	395.14	395.14	395.14	395.14	395.14	395.14	395.14	395.14	395.14
	①单价 (元/m ³)	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
	②数量 (万 m ³ /年)	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80	1,234.80
二	成本支出	1,492.77	1,537.56	1,649.68	1,938.65	1,985.09	2,044.40	2,093.68	2,156.48	2,208.74	2,275.23
1	工资及福利费	719.62	741.21	763.45	786.35	809.94	834.24	859.27	885.05	911.60	938.95
2	维护维修费	413.34	425.74	438.51	451.67	465.22	479.18	493.56	508.37	523.62	539.33
3	其他管理费用	359.81	370.61	381.73	393.18	404.97	417.12	429.64	442.53	455.80	469.48
4	税费合计			65.99	307.45	304.96	313.86	311.21	320.53	317.72	327.47
三	净收益	2,500.22	2,567.88	2,455.76	2,284.86	2,238.42	2,303.09	2,253.81	2,321.18	2,268.92	2,339.11

(五) 现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的现金										

序号	项目	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	经营活动收入	140,587.83		5,256.49	5,256.49	5,317.36	5,317.36	5,381.28	5,381.28	5,448.39	5,448.39
2	经营活动支出(含税费)	41,676.04		851.32	876.86	903.16	930.25	958.15	986.90	1,016.51	1,047.00
	经营活动产生的现金净额	98,911.79		4,405.17	4,379.63	4,414.20	4,387.11	4,423.13	4,394.38	4,431.88	4,401.39
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出(含建设期利息)	74,437.28	74,437.28								
	投资活动产生的现金净额	-74,437.28	-74,437.28								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	26,437.28	26,437.28								
2	债券资金	48,000.00	48,000.00								
3	银行借款										
4	偿还债券本金	48,000.00				700.00	700.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	3,080.00
5	偿还银行借款本金										
6	支付运营期债券利息	29,780.50		1,989.20	1,989.20	1,989.20	1,966.24	1,943.28	1,876.22	1,809.16	1,742.10
7	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-3,343.22	74,437.28	-1,989.20	-1,989.20	-2,689.20	-2,666.24	-3,623.28	-3,556.22	-3,489.16	-4,822.10
四	净现金流量	21,131.29		2,415.97	2,390.43	1,725.00	1,720.87	799.85	838.16	942.72	-420.71
五	累计现金流量	21,131.29		2,415.97	4,806.40	6,531.40	8,252.27	9,052.12	9,890.28	10,833.00	10,412.29

续表：

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	5,518.86	5,518.86	5,592.84	5,592.84	5,670.53	5,670.53	5,752.10	3,783.91	3,885.90	3,885.90
2	经营活动支出 (含税费)	1,090.29	1,143.18	1,233.78	1,308.18	1,401.19	1,459.96	1,538.27	1,326.30	1,366.09	1,407.08
	经营活动产生的现金净额	4,428.57	4,375.68	4,359.06	4,284.66	4,269.34	4,210.57	4,213.83	2,457.61	2,519.81	2,478.82
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出 (含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	银行借款										
4	偿还债券本金	3,080.00	4,860.00	4,860.00	4,860.00	2,760.00	2,760.00	360.00	360.00	360.00	360.00
5	偿还银行借款本金										
6	支付运营期债券利息	1,629.12	1,516.14	1,323.06	1,129.98	936.90	812.70	688.50	672.30	656.10	639.90
7	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-4,709.12	-6,376.14	-6,183.06	-5,989.98	-3,696.90	-3,572.70	-1,048.50	-1,032.30	-1,016.10	-999.90
四	净现金流量	-280.55	-2,000.46	-1,824.00	-1,705.32	572.44	637.87	3,165.33	1,425.31	1,503.71	1,478.92
五	累计现金流量	10,131.74	8,131.28	6,307.28	4,601.96	5,174.40	5,812.27	8,977.60	10,402.91	11,906.62	13,385.54

续表:

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	3,992.99	3,992.99	4,105.44	4,105.44	4,223.51	4,223.51	4,347.49	4,347.49	4,477.66	4,477.66	4,614.34
2	经营活动支出 (含税费)	1,449.29	1,492.77	1,537.56	1,649.68	1,938.65	1,985.09	2,044.40	2,093.68	2,156.48	2,208.74	2,275.23
	经营活动产生的现金净额	2,543.70	2,500.22	2,567.88	2,455.76	2,284.86	2,238.42	2,303.09	2,253.81	2,321.18	2,268.92	2,339.11
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 (含建设期利息)											
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金											
2	债券资金											
3	银行借款											
4	偿还债券本金	360.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
5	偿还银行借款本金											
6	支付运营期债券利息	623.70	607.50	567.00	526.50	486.00	445.50	405.00	324.00	243.00	162.00	81.00
7	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-983.70	-1,507.50	-1,467.00	-1,426.50	-1,386.00	-1,345.50	-2,205.00	-2,124.00	-2,043.00	-1,962.00	-1,881.00
四	净现金流量	1,560.00	992.72	1,100.88	1,029.26	898.86	892.92	98.09	129.81	278.18	306.92	458.11
五	累计现金流量	14,945.54	15,938.26	17,039.14	18,068.40	18,967.26	19,860.18	19,958.27	20,088.08	20,366.26	20,673.18	21,131.29

（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		459.20	459.20	
第 2 年		459.20	459.20	
第 3 年		1,989.20	1,989.20	
第 4 年		1,989.20	1,989.20	4,405.17
第 5 年		1,989.20	1,989.20	4,379.63
第 6 年	700.00	1,989.20	2,689.20	4,414.20
第 7 年	700.00	1,966.24	2,666.24	4,387.11
第 8 年	1,680.00	1,943.28	3,623.28	4,423.13
第 9 年	1,680.00	1,876.22	3,556.22	4,394.38
第 10 年	1,680.00	1,809.16	3,489.16	4,431.88
第 11 年	3,080.00	1,742.10	4,822.10	4,401.39
第 12 年	3,080.00	1,629.12	4,709.12	4,428.57
第 13 年	4,860.00	1,516.14	6,376.14	4,375.68
第 14 年	4,860.00	1,323.06	6,183.06	4,359.06
第 15 年	4,860.00	1,129.98	5,989.98	4,284.66
第 16 年	2,760.00	936.90	3,696.90	4,269.34
第 17 年	2,760.00	812.70	3,572.70	4,210.57
第 18 年	360.00	688.50	1,048.50	4,213.83
第 19 年	360.00	672.30	1,032.30	2,457.61
第 20 年	360.00	656.10	1,016.10	2,519.81
第 21 年	360.00	639.90	999.90	2,478.82
第 22 年	360.00	623.70	983.70	2,543.70
第 23 年	900.00	607.50	1,507.50	2,500.22
第 24 年	900.00	567.00	1,467.00	2,567.88

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	900.00	526.50	1,426.50	2,455.76
第 26 年	900.00	486.00	1,386.00	2,284.86
第 27 年	900.00	445.50	1,345.50	2,238.42
第 28 年	1,800.00	405.00	2,205.00	2,303.09
第 29 年	1,800.00	324.00	2,124.00	2,253.81
第 30 年	1,800.00	243.00	2,043.00	2,321.18
第 31 年	1,800.00	162.00	1,962.00	2,268.92
第 32 年	1,800.00	81.00	1,881.00	2,339.11
合计	48,000.00	32,688.10	80,688.10	98,911.79
本息覆盖倍数	1.23			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为新密市全域水系生态综合治理项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

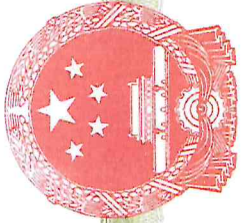
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年十二月十五日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

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

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资；企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

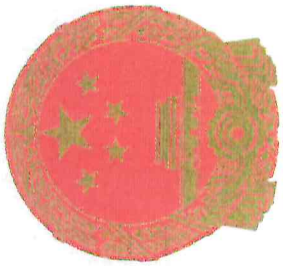
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

2013

发证日期:
Date of Issuance

12 月 03 日
/m /d

2020年3月30日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



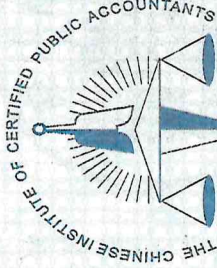
2021年6月30日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d



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

姓名
Full name

刘方微

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1985-11-23

工作单位
Working unit

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码
Identity card No.

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010171
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



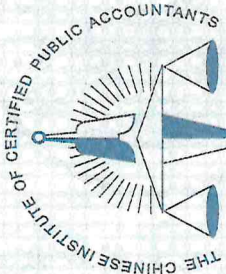
年月日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

李睿阳

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



男
1987-03-08
德信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

412821198703081012

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

贾湖考古遗址公园

财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 048 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2023 年 10 月 11 日

贾湖考古遗址公园

财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 048 号

我们接受委托，对贾湖考古遗址公园项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“贾湖考古遗址公园项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

（1）原项目债券融资本金 8000.00 万元，2022 年上半年拟申请使用债券 3000.00 万元，债券期限为 15 年；2023 年上半年拟申请使用债券 5000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 4.0% 测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金分期偿还，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

根据测算，原项目应付专项债券利息共 3760.00 万元，其中计入建设期利息累计 280.00 万元，计入经营期的财务费用为 3480.00 万元。

（2）本项目本次债券融资本金 8000.00 万元，2024 年拟申请使用债券 8000.00 万

元债券期限为 30 年。债券利率按照 4.5%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金分期偿还，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

本次项目专项债券利息共计 8370.00 万元，其中计入建设期利息累计 180.00 万元，计入经营期的财务费用为 8190.00 万元。

(3) 综合上述发债计划，本项目合计发债金额 16000.00 万元，合计利息金额 12130.00 万元，本息合计金额 28130.00 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2022 年	0.00	3000.00	60.00	0.00	60.00	3000.00
2023 年	3000.00	5000.00	220.00	0.00	220.00	8000.00
2024 年	8000.00	8000.00	500.00	0.00	500.00	16000.00
2025 年	16000.00	0.00	680.00	0.00	680.00	16000.00
2026 年	16000.00	0.00	680.00	0.00	680.00	16000.00
2027 年	16000.00	0.00	680.00	0.00	680.00	16000.00
2028 年	16000.00	0.00	677.00	150.00	827.00	15850.00
2029 年	15850.00	0.00	666.00	400.00	1066.00	15450.00
2030 年	15450.00	0.00	648.20	480.00	1128.20	14970.00
2031 年	14970.00	0.00	628.60	480.00	1108.60	14490.00
2032 年	14490.00	0.00	609.00	480.00	1089.00	14010.00
2033 年	14010.00	0.00	583.40	780.00	1363.40	13230.00
2034 年	13230.00	0.00	541.80	1280.00	1821.80	11950.00
2035 年	11950.00	0.00	488.40	1360.00	1848.40	10590.00
2036 年	10590.00	0.00	433.20	1360.00	1793.20	9230.00
2037 年	9230.00	0.00	378.00	1360.00	1738.00	7870.00
2038 年	7870.00	0.00	331.80	910.00	1241.80	6960.00
2039 年	6960.00	0.00	309.60	160.00	469.60	6800.00
2040 年	6800.00	0.00	302.40	160.00	462.40	6640.00
2041 年	6640.00	0.00	295.20	160.00	455.20	6480.00
2042 年	6480.00	0.00	288.00	160.00	448.00	6320.00
2043 年	6320.00	0.00	280.80	160.00	440.80	6160.00
2044 年	6160.00	0.00	273.60	160.00	433.60	6000.00
2045 年	6000.00	0.00	261.00	400.00	661.00	5600.00
2046 年	5600.00	0.00	243.00	400.00	643.00	5200.00
2047 年	5200.00	0.00	225.00	400.00	625.00	4800.00
2048 年	4800.00	0.00	207.00	400.00	607.00	4400.00

2049年	4400.00	0.00	189.00	400.00	589.00	4000.00
2050年	4000.00	0.00	162.00	800.00	962.00	3200.00
2051年	3200.00	0.00	126.00	800.00	926.00	2400.00
2052年	2400.00	0.00	90.00	800.00	890.00	1600.00
2053年	1600.00	0.00	54.00	800.00	854.00	800.00
2054年	800.00	0.00	18.00	800.00	818.00	0.00
合计		16000.00	12130.00	16000.00	28130.00	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

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

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2025 年至 2054 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 92049.64 万元，累计现金流出 83135.32 万元，现金结余 8914.32 万元。预计产生的经营性现金流入为 72049.64 万元，经营性现金流出为 35785.32 万元，经营性净现金流入总额为 36264.32 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要是门票收入、博物馆、游客服务中心配套出租收入、停车收入、景区内部交通收入。根据测算，债券存续期项目总收入为 68179.18 万元。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、企业所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 36264.32 万元，预期需偿还的本息为 28130.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.29 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对经营期收益进行敏感性分析：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.22 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 10 月 11 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

(一) 项目单位

1、主管部门

舞阳县贾湖遗址阿岗寺遗址保护中心（舞阳县贾湖遗址博物馆）为本项目主管部门。

2、项目业主

舞阳县贾湖遗址阿岗寺遗址保护中心（舞阳县贾湖遗址博物馆）为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	124111213495188067
机构名称	舞阳县贾湖遗址阿岗寺遗址保护中心（舞阳县贾湖遗址博物馆）
机构性质	事业单位
机构地址	河南省舞阳县舞泉镇新西路老干部局四楼
负责人	武艳芳
赋码机关	舞阳县事业单位登记管理局

舞阳县贾湖遗址阿岗寺遗址保护中心（舞阳县贾湖遗址博物馆）系在中国境内依法成立且合法存续的事业单位，符合申请使用专项债券资金的主体要求，符合《河南省财政厅关于做好 2022 年地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（豫财债〔2022〕3 号）要求。

(二) 项目性质

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

(三) 项目地点

贾湖考古遗址公园建设项目，位于舞阳县北舞渡镇黄庄村和贾湖村，总用地面积 145 亩。

（四）建设规模及内容

贾湖考古遗址公园建设内容包括贾湖遗址博物馆展陈、安防及智慧博物馆建设，游客服务中心提升，考古工作站建设，聚落展示生活体验区、钓鱼体验区、狩猎体验区、农业文化体验区、采集文化体验区、考古体验区建设，马河、贾湖堤岸和贾湖村内环境整治，考古遗址公园内配套的游道、生态停车场、配套工程、标识系统、安防设施、环卫设施、市政设施、配套设施等。

（五）项目建设计划

本期项目实施周期为 24 个月，自 2022 年 5 月开始准备，预计 2024 年 4 月底前完成竣工验收并投入使用。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得舞阳县发展和改革委员会《关于贾湖考古遗址公园可行性研究报告的批复》（舞发改社会〔2022〕17 号）。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

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

本项目债券资金申请单位为舞阳县贾湖遗址阿岗寺遗址保护中心（舞阳县贾湖遗址博物馆），资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为舞阳县贾湖遗址阿岗寺遗址保护中心（舞阳县贾湖遗址博物馆），为事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押

或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

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

3、项目运作模式

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据及原则

1、编制依据

- （1）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）国家发改委《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- （3）关于发布《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》《河南省通用安装工程预算定额》《河南省市政工程预算定额》的通知（豫建设标〔2016〕73号）；
- （4）建筑工程按照《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》结合工程使用性能，并参照同类工程造价指标进行估算；
- （5）安装工程按照《河南省通用安装工程预算定额》结合建设内容工程进行估算；
- （6）《市政工程投资估算编制办法》建标〔2007〕164号文；
- （7）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （8）《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)》E.园林绿化工程；
- （9）人工费指数、机械类指数、管理类指数按豫建标定[2021]23号文；
- （10）国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件；

- (11) 建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；
- (12) 设备工程材料价格以漯河市市场价格价并参考供应商报价情况估算。

2、估算范围

本工程的投资估算范围为项目从建筑的土建费用及设备购置工程费、安装工程费、配套设施费及工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等费用。

3、编制说明

土建工程、室内附属配套工程部分估算根据当地同类型建筑的决算价格现行的建材价格及费用水平，按照不同类型的建筑结构形式，并参考河南省和漯河市建设工程造价指数信息进行调整，以单方造价指标计算。

部分建筑物配套设备参照同类设备价格具体询价进行估算。

安装费按设备购置价的百分比计入。

二类费用按有关规定计取。其中：

- (1) 工程勘察费参照中设协字[2016]89 号计算；
- (2) 招标代理服务费参照国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）计取；
- (3) 项目工程监理费参照《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）文规定计入；
- (4) 建设单位管理费参照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）文规定计入；
- (5) 施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627 号，工程设计费的 5%计算；
- (6) 工程造价咨询费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文计算；
- (7) 工程前期咨询费：按计价格〔1999〕1283 号、发改价格〔2015〕299 号计算；
- (8) 环境影响咨询服务费：按国家计委、国家环保总局计价格[2002]125 号文件费率标准计算；
- (9) 城市基础设施配套费：依据《舞阳县城市基础设施配套费征收管理办法》按建筑物建筑面积以 70 元/m²计取；
- (10) 人防易地建设费：参照漯发改收费[2006]372 号，按建筑物建筑面积以 30 元/m²计取；
- (11) 拆迁安置费：48 户，按 50 万/户计算。

（二）投资估算

项目总投资为 20000.00 万元，其中建筑工程费用 14622.35 万元，占总投资的 73.11%；工程建设其他费用 3256.04 万元，占总投资的 16.28%；预备费 1229.11 万元，占总投资的 6.15%；建设期利息为 780.00 万元，占总投资比例为 3.90%；铺底流动资金 112.50 万元，占总投资比例为 0.56%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	工程费用	19107.50	95.54%
1	建筑工程费	14622.35	73.11%
2	工程建设其他费用	3256.04	16.28%
3	预备费	1229.11	6.15%
二	建设期利息	780.00	3.90%
三	铺底流动资金	112.50	0.56%
四	总投资	20000.00	100.00%

建设投资估算明细表如下：

贾湖考古遗址公园建设投资明细估算表

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	单位指标（元/单位）
一	工程费用	9871.06	1238.02	3513.28		14622.35			
(一)	建筑工程	2328.60	1063.02	2200.28		5591.90	m ²	6879	8128.94
1	贾湖遗址博物馆	1491.60	1018.02	2170.28		4679.90	m ²	3729	3600
1.1	展陈工程	1491.60				1491.60	m ²	3729	4000
1.2	安防工程		123.06	82.04		205.10	m ²	3729	550
1.3	智慧博物馆		894.96	2088.24		2983.20	m ²	3729	8000
2	游客服务中心提升工程	297.00				297.00	m ²	1650	1800
3	考古工作站	540.00	45.00	30.00		615.00	m ²	1500	4100
3.1	土建工程	360.00				360.00	m ²	1500	2400
3.2	装修工程	180.00				180.00	m ²	1500	1200
3.3	水电暖		45.00	30.00		75.00	m ²	1500	500
(二)	体验区建设	2217.34		850.00		3067.34			
1	聚落展示生活体验区	332.00		250.00		582.00			
1.1	场地打造	332.00				332.00	m ²	830	4000
1.2	设施建设			250.00		250.00			
2	钓鱼体验区	338.88		100.00		438.88			
2.1	场地打造	338.88				338.88	m ²	8472	400
2.2	设施建设			100.00		100.00			

3	狩猎体验区	319.40		100.00		419.40			
3.1	场地打造	319.40				319.40	m ²	7985	400
3.2	设施建设			100.00		100.00			
4	农业文化体验区	380.64		100.00		480.64			
4.1	场地打造	380.64				380.64	m ²	12688	300
4.2	设施建设			100.00		100.00			
5	采集文化体验区	208.32		100.00		308.32			
5.1	场地打造	208.32				208.32	m ²	5952	350
5.2	设施建设			100.00		100.00			
6	考古体验区	638.10		200.00		838.10			
6.1	场地打造	638.10				638.10	m ²	4254	1500
6.2	设施建设			200.00		200.00			
(三)	马河、贾湖堤岸和贾湖村内环境整治	1323.00	0.00	0.00		1323.00			
1	马河、贾湖堤岸整治	627.00	0.00	0.00		627.00			
1.1	清淤工程	150.00				150.00	m ³	25000	60
1.2	河道拓挖	27.00				27.00	m ³	9000	30
1.3	边坡防护	450.00				450.00	m ²	7500	600
2	贾湖村内环境整治	696.00				696.00	户	232	30000
(四)	配套设施	4002.12	175.00	463.00		4640.12			
1	游道	646.00				646.00			
1.1	车行道	336.00				336.00	m ²	12000	280
1.2	人行道	180.00				180.00	m ²	7500	240
1.3	栈道	30.00				30.00	m ²	1500	200
1.4	游船码头	100.00				100.00	个	2	500000
2	生态停车场	466.05				466.05	m ²	15535	300
3	配套工程	990.00		318.00		1308.00			
3.1	配套工程	990.00				990.00	m ²	90000	110
3.2	游船			168.00		168.00	艘	3	560000
3.3	观光车				150.00	150.00	辆	20	75000
4	标识系统		100.00			100.00			
4.1	导游图		15.00			15.00	个	5	30000
4.2	遗址解说牌		15.00			15.00	个	3	50000
4.3	公园解说牌		40.00			40.00	个	8	50000
4.4	场景复原示意牌		10.00			10.00	个	2	50000
4.5	方位指示牌		20.00			20.00	个	10	20000
5	公园安防设施	715.21	60.00			775.21			
5.1	标准围栏	58.26				58.26	m	1942	300
5.2	简易围栏	298.62				298.62	m	59723	50
5.3	围堰	358.34				358.34	m	59723	60
5.4	太阳能监控		60.00			60.00	套	6	100000
6	环卫设施	50.00	10.00		45.00	105.00			
6.1	环保厕所	50.00				50.00	个	5	100000
6.2	垃圾箱		10.00			10.00	个	100	1000

6.3	垃圾收集车				45.00	45.00	辆	3	150000
7	配套设施	40.00	4.00		0.00	44.00			
7.1	餐饮服务设施	20.00				20.00	处	1	200000
7.2	零售服务设施	20.00				20.00	处	1	200000
7.3	座椅		4.00			4.00	个	20	2000
8	市政设施	1094.86	1.00	100.00		1195.86			
8.1	给水管网	258.52				258.52	m	6463	400
8.2	排水管网	247.84				247.84	m	6196	400
8.3	供电管网	194.63				194.63	m	4325	450
8.4	变压器			100.00		100.00	个	2	500000
8.5	照明管网	264.12				264.12	m	8804	300
8.6	电信管网	129.75				129.75	m	4325	300
8.7	消防栓		1.00			1.00	个	5	2000
二	工程建设其他费用				3256.04	3256.04			
1	建设单位管理费				156.37	156.37		14622.35	
2	工程监理费				269.56	269.56	项	1	2695576.48
3	工程前期咨询费				15.00	15.00	项	1	150000
4	工程勘察费				5.50	5.50		6879	8
5	工程设计费				175.47	175.47		14622.35	1.20%
6	环境影响咨询服务费				9.00	9.00		1	90000
7	招标代理服务费				31.84	31.84	项	1	318357.65
8	施工图审查费				8.77	8.77		175.47	5.00%
9	工程造价咨询费				87.73	87.73		14622.35	0.60%
10	人防异地建设费				4.50	4.50	m ²	1500	30
11	城市基础设施配套费				10.50	10.50	m ²	1500	70
12	场地平整及临时设施费				81.79	81.79	项	1	817900
13	拆迁安置费				2400.00	2400.00	户	48	500000
三	第一、二部分费用合计	9871.06	1238.02	3513.28	3256.04	17878.39			
四	工程预备费				1229.11	1229.11			
五	建设期利息				780.00	780.00			
六	铺底流动资金				112.50	112.50			
七	建设总投资					20000.00			

（三）资金筹措方案

本项目总投资为 20000.00 万元。

1、资本金来源

资本金 4000.00 万元，占比 20.00%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

2、融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 16000.00 万元，占项目资金筹措总额的 80.00%。

根据资金使用计划，2022 年申请 15 年专项债券 3000.00 万元，2023 年申请 15 年专项债券 5000.00 万元。2024 年拟申请 30 年专项债券 8000.00 万元。

（四）资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 5860.00 万元，2023 年投资规模为 5445.16 万元，2024 年投资规模为 8694.84 万元。资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	20000.00	5860.00	5445.16	8694.84
1	建设投资	19107.50	5800.00	5225.16	8082.34
2	建设期利息	780.00	60.00	220.00	500.00
二	资金筹措	20000.00	5860.00	5445.16	8694.84
1	发行债券	16000.00	3000.00	5000.00	8000.00
2	资本金	4000.00	2860.00	445.16	694.84
2.1	用于项目投资	3107.50	2800.00	225.16	82.34
2.2	用于建设期利息	780.00	60.00	220.00	500.00
2.3	铺底流动资金	112.50	0.00	0.00	112.50

（五）专项债券资金使用合规性

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

（六）项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资

金，严格控制结转结余。同时本项目还制定了一系列资金管理措施。

三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目预期收入

项目目前已发行债券情况

贾湖考古遗址公园（以下称为“本项目”）该项目于2023年已经发行一支专项债券，基本信息如下：

债券名称：贾湖考古遗址公园

总投资：20000.00万元。

申请专项债券：8000.00万元。

已发行专项债券：8000.00万元。

期限：15年期。

发行批次：2022年河南省专项债券四十五期(社会事业专项债)发行3000.00万元，发行利率3.16%。

发行批次：2023年河南省专项债券六期(社会事业专项债)发行5000.00万元，发行利率3.06%。

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

1、项目收入的必要性和迫切性

贾湖遗址是中国新石器时代前期重要遗址，距今约9000—7500年。2017年贾湖考古遗址公园被列入全国第三批国家考古遗址公园立项名单。

把贾湖文化保护管理纳入区域经济社会发展计划及城乡总体规划，建立健全遗址保护管理机制，在保护利用这一珍贵文化财富的同时，要确保贾湖遗址本体受到严格保护，要尽快对遗址上附属构筑物进行清理，以减少现代人类生活等因素对遗址的浸染、破坏，保持贾湖遗址及其周边湿地的原始风貌和原生态景观，最大限度地做好遗址以及周边区域古文化的保护工作，妥善解决遗址保护管理、开发利用与

群众生产生活之间的矛盾。

近年来，在市委、市政府的大力支持下，贾湖遗址保护和利用工作取得明显成效建成了贾湖遗址第八次发掘保护展示项目，贾湖村内民居大部分改建成了明清建筑风格，村内的青砖广场古朴大气。2017年9月，贾湖遗址入选深河幸福乡村游2号线。2017年10月，国家文物局批复同意贾湖国家考古遗址公园立项后，漯河市把公园的规划建设与旅游产业深度融合，大力开发旅游功能，将贾湖遗址建成集文化遗址保护、展示、教育、休闲于一体的国家考古遗址公园。

传承传统文化，带火乡村旅游。舞阳县依托千年古县、红色文化、舞阳农民画等文化资源，大力开展乡村旅游和生态旅游示范乡镇、民俗美丽乡村创建等活动，以乡村旅游的兴旺激活乡村振兴“一池春水”。舞阳县贾湖村、袁集村、刘庄村等6个村庄被命名为“河南省乡村旅游特色村”，林下养生示范园、西花园餐饮示范园等4个园区被命名为“河南省乡村旅游示范庄园”“四星级乡村旅游经营示范单位”，万达葡萄采摘园、瑞兴农业示范园被命名为“河南省三星级乡村旅游经营示范单位”。

本项目收入主要是门票收入、博物馆、游客服务中心配套出租收入、停车收入、景区内部交通收入，均为专项收入。

本项目经营期内总收入为68179.18万元，。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	总收入	68179.18	1176.71	1245.02	1316.57	1380.19	1454.62	1652.39	1748.55	1845.53	1957.94	2071.66	2382.33	2528.96	2297.40	2468.83	2665.78
2	营业收入	63379.18	776.71	845.02	916.57	980.19	1054.62	1252.39	1348.55	1445.53	1557.94	1671.66	1982.33	2128.96	2297.40	2468.83	2665.78
	游客数量		16.80	18.14	19.59	21.16	22.85	24.68	26.65	28.78	31.08	33.57	36.26	39.16	42.29	45.67	49.32
	游客涨幅			8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
3	门票收入	55176.78	638.40	689.32	744.42	804.08	868.30	1055.07	1139.29	1230.35	1328.67	1435.12	1722.35	1860.10	2008.78	2169.33	2342.70
	价格		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	游客比例		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	博物馆、游客服务中心配套出租收入	2256.24	51.84	58.32	61.24	61.24	64.31	64.31	67.52	67.52	70.90	70.90	74.44	74.44	78.15	78.15	82.06
	价格（m ² /月·元）		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21
	价格涨幅				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%
	出租面积		1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
	出租率		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	停车费收入	2112.27	46.15	53.85	61.54	61.54	61.54	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46
	停车位		518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518
	日均停车次数		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	停车率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	停车费（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
	停车费涨幅							10%					10%				
6	内部交通收入	3833.89	40.32	43.53	49.37	53.33	60.47	65.32	74.05	79.97	90.68	97.95	111.08	119.96	136.01	146.89	166.56
6.1	电瓶车收入	479.45	5.04	5.44	6.17	6.67	7.56	8.17	9.26	10	11.34	12.25	13.89	15	17.01	18.37	20.83
	价格		10.00	10.00	10.50	10.50	11.03	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16	12.77	12.77	13.41	13.41	14.08
	价格涨幅				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%
	游客比例		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
6.2	游船收入	3354.44	35.28	38.09	43.2	46.66	52.91	57.15	64.79	69.97	79.34	85.7	97.19	104.96	119	128.52	145.73
	价格		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21
	价格涨幅				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%
	游客比例		7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
7	政府补贴收入	4800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	0.00	0.00	0.00

(续表)

序号	项目名称	合计	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	总收入	68179.18	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78
2	营业收入	63379.18	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78
	游客数量		49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32
	游客涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	门票收入	55176.78	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70	2342.70
	价格		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	游客比例		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	博物馆、游客服务中心配套出租收入	2256.24	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06	82.06
	价格 (m ² /月.元)		42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21
	价格涨幅			0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	
	出租面积		1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	停车费收入	2112.27	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46
	停车位		518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518	518
	日均停车次数		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	停车率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	停车费 (元/次)		3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
	停车费涨幅		0%					0%					0%				
6	内部交通收入	3833.89	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56	166.56
6.1	电瓶车收入	479.45	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83	20.83
	价格		14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08
	价格涨幅			0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	
	游客比例		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
6.2	游船收入	3354.44	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73	145.73
	价格		42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21
	价格涨幅			0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	
	游客比例		7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
7	政府补贴收入	4800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2、关于收入估算的说明

本项目建成后，将对贾湖遗址博物馆展陈、安防及智慧博物馆进行提升，对游客服务中心提升，新建体验区 40181 平方米（约合 60.27 亩），建设生态停车场 15535 平方米，共设停车位 518 个，并购置 3 艘游船，观光车 20 辆用于遗址公园内部交通。实现对贾湖考古遗迹公园旅游服务能力整体的提升。项目运营收入主要包括门票收入、博物馆、游客服务中心配套出租收入、停车收入、景区内交通收入。具体如下：

（1）门票收入

① 游客数量预测

贾湖遗址（全国重点文物保护单位），贾湖文化是以舞阳贾湖遗址为代表的中国新石器时代早期的重要文化类型，年代范围为公元前 9000-7800 年，主要分布于淮河上游主要支流沙河、汝河、洪河流域，影响所及可达皖中一带。贾湖遗址位于河南省舞阳县北舞渡镇西南 1.5 公里的贾湖村，保护区面积 5.5 万平方米，是一处规模较大、保存完整、文化积淀极为丰厚的新石器时代早期遗存，拥有十项世界之最：世界上最早的可吹奏七声音阶乐器——骨笛、世界上最古老的“酒”、世界原始宗教与卜筮起源之一、世界上最早的稻作农业主要起源地之一、世界上最早的文字雏形之一——契刻符号、世界上最早的家畜驯养地之一、世界上最早的纺织业起源地之一、世界上最早的鱼类人工养殖行为、世界上最早的鼎形器、世界上最早的绿松石装饰物。2001 年 6 月，国务院将其确定为第五批全国重点文物保护单位，被确定为 20 世纪全国 100 项重大考古发现之一。并被镌刻在北京“中华世纪坛”青铜甬道显要位置，垂青史册。经专家鉴定，贾湖文化是中华民族历史长河中第一个具有确定时期记载的文化遗存，是“人类从蒙昧迈向文明的第一道门槛”。

贾湖遗址的重大发现，在国内外引起极大轰动，《人民日报》、《光明日报》、新华社等主流媒体都在显要位置进行了宣传报道，英国《自然》、《古物》杂志、《美国国家科学院学报》、《美国国家地理》杂志等世界著名学术刊物给予了密切关注和大量报道。2007 年以来，中央电视台《国宝档案》、《探索·发现》、《走近科学》栏目分别播出《贾湖骨笛》、《远古的声音》、《贾湖大发现》专题片。2013 年 11 月，召开了“纪念贾湖遗址发掘 30 周年暨贾湖文化国际研讨会”，2016 年贾湖遗址分别入选国家《大遗址保护“十三五”专项规划》、河南省委省政府《华夏历史文明传承创新区建设方案》；2016 年 7 月，贾湖遗址正式载入教育部审定组织编写、人民教育出版社出版的义务教育教科书《中国历史》（七年级上册）；2017 年 12 月 2 日，国家文物局在浙江慈溪召开

国家考古遗址公园现场工作会，公布了第三批国家考古遗址公园名单和立项名单。贾湖考古遗址公园被正式列入第三批国家考古遗址公园立项名单；2017年12月，中央电视台综艺频道《国家宝藏》讲述贾湖骨笛“前世今生”，2018年1月，贾湖骨笛再次强势登陆央视记录频道播出的《如果国宝会说话》。贾湖遗迹具备很高的知名度。2018年9月3日，全国乡村旅游行业“青少年研学旅行示范基地”名单公示，漯河市舞阳贾湖考古遗址公园入选为河南省研学旅游示范基地之一。为广大青少年儿童参与社会实践、接受爱国主义、历史文化教育提供了有利条件。

根据舞阳县贾湖遗址阿岗寺遗址保护中心(舞阳县贾湖遗址博物馆)提供的数据，近4年的游客量与游客量涨幅如下：

贾湖遗址游客量涨幅

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	平均
游客数量	122400	146400	125700	168300	186700	
涨幅		19.61%	-14.14%	33.89%	10.93%	12.57%

2018年-2021年，贾湖遗址的游客平均增长涨幅为12.57%。

漯河市2017年-2020年旅游人数

	2017年	2018年	2019年	2020年
游客量	589.1	661.7	740.8	526.9
涨幅	11.50%	12.30%	12%	-28.90%

根据漯河市国民经济和社会发展统计公报，除2020年因为疫情原因导致游客数量下降以外，历来游客人数的增长均在11.5%以上。

本项目在进行门票收入测算时，本着既参照历史水平又遵循谨慎保守原则的标准，经营期首年（2025年）的游客数量为16.80万人次/年计算，即2021年景区游客量的90%，经营期内游客数量增长按每年增长8%计算，增长至49.32万人/次（即2039年）后保持稳定状态。年增长幅度均低于正常年份漯河市及贾湖遗址景区游客数量增长幅度，根据可行性研究报告预计，购买门票的游客比例为95%。

② 门票价格

经调研，部分遗址公园、文化园门票价格如下：

部分景区门票价格

序号	景点名称	门票价格（元/人）
1	安阳殷墟国家考古遗址公园	75.00
2	杭州良渚古城遗址公园	60.00
3	漯河许慎文化园（AAAA级景区）	40.00

参照漯河许慎文化园，门票订为 40 元。故本项目经营期首年门票价格仍按照 40 元/人计算。本着保守原则，经营期第 6 年上涨 5 元，第 11 年上涨 5 元，增至 50 元/人（即 2039 年）后保持稳定状态。

(2) 博物馆、游客服务中心配套出租收入

项目建成后，游客服务中心设置餐饮，旅游纪念品、文创产品等销售区，面积约 800 平方米用于出租；智慧博物馆中设置 360 度全息幻影成像系统、AR 体验系统、VR 虚拟场景交互系统等体验项目及文创产品销售、茶吧等，面积约 1000 平方米用于出租。

博物馆、游客服务中心配套出租详情

项目	详细	面积
游客服务中心配套	餐饮，旅游纪念品、文创产品等销售区	800 m ²
博物馆配套	360 度全息幻影成像系统、AR 体验系统、VR 虚拟场景交互系统等体验项目及文创产品销售、茶吧等	1000 m ²

考虑项目建成后，随着知名度及客流的逐步增加，出租率也将逐年上升，预计经营期首年出租率为 80%，第 2 年为 90%，其后保持不变。



根据全国房价行情网数据，舞阳县商铺租金价格为 1.49 元/日/㎡(44.7 元/月/㎡)，本着保守原则，财务测算中配套设施出租单价在经营期首年按 30 元/平方米·月（1 元/平方米·天）计算，考虑通货膨胀水平和市场价格，经营期每 2 年上涨 5%，增至 42.21 元/平方米·月（即 2039 年）后保持稳定状态，年平均上涨幅度低于河南省 2020 年 CPI 数据（2.8%）。

(3) 停车收入

生态停车场面积 15535 平方米，包括北、东两个出入口大型停车场，共设停车位 518 个。停车率在经营期第 1 年按 60% 计算，年增长 10%，经营期第 3 年达到 80%，其后保持不变。考虑季节及天气因素，全年停车天数按 330 天计算，根据可行性研究报告，停车位每天周转率按 1.5 计算。

根据《河南省发展和改革委员会河南省住房和城乡建设厅河南省交通运输厅进一步完善机动车停放服务收费政策实施意见》(豫发改收费〔2016〕1661号)文件及漯河市发展和改革委员会2020年11月18日在发改委网站的回复,漯河市自建停车场停车收费实行市场调节,但要明码标价向社会公示。据此,本项目停车场在参考其他类似业态的停车收费标准后,计划按照以下收费标准执行:

普通机动车临时停车1小时之内免费,超过一小时后3元一次;每增加一个小时加1元,一天封顶15元。

据此,本着保守原则,本项目在经营期首年机动车停车位每次停车按照3元计算。此价格在经营期内每5年上涨10%,增长至3.63元(即2039年)后保持稳定状态。平均涨幅低于2020年河南省CPI累计涨幅(2.8%)。

(4) 内部交通收入

景区将建设公园水路,主要位于贾湖泥河故水道,结合博物馆南侧和遗址南侧的小型码头的设置,形成贾湖遗址水上游览线路,以小型游船为主。在贾湖水道丰水期时开放游客游览,主要展示贾湖遗址滨河环境生态。此外还建设,公园车行道路,作为主要电瓶车游线,通过北入口及东入口可分别到达博物馆、遗址生活体验区、狩猎文化体验区、遗址重点展示区等重要展示节点。景区建成后,将购置3艘游船,观光车20辆用于遗址公园内部交通。根据可行性研究报告,本着保守原则,电瓶车与游船每年使用电瓶车的游客按年游客量的10%计算。

① 电瓶车收入

根据可行性研究报告,本着保守原则,电瓶车每年使用电瓶车的游客按年游客量的3%计算。

观光车交通价格

项目	类型	价格(元)
新乡八里沟	观光车	20
新乡万仙山	观光车	20
卫辉城郊乡被田园综合体项目	观光车	10

根据此前已发行的专项债券信息披露文件中信息,景区观光车价格在10-20元区间,本项目保守计算,使用价格按照10元/人计算,考虑通货膨胀水平和市场价格,经营期每2年上涨5%,增长至14.08元/人(即2039年)后保持稳定状态。年平均上涨幅度低于河南省2020年CPI数据(2.8%)。

② 游船收入

根据可行性研究报告，本着保守原则，每年使用游船的游客按年游客量的 7% 计算。

游船交通价格

项目	类型	价格（元）
新乡市人民公园	游船	脚踏 40/电动 50
焦作市月季花园	游船	脚踏 30/电动 40
新乡市五龙山响水河游乐园	游船	脚踏 25/电动 35
永城日月湖	游船	30

根据此前已发行的专项债券信息披露文件中信息，景区游船价格在 25-50 元区间，本项目保守计算，使用价格按照 30 元/人计算，考虑通货膨胀水平和市场价格，经营期每 2 年上涨 5%，增长至 42.21 元/人（即 2039 年）后保持稳定状态年平均上涨幅度低于河南省 2020 年 CPI 数据（2.8%）。

（5）政府补贴收入

根据《关于贾湖考古遗址公园项目政府补贴收入的情况说明》显示，为保障项目建设完成后的正常运营，在项目经营期内从 2025 年开始，至 2036 年之间，财政局每年补贴运营费用 400 万元，共计 4800 万元。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 58862.13 万元。其中经营成本为 28598.78 万元，折旧摊销费总计为 18913.35 万元，财务费用为 11350.00 万元。

项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	外购燃料动力费	2397.89	52.05	53.51	55.01	56.55	58.13	59.76	61.43	63.15	64.92	66.74	68.61	70.53	72.50	74.53	76.62
2	工资及福利费	14753.92	320.29	329.26	338.48	347.96	357.70	367.72	378.02	388.60	399.48	410.67	422.17	433.99	446.14	458.63	471.47
3	维修费	1709.29	37.09	38.13	39.20	40.30	41.43	42.59	43.78	45.01	46.27	47.57	48.90	50.27	51.68	53.13	54.62
4	其他管理费用	737.68	16.01	16.46	16.92	17.40	17.89	18.39	18.90	19.43	19.97	20.53	21.11	21.70	22.31	22.93	23.57
5	设备更新费用	9000.00											0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	经营成本合计	28598.78	425.44	437.36	449.61	462.21	475.15	488.46	502.13	516.19	530.64	545.51	560.79	576.49	592.63	609.22	626.28
7	折旧费	18913.35	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70
8	利息支出	11350.00	680.00	680.00	680.00	677.00	666.00	648.20	628.60	609.00	583.40	541.80	488.40	433.20	378.00	331.80	309.60
9	总成本费用合计	58862.13	1847.14	1859.06	1871.31	1880.91	1882.85	1878.36	1872.43	1866.89	1855.74	1829.01	1790.89	1751.39	1712.33	1682.72	1677.58

(续表)

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	外购燃料动力费	2397.89	78.77	80.98	83.25	85.58	87.98	90.44	92.97	95.57	98.25	101.00	103.83	106.74	109.73	112.80
2	工资及福利费	14753.92	484.67	498.24	512.19	526.53	541.27	556.43	572.01	588.03	604.49	621.42	638.82	656.71	675.10	694.00
3	维修费	1709.29	56.15	57.72	59.34	61.00	62.71	64.47	66.28	68.14	70.05	72.01	74.03	76.10	78.23	80.42
4	其他管理费用	737.68	24.23	24.91	25.61	26.33	27.06	27.82	28.60	29.40	30.22	31.07	31.94	32.84	33.76	34.70
5	设备更新费用	9000.00	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
6	经营成本合计	28598.78	1243.82	1261.85	1280.39	1299.44	1319.02	1339.16	1359.86	1381.14	1403.01	1425.50	1448.62	1472.39	1496.82	1521.92
7	折旧费	18913.35	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19	519.19
8	利息支出	11350.00	302.40	295.20	288.00	280.80	273.60	261.00	243.00	225.00	207.00	189.00	162.00	126.00	90.00	54.00
9	总成本费用合计	58862.13	2065.41	2076.24	2087.58	2099.43	2111.81	2119.35	2122.05	2125.33	2129.20	2133.69	2129.81	2117.58	2106.01	2095.11

关于项目预期总成本的说明：

1、经营成本

（1）外购燃料动力费用

本项目出租部分的水电费由承租或使用单位自行缴纳，项目仅测算自营部分、管理设施、公用设施的燃料动力费用，根据可行性研究报告测算，本项目每年用水约为 15030m³、用电为 72.4 万千瓦时，根据 2020 年《河南省电网销售电价表》，非居民用电价格按照 0.61 元/度计算。根据漯河市物价部门发布的非居民用水价格，水费按照 5.25 元/吨计算。外购燃料动力费用经营期首年为 52.05 万元，考虑到物价上涨等因素，从经营期第 2 年起，项目购燃料动力费用按年增长 2.8%，涨幅等同于 2020 年河南省 CPI 涨幅（2.8%）。

（2）工资及福利费

根据可行性研究报告，项目需新增定员 40 人。根据河南省统计局数据，2020 年河南省城镇非私营单位就业人员年平均工资为 70239 元。本项目据此计算经营期第 1 年员工工资费用，福利费按照工资总额的 14% 计算。

考虑到物价上涨等因素，从经营期第 2 年起，项目工资及福利费用总额按年增长 2.8%，涨幅参考 2020 年河南省 CPI 涨幅（2.8%）。

（3）维修费用

本项目在经营期第 1 年的维修维护费按照当年折旧费的 5% 计取，考虑物价上涨，经营期第 1 年的维修费用按 37.02 万元计算，从经营期第 2 年起每年上涨 2.8%，涨幅等同于 2020 年河南省 CPI 涨幅（2.8%）。

（4）其他管理费用

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。本项目按年工资福利费用的 5% 计提。

（5）重置费用

本项目建成后，运营期重置费包含项目运行第 16 年开始（即 2040 年）中需重新购买设备的费用，项目运营重置费用支出按每年 600 万元。

2、折旧及摊销费用

本项目固定资产按分类计提折旧摊销，其中房屋等构建筑物类固定资产原值 16395.38 万元，残值率按 5% 计算，按 30 年计提折旧，年折旧费用为 519.19 万元；设备等固定资产原值 3513.28 万元，残值率按 5% 计算，按 15 年计提折旧，年折旧

费用为 222.51 万元。

3、财务费用

(1) 项目上期债券融资本金 8000.00 万元，2022 年申请使用债券 3000.00 万元，债券期限为 15 年；2023 年申请使用债券 5000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 4.0% 测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金分期偿还，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

项目专项债券利息共计 3760.00 万元，其中计入建设期利息累计 280.00 万元，计入经营期的财务费用为 3480.00 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期																
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	7850.00	7450.00	7050.00	6650.00	6250.00	5550.00	4350.00	3150.00	1950.00	750.00	0.00
2	本年新增债券融资	8000.00	3000.00	5000.00																	
3	本年应计债券利息	3760.00	60.00	220.00	320.00	320.00	320.00	320.00	317.00	306.00	290.00	274.00	258.00	236.00	198.00	150.00	102.00	54.00	15.00	0.00	
3.1	计入建设期债券利息	280.00	60.00	220.00																	
3.2	计入经营期债券利息	3480.00			320.00	320.00	320.00	320.00	317.00	306.00	290.00	274.00	258.00	236.00	198.00	150.00	102.00	54.00	15.00	0.00	
4	年末债券融资本金累计		3000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	7850.00	7450.00	7050.00	6650.00	6250.00	5550.00	4350.00	3150.00	1950.00	750.00	0.00	0.00

(2) 本项目本次债券融资 8000.00 万元，2024 年拟申请使用债券 8000.00 万元，债券期限为 30 年。债券利率按照 4.5% 测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金分期偿还，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

本项目专项债券利息共计 8370.00 万元，其中计入建设期利息累计 180.00 万元，计入经营期的财务费用为 8190.00 万元。

本次债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	7920.00	7840.00	7760.00	7680.00	7600.00	7440.00	7280.00	7120.00	6960.00
2	本年新增债券融资	8000.00	8000.00															
3	本年应计债券利息	8370.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	358.20	354.60	351.00	347.40	343.80	338.40	331.20	324.00	316.80	309.60
3.1	计入建设期债券利息	180.00	180.00															
3.2	计入经营期债券利息	8190.00		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	358.20	354.60	351.00	347.40	343.80	338.40	331.20	324.00	316.80	309.60
4	年末债券融资本金累计		8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	7920.00	7840.00	7760.00	7680.00	7600.00	7440.00	7280.00	7120.00	6960.00	6800.00

(续表)

序号	项目	合计	运营期															
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
1	年初债券融资本金累计		6800.00	6640.00	6480.00	6320.00	6160.00	6000.00	5600.00	5200.00	4800.00	4400.00	4000.00	3200.00	2400.00	1600.00	800.00	
2	本年新增债券融资	8000.00																
3	本年应计债券利息	8370.00	302.40	295.20	288.00	280.80	273.60	261.00	243.00	225.00	207.00	189.00	162.00	126.00	90.00	54.00	18.00	
3.1	计入建设期债券利息	180.00																
3.2	计入经营期债券利息	8190.00	302.40	295.20	288.00	280.80	273.60	261.00	243.00	225.00	207.00	189.00	162.00	126.00	90.00	54.00	18.00	
4	年末债券融资本金累计		6640.00	6480.00	6320.00	6160.00	6000.00	5600.00	5200.00	4800.00	4400.00	4000.00	3200.00	2400.00	1600.00	800.00	0.00	

（三）项目预期相关税金

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：本项目出租收入适用销项税率为 9%，停车收入及广告收入、内部交通收入适用销项税率为 6%，进项税率按 13%计算；

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：租金收入的 12%。

——所得税：应纳税额的 25%。

测算过程不考虑印花税等税金。假设均能获取到合法的抵扣进项的凭据。

项目相关税金估算表如下：

项目预期相关税金估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	增值税	2070.62	34.49	38.40	42.38	45.80	49.94	61.37	66.81	72.17	78.55	84.90	103.15	111.44	121.15	130.89	142.28
1.1	销项税额	3870.46	48.16	52.45	56.83	60.65	65.21	77.07	82.94	88.76	95.60	102.43	121.17	129.97	140.19	150.47	162.41
1.2	进项税额	1799.84	13.67	14.05	14.45	14.85	15.27	15.70	16.13	16.59	17.05	17.53	18.02	18.53	19.04	19.58	20.13
2	税金及附加	477.90	9.66	10.84	11.59	11.93	12.72	13.86	14.78	15.32	16.37	17.01	19.24	20.07	21.49	22.47	24.08
2.1	城市维护建设税	103.56	1.72	1.92	2.12	2.29	2.50	3.07	3.34	3.61	3.93	4.25	5.16	5.57	6.06	6.54	7.11
2.2	教育费附加	62.11	1.03	1.15	1.27	1.37	1.50	1.84	2.00	2.17	2.36	2.55	3.09	3.34	3.63	3.93	4.27
2.3	地方教育附加	41.43	0.69	0.77	0.85	0.92	1.00	1.23	1.34	1.44	1.57	1.70	2.06	2.23	2.42	2.62	2.85
2.4	房产税	270.80	6.22	7.00	7.35	7.35	7.72	7.72	8.10	8.10	8.51	8.51	8.93	8.93	9.38	9.38	9.85
3	所得税	2838.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39.26	189.38	140.90	190.91	241.03

(续表)

序号	项目	合计	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	增值税	2070.62	63.72	63.14	62.54	61.93	61.30	60.66	59.99	59.31	58.60	57.88	57.14	56.37	55.59	54.78	53.95
1.1	销项税额	3870.46	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41
1.2	进项税额	1799.84	98.69	99.27	99.87	100.48	101.11	101.75	102.42	103.10	103.81	104.53	105.27	106.04	106.82	107.63	108.46
2	税金及附加	477.90	16.22	16.16	16.11	16.05	15.99	15.91	15.85	15.79	15.71	15.64	15.56	15.49	15.41	15.33	15.25
2.1	城市维护建设税	103.56	3.19	3.16	3.13	3.10	3.07	3.03	3.00	2.97	2.93	2.89	2.86	2.82	2.78	2.74	2.70
2.2	教育费附加	62.11	1.91	1.89	1.88	1.86	1.84	1.82	1.80	1.78	1.76	1.74	1.71	1.69	1.67	1.64	1.62
2.3	地方教育附加	41.43	1.27	1.26	1.25	1.24	1.23	1.21	1.20	1.19	1.17	1.16	1.14	1.13	1.11	1.10	1.08
2.4	房产税	270.80	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85
3	所得税	2838.18	146.04	143.35	140.52	137.58	134.50	132.63	131.97	131.17	130.22	129.11	130.10	133.18	136.09	138.84	141.40

(四) 项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 5700.97 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	营业收入	63379.18	776.71	845.02	916.57	980.19	1054.62	1252.39	1348.55	1445.53	1557.94	1671.66	1982.33	2128.96	2297.40	2468.83	2665.78
2	税金及附加	477.90	9.66	10.84	11.59	11.93	12.72	13.86	14.78	15.32	16.37	17.01	19.24	20.07	21.49	22.47	24.08
3	总成本费用	58862.13	1847.14	1859.06	1871.31	1880.91	1882.85	1878.36	1872.43	1866.89	1855.74	1829.01	1790.89	1751.39	1712.33	1682.72	1677.58
4	补贴收入	4800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	8839.15	-680.09	-624.88	-566.33	-512.65	-440.95	-239.83	-138.66	-36.68	85.83	225.64	572.20	757.50	563.58	763.64	964.12
6	弥补以前年度亏损	726.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	85.83	225.64	415.17	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	11352.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	157.03	757.50	563.58	763.64	964.12
8	所得税	2838.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39.26	189.38	140.90	190.91	241.03
9	净利润	6000.97	-680.09	-624.88	-566.33	-512.65	-440.95	-239.83	-138.66	-36.68	85.83	225.64	532.94	568.12	422.68	572.73	723.09
10	息税前利润	20189.15	-0.09	55.12	113.67	164.35	225.05	408.37	489.94	572.32	669.23	767.44	1060.60	1190.70	941.58	1095.44	1273.72
11	息税折旧摊销前利润	39102.50	741.61	796.82	855.37	906.05	966.75	1150.07	1231.64	1314.02	1410.93	1509.14	1802.30	1932.40	1683.28	1837.14	2015.42

(续表)

序号	项目	合计	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	营业收入	63379.18	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78
2	税金及附加	477.90	16.22	16.16	16.11	16.05	15.99	15.91	15.85	15.79	15.71	15.64	15.56	15.49	15.41	15.33	15.25
3	总成本费用	58862.13	2065.41	2076.24	2087.58	2099.43	2111.81	2119.35	2122.05	2125.33	2129.20	2133.69	2129.81	2117.58	2106.01	2095.11	2084.92
4	补贴收入	4800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	8839.15	584.15	573.38	562.09	550.30	537.98	530.52	527.88	524.66	520.87	516.45	520.41	532.71	544.36	555.34	565.61
6	弥补以前年度亏损	726.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	11352.58	584.15	573.38	562.09	550.30	537.98	530.52	527.88	524.66	520.87	516.45	520.41	532.71	544.36	555.34	565.61
8	所得税	2838.18	146.04	143.35	140.52	137.58	134.50	132.63	131.97	131.17	130.22	129.11	130.10	133.18	136.09	138.84	141.40
9	净利润	6000.97	438.11	430.03	421.57	412.72	403.48	397.89	395.91	393.49	390.65	387.34	390.31	399.53	408.27	416.50	424.21
10	息税前利润	20189.15	886.55	868.58	850.09	831.10	811.58	791.52	770.88	749.66	727.87	705.45	682.41	658.71	634.36	609.34	583.61
11	息税折旧摊销前利润	39102.50	1405.74	1387.77	1369.28	1350.29	1330.77	1310.71	1290.07	1268.85	1247.06	1224.64	1201.60	1177.90	1153.55	1128.53	1102.80

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、企业所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 36264.32 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.29 倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2025 年	1176.71	435.10	741.61
2026 年	1245.02	448.20	796.82
2027 年	1316.57	461.20	855.37
2028 年	1380.19	474.14	906.05
2029 年	1454.62	487.87	966.75
2030 年	1652.39	502.32	1150.07
2031 年	1748.55	516.91	1231.64
2032 年	1845.53	531.51	1314.02
2033 年	1957.94	547.01	1410.93
2034 年	2071.66	562.52	1509.14
2035 年	2382.33	619.29	1763.04
2036 年	2528.96	785.94	1743.02
2037 年	2297.40	755.02	1542.38
2038 年	2468.83	822.60	1646.23
2039 年	2665.78	891.39	1774.39
2040 年	2665.78	1406.08	1259.70
2041 年	2665.78	1421.36	1244.42
2042 年	2665.78	1437.02	1228.76
2043 年	2665.78	1453.07	1212.71
2044 年	2665.78	1469.51	1196.27
2045 年	2665.78	1487.70	1178.08
2046 年	2665.78	1507.68	1158.10
2047 年	2665.78	1528.10	1137.68
2048 年	2665.78	1548.94	1116.84
2049 年	2665.78	1570.25	1095.53
2050 年	2665.78	1594.28	1071.50
2051 年	2665.78	1621.06	1044.72
2052 年	2665.78	1648.32	1017.46
2053 年	2665.78	1676.09	989.69
2054 年	2665.78	1704.38	961.40
合计	68179.18	31914.86	36264.32
本息合计	28130.00		
本息覆盖倍数	1.29		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

原项目债券融资本金 8000.00 万元，2022 年上半年拟申请使用债券 3000.00 万元，债券期限为 15 年；2023 年上半年拟申请使用债券 5000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率按照 4.0% 测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金分期偿还，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%。

本项目债券融资本金 8000.00 万元，2024 年拟申请使用债券 8000.00 万元债券期限为 30 年。债券利率按照 4.5% 测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金分期偿还，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2022 年	0.00	3000.00	60.00	0.00	60.00	3000.00
2023 年	3000.00	5000.00	220.00	0.00	220.00	8000.00
2024 年	8000.00	8000.00	500.00	0.00	500.00	16000.00
2025 年	16000.00	0.00	680.00	0.00	680.00	16000.00
2026 年	16000.00	0.00	680.00	0.00	680.00	16000.00
2027 年	16000.00	0.00	680.00	0.00	680.00	16000.00
2028 年	16000.00	0.00	677.00	150.00	827.00	15850.00
2029 年	15850.00	0.00	666.00	400.00	1066.00	15450.00
2030 年	15450.00	0.00	648.20	480.00	1128.20	14970.00
2031 年	14970.00	0.00	628.60	480.00	1108.60	14490.00
2032 年	14490.00	0.00	609.00	480.00	1089.00	14010.00
2033 年	14010.00	0.00	583.40	780.00	1363.40	13230.00
2034 年	13230.00	0.00	541.80	1280.00	1821.80	11950.00
2035 年	11950.00	0.00	488.40	1360.00	1848.40	10590.00
2036 年	10590.00	0.00	433.20	1360.00	1793.20	9230.00
2037 年	9230.00	0.00	378.00	1360.00	1738.00	7870.00
2038 年	7870.00	0.00	331.80	910.00	1241.80	6960.00
2039 年	6960.00	0.00	309.60	160.00	469.60	6800.00
2040 年	6800.00	0.00	302.40	160.00	462.40	6640.00

2041年	6640.00	0.00	295.20	160.00	455.20	6480.00
2042年	6480.00	0.00	288.00	160.00	448.00	6320.00
2043年	6320.00	0.00	280.80	160.00	440.80	6160.00
2044年	6160.00	0.00	273.60	160.00	433.60	6000.00
2045年	6000.00	0.00	261.00	400.00	661.00	5600.00
2046年	5600.00	0.00	243.00	400.00	643.00	5200.00
2047年	5200.00	0.00	225.00	400.00	625.00	4800.00
2048年	4800.00	0.00	207.00	400.00	607.00	4400.00
2049年	4400.00	0.00	189.00	400.00	589.00	4000.00
2050年	4000.00	0.00	162.00	800.00	962.00	3200.00
2051年	3200.00	0.00	126.00	800.00	926.00	2400.00
2052年	2400.00	0.00	90.00	800.00	890.00	1600.00
2053年	1600.00	0.00	54.00	800.00	854.00	800.00
2054年	800.00	0.00	18.00	800.00	818.00	0.00
合计		16000.00	12130.00	16000.00	28130.00	

2、敏感性分析（压力测试）

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

敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益	32637.89	34451.10	36264.32	38077.54	39890.75
债券还本付息额	28130.00	28130.00	28130.00	28130.00	28130.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.16	1.22	1.29	1.35	1.42

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.22 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 92049.64 万元，累计现金流出 83135.32 万元，现金结余 8914.32 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	经营活动净现金流量	36264.32			0.00	741.61	796.82	855.37	906.05	966.75	1150.07	1231.64	1314.02	1410.93	1509.14	1763.04	1743.02	1542.38	1646.23
1.1	现金流入	72049.64			0.00	1224.87	1297.47	1373.40	1440.84	1519.83	1729.46	1831.49	1934.29	2053.54	2174.09	2503.50	2658.93	2437.59	2619.30
1.1.1	营业收入	63379.18				776.71	845.02	916.57	980.19	1054.62	1252.39	1348.55	1445.53	1557.94	1671.66	1982.33	2128.96	2297.40	2468.83
1.1.2	销项税额	3870.46				48.16	52.45	56.83	60.65	65.21	77.07	82.94	88.76	95.60	102.43	121.17	129.97	140.19	150.47
1.1.3	补贴收入	4800.00			0.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	35785.32			0.00	483.26	500.65	518.03	534.79	553.08	579.39	599.85	620.27	642.61	664.95	740.46	915.91	895.21	973.07
1.2.1	经营成本	28598.78				425.44	437.36	449.61	462.21	475.15	488.46	502.13	516.19	530.64	545.51	560.79	576.49	592.63	609.22
1.2.2	税金及附加	477.90				9.66	10.84	11.59	11.93	12.72	13.86	14.78	15.32	16.37	17.01	19.24	20.07	21.49	22.47
1.2.3	所得税	2838.18			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39.26	189.38	140.90	190.91
1.2.4	进项税额	1799.84				13.67	14.05	14.45	14.85	15.27	15.70	16.13	16.59	17.05	17.53	18.02	18.53	19.04	19.58
1.2.5	增值税	2070.62				34.49	38.40	42.38	45.80	49.94	61.37	66.81	72.17	78.55	84.90	103.15	111.44	121.15	130.89
1.2.6	其他流出	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-19220.00	-5800.00	-5225.16	-8194.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	19220.00	5800.00	5225.16	8194.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	19107.50	5800.00	5225.16	8082.34														
2.2.2	维持运营投资	0.00																	
2.2.3	流动资金	112.50	0.00	0.00	112.50														
2.2.4	其他流出	0.00																	
3	筹资活动净现金流量	-8130.00	5800.00	5225.16	8194.84	-680.00	-680.00	-680.00	-827.00	-1066.00	-1128.20	-1108.60	-1089.00	-1363.40	-1821.80	-1848.40	-1793.20	-1738.00	-1241.80
3.1	现金流入	20000.00	5860.00	5445.16	8694.84														

3.1.1	项目资本金投入	4000.00	2860.00	445.16	694.84														
3.1.2	建设投资借款	0.00																	
3.1.3	流动资金借款	0.00																	
3.1.4	债券	16000.00	3000.00	5000.00	8000.00														
3.1.5	短期借款	0.00																	
3.1.6	其他流入	0.00																	
3.2	现金流出	28130.00	60.00	220.00	500.00	680.00	680.00	680.00	827.00	1066.00	1128.20	1108.60	1089.00	1363.40	1821.80	1848.40	1793.20	1738.00	1241.80
3.2.1	债券利息支付	12130.00	60.00	220.00	500.00	680.00	680.00	680.00	677.00	666.00	648.20	628.60	609.00	583.40	541.80	488.40	433.20	378.00	331.80
3.2.2	长期借款利息支付	0.00																	
3.2.3	偿还债务本金	16000.00							150.00	400.00	480.00	480.00	480.00	780.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	910.00
3.2.4	应付利润(股利分配)	0.00																	
3.2.5	其他流出	0.00																	
4	净现金流量	8914.32	0.00	0.00	0.00	61.61	116.82	175.37	79.05	-99.25	21.87	123.04	225.02	47.53	-312.66	-85.36	-50.18	-195.62	404.43
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	61.61	178.43	353.80	432.85	333.60	355.47	478.51	703.53	751.06	438.40	353.04	302.86	107.24	511.67

(续表)

序号	项目	合计	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	经营活动净现金流量	36264.32	1774.39	1259.70	1244.42	1228.76	1212.71	1196.27	1178.08	1158.10	1137.68	1116.84	1095.53	1071.50	1044.72	1017.46	989.69	961.40
1.1	现金流入	72049.64	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19	2828.19
1.1.1	营业收入	63379.18	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78	2665.78
1.1.2	销项税额	3870.46	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41	162.41
1.1.3	补贴收入	4800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	35785.32	1053.80	1568.49	1583.77	1599.43	1615.48	1631.92	1650.11	1670.09	1690.51	1711.35	1732.66	1756.69	1783.47	1810.73	1838.50	1866.79
1.2.1	经营成本	28598.78	626.28	1243.82	1261.85	1280.39	1299.44	1319.02	1339.16	1359.86	1381.14	1403.01	1425.50	1448.62	1472.39	1496.82	1521.92	1547.73
1.2.2	税金及附加	477.90	24.08	16.22	16.16	16.11	16.05	15.99	15.91	15.85	15.79	15.71	15.64	15.56	15.49	15.41	15.33	15.25
1.2.3	所得税	2838.18	241.03	146.04	143.35	140.52	137.58	134.50	132.63	131.97	131.17	130.22	129.11	130.10	133.18	136.09	138.84	141.40

1.2.4	进项税额	1799.84	20.13	98.69	99.27	99.87	100.48	101.11	101.75	102.42	103.10	103.81	104.53	105.27	106.04	106.82	107.63	108.46
1.2.5	增值税	2070.62	142.28	63.72	63.14	62.54	61.93	61.30	60.66	59.99	59.31	58.60	57.88	57.14	56.37	55.59	54.78	53.95
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-19220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	19220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	19107.50																
2.2.2	维持运营投资	0.00																
2.2.3	流动资金	112.50																
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量	-8130.00	-469.60	-462.40	-455.20	-448.00	-440.80	-433.60	-661.00	-643.00	-625.00	-607.00	-589.00	-962.00	-926.00	-890.00	-854.00	-818.00
3.1	现金流入	20000.00																
3.1.1	项目资本金投入	4000.00																
3.1.2	建设投资借款	0.00																
3.1.3	流动资金借款	0.00																
3.1.4	债券	16000.00																
3.1.5	短期借款	0.00																
3.1.6	其他流入	0.00																
3.2	现金流出	28130.00	469.60	462.40	455.20	448.00	440.80	433.60	661.00	643.00	625.00	607.00	589.00	962.00	926.00	890.00	854.00	818.00
3.2.1	债券利息支付	12130.00	309.60	302.40	295.20	288.00	280.80	273.60	261.00	243.00	225.00	207.00	189.00	162.00	126.00	90.00	54.00	18.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00																
3.2.3	偿还债务本金	16000.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00																
3.2.5	其他流出	0.00																
4	净现金流量	8914.32	1304.79	797.30	789.22	780.76	771.91	762.67	517.08	515.10	512.68	509.84	506.53	109.50	118.72	127.46	135.69	143.40
5	累计盈余资金		1816.46	2613.76	3402.98	4183.74	4955.65	5718.32	6235.40	6750.50	7263.18	7773.02	8279.55	8389.05	8507.77	8635.23	8770.92	8914.32

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

项目存续期间，舞阳县贾湖遗址阿岗寺遗址保护中心（舞阳县贾湖遗址博物馆）可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、其他说明

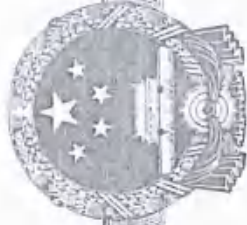
（一）本评估报告是基于“贾湖考古遗址公园收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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



名称 河南弘立会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵玉兰

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月23日

住所 郑州市金水区经三路32号A座803

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



年 月 日

2023

07

05



会计师事务所 执业证书



名称：河南弘立会计师事务所有限公司
 郑州市金水区经三路32号A座803

首席合伙人：
 主任会计师：赵玉兰
 经营场所：

组织形式：有限责任
 执业证书编号：41000074
 批准执业文号：豫财会[2004]39号
 批准执业日期：2004年06月15日

此件与原件一致
 再次复印无效

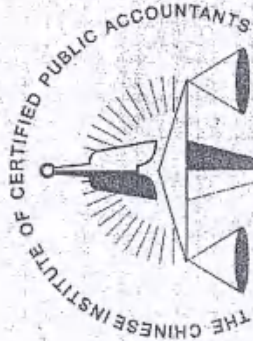
证书序号：0009906

说明

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



中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

校董 41000090058



2023年7月19日

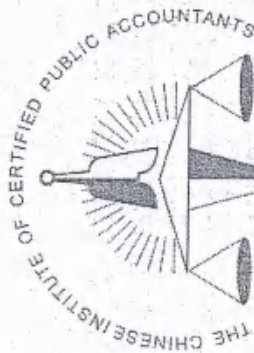


姓名 Full name 校董
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975-11-06
工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410203197511061525



此件与原件一致
再次复印无效

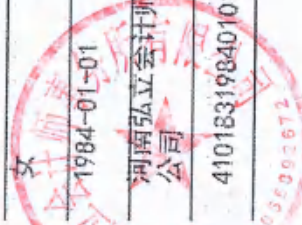
证书编号: 41000090058
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2004年05月19日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



姓名	孟敏
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1984-01-01
Date of birth	
工作单位	河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	410183198401011544
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.



孟敏 410000740016

2023年7月
/y /m /d

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 410000740016

No. of Certificate

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

发证日期: 2022年05月21日
Date of Issuance

2022年05月21日
/y /m /d

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫祥咨字（2023）第 10-12 号

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十月二十四日

目录

摘要	1
正文	2
一、项目概况	2
(一) 项目建设背景	2
(二) 项目建设地点	3
(三) 建设规模及内容	5
(四) 项目建设期	5
(五) 项目主体及运营模式	5
二、审批情况	5
三、投资估算及建设资金情况	6
(一) 投资估算	6
(二) 建设资金情况	8
四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况	9
(一) 项目实施单位债券存续期内应付本息情况	9
(二) 项目可产生的净收益	9
(三) 项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算	14
五、项目收益预测编制说明	14
六、评价结论	16

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫祥咨字〔2023〕第 10-12 号

摘要

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）接受漯河市郾城区农业农村局的委托，对郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供该项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线路建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫祥咨字（2023）第 10-12 号

正文

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）接受漯河市郾城区农业农村局的委托，对郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线路建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价工作并出具专项评价报告。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，了解郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线路建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。漯河市郾城区农业农村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。我们的责任是根据漯河市郾城区农业农村局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评价咨询报告。

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，我们的工作作为出具财务评价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郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线路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。

一、项目概况

（一）项目建设背景

党的十九大报告提出“实施乡村振兴战略”，为新时代美丽乡村建设指明了方向。乡村旅游是20世纪80年代依托农村良好的生态环境、自然景观、建筑和文化等资源发展起来的一种旅游新业态，近年来，随着生态、环保理念的推进，乡村旅游便以其强大的市场优势、明显的带动作用在我国得到快速发展。云南、贵州、广西、甘肃、山东等多省的实践经验表明，乡村旅游发展不仅壮大了农村经济、优化了农业经济结构、

推动了城乡融合统筹发展，而且保护了乡愁乡情、推动了乡村文明和美丽乡村建设。据统计，2019年，全国乡村旅游总人次为30.9亿次，乡村旅游总收入1.81万亿元。2020年第二季度，乡村旅游环比增长达148.8%；7月至8月，乡村旅游总人数、总收入均已恢复往年同期的九成多，从业人员数量基本达到去年同期水平。可见，发展乡村旅游已成为我国脱贫攻坚的重要渠道和实现乡村振兴的重要抓手，2018年中央1号文件已将乡村旅游作为实现乡村振兴的主要领域进行安排，乡村旅游为乡村振兴注入了新动能。

本项目属于旅游基础设施项目，因此，本项目建设符合国家发改委《产业结构调整指导目录(2011年本)2013年修订》中第一类“鼓励类”，三十四、旅游业3（3、旅游基础设施建设及旅游信息服务）的范畴；为国家鼓励发展的产业。

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出：“大力发展乡村富民产业。聚焦产业兴旺，深入推进农业供给侧结构性改革，促进一二三产业融合发展，拓宽农民增收渠道，打造一批产业强镇强村。做强特色优势产业和高效畜牧业，以“四优四化”为重点，推进十大优势特色农产品基地建设，实施种养结合循环农业示范工程。做精农产品深加工业，推进面、肉、油、乳、果蔬五大产业转型升级，高标准建设以国家级为龙头、以省级为骨干、以市级为基础的现代农业产业园体系。做活乡村新兴产业，大力发展设施农业、休闲农业、乡村精品旅游和乡土特色产业，推进国家农村产业融合发展试点示范县和农村产业融合发展示范园建设。做优农产品质量品牌，扩大绿色有机农产品供给，完善农产品原产地可追溯制度和质量标识制度，争取“三品一标”产品达到7000个以上。”

通过实施乡村振兴战略，统筹城乡发展，统筹推进乡村经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设，有利于乡村实现产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的全面振兴，更好地满足农民对美好生活的需要。实施乡村振兴战略，是集合一切资源要素，加快农业农村现代化的重要举措。本项目的实施有利于实现乡村全面发展和城乡融合发展，产业结构变革存在巨大空间，乡村在产业振兴城乡分工中将承担更多责任。新时代农民对美好生活的期待从内涵到外延都在发生深刻变化，有效解决农业农村发展问题迫在眉睫。

漯河市鄆城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目充分发挥特色农业资源丰富，生态环境良好，空气质量优良，坚持科学规划、夯实推进乡村经济，推进农村一二三产业深度融合，提升发展农产品加工业，培育发展农村商贸业，培育乡村新经济新业态，推动农村经济社会发展。

本项目大力发展以乡村旅游为主的旅游业,解决乡村劳动力剩余、就业等问题，巩
河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

固扶贫成果，增加乡村经济收入；本项目在大力发展乡村旅游的同时，完善乡村基础服务设施和公共服务建设，打造现代化基石。通过建设漯河市鄆城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目，整合现有资产，带动经济增长，同时带动区域农民参与项目实践，在项目建设运营中受益。

本项目立足区位和资源优势，以消费需求为导向，发展都市现代农业，将推进农业生产、生活、生态功能深度融合，富裕农民、服务市民。项目综合考虑消费者多方面需求规划建设：依托现代农业基础和采摘乐园，整合农产品培植基地资源，在幸福渠路周边农田，打造梨园、樱桃园、石榴园等多种生态绿色水果采摘园区，为都市消费者提供优质的鲜活农产品，满足其“胃”的需求；依托丰富的文化资源，完善地方基础设施建设，打造漯河市特色的研学基地和漯河市鄆城区党员培训基地，满足其“心”的需求；项目依托美丽乡村的建设，营造优美宜人的绿色景观、维护生态平衡，充当都市绿化隔离带，满足其“肺”的需求。

近年来，漯河市坚持走“生态农业”和“现代农业”道路，建设优质、高产、低耗的农业生态系统，提高农业生产水平；把发展现代生态农业作为农业结构调整，解决“三农”问题，统筹城乡发展的重要举措，大力推动传统农业向现代生态农业转变。通过实施乡村振兴战略，全面深入推进农业供给侧结构性改革，建立现代化的农业产业体系、生产体系、经营体系，提升科技进步、管理创新对农村经济发展的贡献，实现农村经济发展质量变革、效率变革、动力变革，有利于打造现代农业强市；同时，实施乡村振兴战略，开展全域旅游，发展乡村特色游，充分发挥生态优势、区位优势和丰富的文化优势，做精做细乡村旅游示范基地；实施乡村振兴战略，利用互联网、物联网等现代化科技手段，实现农产品原产地供应及大规模分散协同生产，打造富有竞争力的现代化“裕尧”品牌，为建成现代化经济体系实现高质量发展奠定坚实基础。

本项目将带动区域农业业态从单一型的生产保供型向集新品种、新技术展示、都市休闲观光、电子商务、现代高效为一体的农业综合体新业态转变，推动传统农业向现代生态农业的转变。

如今，生活在城市当中的人群，对于乡村、农业的认识和了解越来越少，乡村文化、农业文化逐步的被边缘化，但作为一个传统的农业古国与今天的农业大国，乡村文化、农业文化是我国整体社会文化体系当中非常重要的一个组成部分，将其保留和传承下来，才能确保我国社会文化体系的完整性，而发展乡村旅游，无疑则可以让更多的人认识和了解到乡村的生活情况、农业的生产情况，从而促进乡村文化、农业文化的传播。而河南省作为我国一个农业大省，更应该注重乡村文化和农业文化的传播。

漯河市鄆城区乡村振兴示范带幸福乡村一号线建设项目，是在乡村振兴大背景下，把农业和旅游融合发展起来的，本项目在发展乡村旅游的同时，也在潜移默化地传播着乡村文化和农业文化。

（二）项目建设地点

鄆城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目建设地点位于河南省漯河市鄆城区，涉及新店、龙城、商桥三个乡镇。

（三）建设规模及内容

1. 农业科普体验园项目占地面积约 300 亩；建设鹿舍、马舍养殖区约 36000 m²；牧草种植区占地 150 亩；仓库 10 栋，建设面积约 6000 m²。另配套建设围墙、园区道路及硬化、园区水电及亮化工程、其他配套工程及设施等。

2. 鲜桃采摘园项目占地面积约 3000 亩，在原有桃林基础上建设林下养殖约 100 亩，建设农副产品展厅约 240 m²，电商服务中心约 240 m²，冷链物流设施 800 m²，配套餐饮 600 m²。另建设相应配套工程及设施等。

3. 绿盈农耕文化体验园占地面积约 260 亩，在园区原有建筑物构筑物及园林绿化基础上提升改造。原有建筑物改建项目：农耕文化体验约 1500 m²，VR 体验约 70 m²，农业知识科普图书约 100 m²，生态餐厅约 900 m²。园林工程及绿化提升改造面积约 150 亩；建设农机体验项目约 30 亩、萌宠乐园约 400 m²、林下乐园约 300 m²、堤坡攀爬约 450 m²等；建设相应服务设施等。另配套建设生态停车场、围栏、园区道路及硬化、园区水电及亮化工程、大门及售票处、标识标牌、其他配套工程及设施等。

（四）项目建设期

该项目建设期为 24 个月，计划于 2021 年 2 月开工，2023 年 2 月完工。

（五）项目主体及运营模式

鄆城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目债券资金申请单位、项目资产登记单位为漯河市鄆城区农业农村局，属于机关单位。漯河市鄆城区农业农村局通过招投标方式确定施工单位，债券资金到位后，漯河市鄆城区农业农村局根据项目施工进度向本项目的施工单位、材料供应单位等支付资金。

项目建成后由具有相关运营资质的单位负责本项目的运营，并将项目专项收入纳入政府性基金预算收入管理，设立偿债专项账户，独立于其他账户，用于兑息、兑付资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保专项债券还本付息资金安全。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。

二、审批情况

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）漯河市郾城区发展和改革委员会《关于郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目可行性研究报告的批复》（郾发改〔2021〕4号）。

三、投资估算及建设资金情况

（一）投资估算

根据中元国际投资咨询中心有限公司编制的《郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目可行性研究报告》，该项目总投资为7,500.00万元，其中工程费用5,901.30万元，工程建设其他费用738.98万元，预备费398.42万元，建设期利息360.00万元、铺底流动资金101.30万元。

项目总投资明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	预备费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	5,743.69	157.61				5,901.30				
1	农业科普产业园	4,799.55	96.00				4,895.55	亩	308.31		
1.1	鹿舍、马舍	4,014.00					4,014.00	m ²	36000		
1.1.1	土建工程	4,014.00					4,014.00	m ²	36000		
1.1.2	安装工程		576.00				576.00	m ²	36000		
1.2	仓库	772.80	96.00				868.80	m ²	6000		10栋
1.2.1	土建工程	772.80					772.80	m ²	6000		
1.2.2	安装工程		96.00				96.00	m ²	6000		
1.3	牧草种植基地	12.75					12.75	亩	150	850.00	
2	仙果采摘园	240.00					240.00	亩	3000	800.00	
3	林下烧烤	5.00					5.00	亩	100	500.00	
4	林下养殖	5.00					5.00	亩	100	500.00	
5	小木屋	21.98	3.20				25.18	m ²	200		
5.1	土建工程	21.98					21.98	m ²	200		
5.2	安装工程		3.20				3.20	m ²	200		
6	农副产品展厅	43.54	3.84				47.38	m ²	240		
6.1	土建工程	43.54					43.54	m ²	240		
6.2	安装工程		3.84				3.84	m ²	240		
7	电商服务中心	43.54	3.84				47.38	m ²	240		
7.1	土建工程	43.54					43.54	m ²	240		
7.2	安装工程		3.84				3.84	m ²	240		
8	餐饮	96.84	9.60				106.44	m ²	600		

郟城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

8.1	土建工程	96.84				96.84	m ²	600		
8.2	安装工程		9.60			9.60	m ²	600		
9	绿盈农耕文化体验园	13.00					亩	260	500.00	
10	农耕文化馆	272.10	24.00			296.10	m ²	1500		
10.1	土建工程	272.10				272.10	m ²	1500		
10.2	安装工程		24.00			24.00	m ²	1500		
11	萌宠乐园	2.40				2.40	m ²	400	60.00	
12	林下乐园	1.50				1.50	m ²	300	50.00	林下无动力设备+河堤蹦床
13	堤坡攀爬	2.48				2.48	m ²	450	55.00	河堤斜坡、东西跨度、木制 3*150 米
14	餐厅	145.26	14.40			159.66	m ²	900		
14.1	土建工程	145.26				145.26	m ²	900		
14.2	安装工程		14.40			14.40	m ²	900		
15	VR 体验馆	7.45	1.13			8.58	m ²	70		
15.1	土建工程	7.45				7.45	m ²	70		
15.2	安装工程		1.13			1.13	m ²	70		
16	林下烧烤	15.00					m ²	500	300.00	
17	农机体验项目	2.10					亩	30	700.00	
18	农业知识科普图书馆	19.05	1.60			20.65	m ²	100		
18.1	土建工程	19.05				19.05	m ²	100		
18.2	安装工程		1.60			1.60	m ²	100		
19	生态停车场	6.80				6.80	m ²	800	85.00	
20	大门	0.50				0.50	个	1	5,000.00	
21	售票处	0.60				0.60	处	1	6,000.00	
二	工程建设其他费用				738.98	738.98				
1	前期工作费				17.70	17.70	第一部分工程费用	5901.3	0.30%	
2	项目建设管理费				17.70	17.70	第一部分工程费用	5901.3	0.30%	
3	设计费				88.52	88.52	第一部分工程费用	5901.3	1.50%	
4	勘察费				29.51	29.51	第一部分工程费用	5901.3	0.50%	
5	工程监理费				64.91	64.91	第一部分工程费用	5901.3	1.10%	
6	招标代理服务				13.57	13.57	第一部分工程费用	5901.3	0.23%	

7	工程保险费用				11.80		11.80		5901.3	0.20%	
8	城市基础设施 配套费用				412.65		412.65		45850	90.00	
9	消防设施及电 气安全检测费				5.90		5.90		5901.3	0.10%	
10	工程造价服务 咨询费				29.51		29.51	第一部分 工程费用	5901.3	0.50%	
12	场地准备和临 时设施费				47.21		47.21	第一部分 工程费用	5901.3	0.80%	
三	预备费					398.42	398.42	第一+第 二部分工 程费用	6640.28	6%	
四	建设期利息				360.00		360.00				
五	铺底流动资金				101.30		101.30				
六	项目总投资	5,743.69	157.61		1,200.28	398.42	7,500.00				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

（二）建设资金情况

1. 建设资金来源

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目总投资为 7,500.00 万元，项目资金筹措方式为地方财政安排资金和申请使用专项债券资金。其中地方财政安排资金 1,500.00 万元缴纳项目资本金，占项目总投资的 20%；申请使用专项债券资金 6,000.00 万元，占总投资的 80%。该项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

2. 分年度计划投资额

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目于 2021 年度使用地方财政安排资金 500.00 万元，使用专项债券资金 6,000.00 万元；于 2022 年度使用地方财政安排资金 500.00 万元；于 2023 年度使用地方财政安排资金 500.00 万元。

具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源	百分比	分年度计划投资额			合计	
		2021 年度	2022 年度	2023 年度		
（一）财政安排资金	1,500.00	20.00%	500.00	500.00	500.00	1,500.00
（二）地方政府专项债券	6,000.00	80.00%	6,000.00			6,000.00
其中：用于资本金						
（三）项目单位市场化融资						
（四）单位自筹资金						
（五）其他资金						
项目总投资	7,500.00	100%	6,500.00	500.00	500.00	7,500.00

3. 债券资金使用合规性

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目的建设有利于促进当地社会进步，改善和提高当地居民生活水平。该项目申请使用专项债券资金 6,000.00 万元用于项目建设。经审核项目单位上报的实际资金需求及相关批复文件，专项债资金不用于置换存量债务或偿债、支付利息及 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生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域，债券资金使用合规。

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目申请使用专项债券资金 6,000.00 万元，申请债券期限为 15 年，假设申请使用的专项债券票面利率 4.5%，从第 6 年开始还本，其中第 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：

该项目申请使用专项债券 6,000.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
2022 年	6,000.00			6,000.00	4.50%		
2023 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2024 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2025 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2026 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2027 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2028 年		6,000.00	300.00	5,700.00	4.50%	270.00	570.00
2029 年		5,700.00	300.00	5,400.00	4.50%	256.50	556.50
2030 年		5,400.00	300.00	5,100.00	4.50%	243.00	543.00
2031 年		5,100.00	300.00	4,800.00	4.50%	229.50	529.50
2032 年		4,800.00	300.00	4,500.00	4.50%	216.00	516.00
2033 年		4,500.00	900.00	3,600.00	4.50%	202.50	1,102.50
2034 年		3,600.00	900.00	2,700.00	4.50%	162.00	1,062.00
2035 年		2,700.00	900.00	1,800.00	4.50%	121.50	1,021.50
2036 年		1,800.00	900.00	900.00	4.50%	81.00	981.00
2037 年		900.00	900.00		4.50%	40.50	940.50
合计	6,000.00		6,000.00			3,172.50	9,172.50

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推

（二）项目可产生的净收益

1. 运营收入

郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线路建设项目运营收入为项目建成后鲜桃采摘园租赁收入、鹿舍租赁收入、仓库租赁收入。根据中元国际投资咨询中心有限公司编制的《郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线路建设项目可行性研究报告》：

(1) 鲜桃采摘园租赁收入：项目建成后可出租鲜桃采摘园总规模为 3000 亩，经项目单位对项目周边同类型案例出租单价进行调研：

出租案例情况表

序号	项目名称	出租单价 (元/亩·年)
1	孟庙镇草莓采摘园	6,000.00
2	黑龙潭镇樱桃采摘园	6,300.00
3	姬石镇桃采摘园	6,200.00
4	平均出租单价	6,166.66

根据参考案例平均出租单价，保守预测项目建成后鲜桃采摘园出租单价按 4,000.00 元/亩·年计算，考虑到近三年居民消费价格指数 (CPI) 年均增长率为 1.80%，结合其他综合因素影响，该出租单价每 3 年增长 5%。考虑到项目运营负荷，项目建成后出租率第一年为 40%，此后每年递增 5%，达到 60%后保持不变。

(2) 鹿舍、马舍租赁收入：项目建成后鹿舍、马舍可出租面积为 36000 m²，经查询项目周边及国内同类型参考案例出租单价：

出租案例情况表

序号	项目名称	出租单价 (元/m ² ·月)
1	伊川县养殖场	22.50
2	洛龙伊滨区猪舍	30.00
3	浦庄工业区吴中大道马舍	30.00
4	平均出租单价	27.50

The screenshot shows three listings for agricultural facilities for rent:

- Listing 1:** 大型养殖场部分出租-可携物入驻 (Large farm partial rental - movable items allowed). Price: 0.75元/平米/天. Location: [伊川-龙王屯村]. Area: 2700平米.
- Listing 2:** 洛阳伊滨区农家猪场猪舍出租, 设备齐全, 环境优美 (Luoyang Yibin District farmer's pig farm pigsty rental, fully equipped, beautiful environment). Price: 1元/平米/天. Location: [洛龙-东宋沟村]. Area: 900平米/.
- Listing 3:** 出租 马舍独栋800平方 标注厂房 高度5米 随时可用 (Rental: 800sqm independent horse stable, marked factory, 5m height, available anytime). Price: 1元/平米/天. Location: [吴中-胥口-吴中大道]. Area: 800平米 / 9月2日.

根据参考案例平均出租单价，保守预测项目建成后鹿舍、马舍出租单价按 25.00 元/m²·月计算，考虑到近三年居民消费价格指数 (CPI) 年均增长率为 1.80%，结合其

他综合因素影响，该出租单价每3年增长5%。考虑到项目运营负荷，项目建成后出租率第一年为40%，此后每年递增5%，达到60%后保持不变。

(3) 仓库租赁收入：项目建成后仓库可出租面积为6000 m²，经查询项目周边同类型参考案例出租单价：

出租案例情况表

序号	项目名称	出租单价(元/m ² ·月)
1	漯河市源汇区文化路仓库	60.00
2	漯河市源汇区五一路仓库	45.00
3	漯河市郾城区太阳城仓库	22.80
4	平均出租单价	42.60



根据参考案例平均出租单价，保守预测项目建成后仓库出租单价按20.00元/m²·月计算，考虑到近三年居民消费价格指数(CPI)年均增长率为1.80%，结合其他综合因素影响，该出租单价每3年增长5%。考虑到项目运营负荷，项目建成后出租率第一年为40%，此后每年递增5%，达到60%后保持不变。

该项目建设期24个月，项目收益自2024年1月开始计算。

债券存续期内可形成运营总收入19,355.72万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	运营负荷(%)	40%	45%	50%	55%	60%	60%
2	运营收入	969.60	1,090.80	1,212.00	1,399.86	1,527.12	1,527.12
2.1	鲜桃采摘园租赁收入	480.00	540.00	600.00	693.00	756.00	756.00
2.1.1	收费标准(元/亩·年)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00
2.1.2	出租面积(亩/年)	1200	1350	1500	1650	1800	1800
2.2	鹿舍、马舍租赁收入	432.00	486.00	540.00	623.70	680.40	680.40
2.2.1	收费标准(元/m ² ·月)	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25

2.2.2	出租面积 (m ² /年)	14400	16200	18000	19800	21600	21600
2.3	仓库租赁收入	57.60	64.80	72.00	83.16	90.72	90.72
2.3.1	收费标准 (元/m ² ·月)	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
2.3.2	出租面积 (m ² /年)	2400	2700	3000	3300	3600	3600

(续上表)

序号	项目名称	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	运营负荷 (%)	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2	运营收入	1,603.48	1,603.48	1,603.48	1,683.65	1,683.65	1,683.65
2.1	鲜桃采摘园租赁收入	793.80	793.80	793.80	833.49	833.49	833.49
2.1.1	收费标准 (元/亩·年)	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,630.50	4,630.50	4,630.50
2.1.2	出租面积 (亩/年)	1800	1800	1800	1800	1800	1800
2.2	鹿舍、马舍租赁收入	714.42	714.42	714.42	750.14	750.14	750.14
2.2.1	收费标准 (元/m ² ·月)	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94
2.2.2	出租面积 (m ² /年)	21600	21600	21600	21600	21600	21600
2.3	仓库租赁收入	95.26	95.26	95.26	100.02	100.02	100.02
2.3.1	收费标准 (元/m ² ·月)	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15
2.3.2	出租面积 (m ² /年)	3600	3600	3600	3600	3600	3600

(续上表)

序号	项目名称	2036年	合计
1	运营负荷 (%)	60%	
2	运营收入	1,767.83	19,355.72
2.1	鲜桃采摘园租赁收入	875.16	9,582.03
2.1.1	收费标准 (元/亩·年)	4,862.03	
2.1.2	出租面积 (亩/年)	1800	
2.2	鹿舍、马舍租赁收入	787.65	8,623.83
2.2.1	收费标准 (元/m ² ·月)	30.39	
2.2.2	出租面积 (m ² /年)	21600	
2.3	仓库租赁收入	105.02	1,149.86
2.3.1	收费标准 (元/m ² ·月)	24.31	
2.3.2	出租面积 (m ² /年)	3600	

2. 运营支出

根据中元国际投资咨询中心有限公司编制的《郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目可行性研究报告》，该项目建成后运营成本具体测算如下：

(1) 职工薪酬：项目建成后职工定员 30 人，项目建成后人均职工薪酬为 5.00 万元/年，考虑到近三年居民消费价格指数 (CPI) 年均增长率为 1.80%，结合其他综合因素影响，人均职工薪酬每 3 年递增 5%。

(2) 维修费用：项目建成后维修费按年折旧额的 5% 计算。

(3) 燃料及动力费：项目建成后满负荷运营状态下年用水量 4.85 万 m³、用电量 54.18 万 kwh，经查询市场单价，用水单价为 4.20 元/m³、用电单价为 0.61 元/kwh。

(4) 管理及其他费用：保守预测项目建成后管理及其他费用按年收入的 5% 计算。

(5) 增值税：增值税税率为 9%。

(6) 附加税：城建税按增值税的 5%比例计提，教育费附加按增值税的 3%比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%比例计提。

(9) 房产税：房产税税率为 12%。

(10) 所得税：所得税税率为 25%。

债券存续期内运营支出共 7,965.33 万元。

项目运营支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	运营支出	381.23	422.07	472.37	554.87	610.97	614.34
1.1	职工薪酬	150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50
1.1.1	职工数量	30	30	30	30	30	30
1.1.2	工资及福利费（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25
1.2	维修费用	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81
1.3	燃料及动力费	21.37	24.04	26.71	29.38	32.05	32.05
1.3.1	年用水量（万 m ³ ）	1.94	2.18	2.43	2.67	2.91	2.91
1.3.2	单价（元/m ³ ）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
1.3.1	年用电量（万 Kwh）	21.672	24.381	27.09	29.799	32.508	32.508
1.3.2	单价（元/Kwh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
1.4	管理及其他费用	48.48	54.54	60.60	69.99	76.36	76.36
1.5	增值税	80.06	90.07	100.07	115.58	126.09	126.09
1.6	附加税	9.61	10.81	12.01	13.87	15.13	15.13
1.7	房产税	53.90	60.64	67.38	77.82	84.89	84.89
1.8	所得税		14.16	37.79	72.92	101.14	104.51

(续上表)

序号	项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营支出	654.06	657.44	660.81	709.09	719.21	729.34
1.1	职工薪酬	165.38	165.38	165.38	173.64	173.64	173.64
1.1.1	职工数量	30	30	30	30	30	30
1.1.2	工资及福利费（万元/年）	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79
1.2	维修费用	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81	17.81
1.3	燃料及动力费	32.05	32.05	32.05	32.05	32.05	32.05
1.3.1	年用水量（万 m ³ ）	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91
1.3.2	单价（元/m ³ ）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
1.3.1	年用电量（万 Kwh）	32.508	32.508	32.508	32.508	32.508	32.508
1.3.2	单价（元/Kwh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
1.4	管理及其他费用	80.17	80.17	80.17	84.18	84.18	84.18
1.5	增值税	132.40	132.40	132.40	139.02	139.02	139.02
1.6	附加税	15.89	15.89	15.89	16.68	16.68	16.68
1.7	房产税	89.14	89.14	89.14	93.60	93.60	93.60
1.8	所得税	121.22	124.60	127.97	152.11	162.23	172.36

(续上表)

序号	项目名称	2036年	合计
1	运营支出	779.53	7,965.33
1.1	职工薪酬	182.33	2,121.89
1.1.1	职工数量	30	
1.1.2	工资及福利费(万元/年)	6.08	
1.2	维修费用	17.81	231.53
1.3	燃料及动力费	32.05	389.95
1.3.1	年用水量(万 m ³)	2.91	
1.3.2	单价(元/m ³)	4.20	
1.3.1	年用电量(万 Kwh)	32.508	
1.3.2	单价(元/Kwh)	0.61	
1.4	管理及其他费用	88.39	967.77
1.5	增值税	145.97	1,598.19
1.6	附加税	17.52	191.79
1.7	房产税	98.28	1,076.02
1.8	所得税	197.18	1,388.19

3. 项目净收益

债券存续期该项目可产生净收益 11,390.39 万元，每年净收益预测情况如下：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	运营收入	969.60	1,090.80	1,212.00	1,399.86	1,527.12	1,527.12
2	运营支出	381.23	422.07	472.37	554.87	610.97	614.34
3	净收益	588.37	668.73	739.63	844.99	916.15	912.78

(续上表)

序号	项目名称	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	运营收入	1,603.48	1,603.48	1,603.48	1,683.65	1,683.65	1,683.65
2	运营支出	654.06	657.44	660.81	709.09	719.21	729.34
3	净收益	949.42	946.04	942.67	974.56	964.44	954.31

(续上表)

序号	项目名称	2036年	合计
1	运营收入	1,767.83	19,355.72
2	运营支出	779.53	7,965.33
3	净收益	988.30	11,390.39

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入 19,355.72 万元，运营支出 7,965.33 万元，净收益 11,390.39 万元。

(三) 项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目运营可产生的净收益为 11,390.39 万元，项目实施单位应付有息债务本息合计 9,172.50 万元，项目产生净收益为应付债务本息和的 1.24 倍，预期项

目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2022年		270.00	270.00	
2023年		270.00	270.00	
2024年		270.00	270.00	588.37
2025年		270.00	270.00	668.73
2026年		270.00	270.00	739.63
2027年	300.00	270.00	570.00	844.99
2028年	300.00	256.50	556.50	916.15
2029年	300.00	243.00	543.00	912.78
2030年	300.00	229.50	529.50	949.42
2031年	300.00	216.00	516.00	946.04
2032年	900.00	202.50	1,102.50	942.67
2033年	900.00	162.00	1,062.00	974.56
2034年	900.00	121.50	1,021.50	964.44
2035年	900.00	81.00	981.00	954.31
2036年	900.00	40.50	940.50	988.30
合计	6,000.00	3,172.50	9,172.50	11,390.39
项目收益本息覆盖率	1.24			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行

的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.24倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文，为郾城区乡村振兴示范带幸福乡村游一号线建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南豫祥联合会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二三年十月二十五日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410105MA40S75A2R

(副本)

1-1

名称 河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

2008年09月11日

类型 合伙企业

长期

执行事务合伙人 孙学斌

郑州市金水区经一路18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，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。（凭有效执业证书经营）（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

2021年12月17日



会计师事务所 执业证书

名称：河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙学斌

主任会计师：

经营场所：郑州市经一路18号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010055

批准执业文号：豫财办会[2008]39号

批准执业日期：2008年08月20日

证书序号：0010109

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。



会计师事务所执业证书不得伪造、涂改、出借、转让。

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



发证机关：

河南省财政厅

二〇〇八年十二月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓名 樊首一
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1984-11-05
Date of birth _____
工作单位 河南日昇联合会会计师事务所
(普通合伙)
Working unit _____
身份证号码 410329198411054516
Identity card No. _____

CICPA

410001280017

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 05 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y
月 /m
日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 /y
月 /m
日 /d

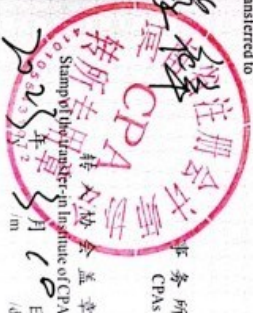
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南日昇联合会会计师事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇联合会会计师事务所
CPAs





410000140020



410000140020

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2002

05

28

日

发证日期:
Date of Issuance

年

月



姓 孙学斌
Full name
性 男
Sex
出生日期 1973-09-13
Date of birth
工作单位 河南盛元联合会计师事务所
Working unit (普通合伙)
身份证号码 4104031973091305
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



ly /m

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

2020年12月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

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

2020年12月29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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日

源汇区何王庄冷链物流创业园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

义林奥专字〔2022〕第S2-566号

审计单位：北京义林奥会计师事务所（普通合伙）

报告日期：二〇二二年二月二十四日

源汇区何王庄冷链物流创业园项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

义林奥专字〔2022〕第S2-566号

我们接受委托，对源汇区何王庄冷链物流创业园项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。漯河市源汇区商务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。

本报告仅供源汇区何王庄冷链物流创业园项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在漯河市源汇区商务局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的源汇区何王庄冷链物流创业园项目预期运营收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目总投资共计9,000.00万元。其中：拟申请使用政府专项债券资金7,200.00万元，占总投资的80.00%；其余1,800.00万元由地方财政安排资金，占总投资的20.00%。本次申报债券资金全部用于本项目的建设。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申报使用的债券票面利率4.50%进行测算，期限15年，在债券

存续期每半年末支付债券利息，债券从第6年开始还本，第6、7、8、9、10年每年偿还本金的5%，第11、12、13、14、15年每年偿还15%。

自使用之日起15年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期申请 债券资金 额	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		7,200.00		7,200.00	4.50%	324.00	324.00
第 2 年	7,200.00			7,200.00	4.50%	324.00	324.00
第 3 年	7,200.00			7,200.00	4.50%	324.00	324.00
第 4 年	7,200.00			7,200.00	4.50%	324.00	324.00
第 5 年	7,200.00			7,200.00	4.50%	324.00	324.00
第 6 年	7,200.00		360.00	6,840.00	4.50%	307.80	667.80
第 7 年	6,840.00		360.00	6,480.00	4.50%	291.60	651.60
第 8 年	6,480.00		360.00	6,120.00	4.50%	275.40	635.40
第 9 年	6,120.00		360.00	5,760.00	4.50%	259.20	619.20
第 10 年	5,760.00		360.00	5,400.00	4.50%	243.00	603.00
第 11 年	5,400.00		1,080.00	4,320.00	4.50%	194.40	1,274.40
第 12 年	4,320.00		1,080.00	3,240.00	4.50%	145.80	1,225.80
第 13 年	3,240.00		1,080.00	2,160.00	4.50%	97.20	1,177.20
第 14 年	2,160.00		1,080.00	1,080.00	4.50%	48.60	1,128.60
第 15 年	1,080.00		1,080.00		4.50%	48.60	1,128.60
合计		7,200.00	7,200.00			3,531.60	10,731.60

二、预期项目收益

（一）基本假设条件及依据

本项目2022年6月开工，2023年5月建成。所以现金流入以拟建项目在债券存续期内本项目的预期收益实现。预期项目收入包括出租收入和物业服务收入。与预期项目收入相关的支出主要为运营成本、相关税费等。

本次预测依据漯河市源汇区商务局提供的《源汇区何王庄冷链物流创业园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收入的基础上，考虑运营期间产生的运营收入和运营成本对整体收益的影响程度。

（二）项目预期收益

本项目债券存续期内产生的预期收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

债券存续期内项目用于资金平衡收益情况表

金额单位：人民币万元

年份	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年	789.84	112.50	3.36	673.98
第 3 年	1,053.12	118.29	62.58	872.25
第 4 年	1,316.40	124.09	121.80	1,070.51
第 5 年	1,316.40	124.09	121.80	1,070.51
第 6 年	1,316.40	124.09	121.80	1,070.51
第 7 年	1,316.40	124.09	125.85	1,066.46
第 8 年	1,316.40	124.09	181.78	1,010.53
第 9 年	1,316.40	124.09	244.71	947.60
第 10 年	1,316.40	124.09	248.76	943.55
第 11 年	1,316.40	124.09	252.81	939.50
第 12 年	1,316.40	124.09	269.62	922.69
第 13 年	1,316.40	124.09	281.77	910.54
第 14 年	1,316.40	124.09	293.92	898.39
第 15 年	1,316.40	124.09	306.07	886.24
合计	17639.76	1719.87	2636.63	13,283.26

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、预期项目收益”测算，在申请债券存续期内本项目可实现的预期项目用于偿还债券本息的收益为13,283.26万元，债券到期应付的债券资金本息合计为10,731.60万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.24倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预期项目净收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年	-	324.00	324.00	
第 2 年	-	324.00	324.00	673.98
第 3 年	-	324.00	324.00	872.25
第 4 年		324.00	324.00	1,070.51
第 5 年		324.00	324.00	1,070.51
第 6 年	360.00	307.80	667.80	1,070.51
第 7 年	360.00	291.60	651.60	1,066.46
第 8 年	360.00	275.40	635.40	1,010.53
第 9 年	360.00	259.20	619.20	947.60
第 10 年	360.00	243.00	603.00	943.55
第 11 年	1,080.00	194.40	1,274.40	939.50
第 12 年	1,080.00	145.80	1,225.80	922.69
第 13 年	1,080.00	97.20	1,177.20	910.54
第 14 年	1,080.00	48.60	1,128.60	898.39
第 15 年	1,080.00	48.60	1,128.60	886.24
合计	7,200.00	3,531.60	10,731.60	13,283.26
本息覆盖倍数	1.24			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，并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，并以相关收益所对应的充足、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，是现阶段较优的资金解决方案。

附件：源汇区何王庄冷链物流创业园项目收益及现金流入评价说明



二〇二二年二月二十四日

中国注册会计师：


中国注册会计师：


附件:

源汇区何王庄冷链物流创业园项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测依据漯河市源汇区商务局提供的《源汇区何王庄冷链物流创业园项目可行性研究报告》相关数据为基础，本项目预计2023年5月建成，以债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，以上所有预测作为项目收益及现金流入预测编制基础。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内相关法律法规无重大变化；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利进行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目收益；

6、预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、该项目的基本情况

（一）主体资格

本项目的实施主体为漯河市源汇区商务局，机构地址为漯河市源汇区长江路99号。

漯河市源汇区商务局主要职能为：拟定全区相应的发展规划及规定，办法和措施并组织实施；拟定并组织实施相关发展规划和政策措施，深化商务领域改革；负责全区对外改革开放宏观指导和组织协调，督促检查对外开放政策措施的落实情况；负责全区商务系统涉及世界贸易组织相关事务的研究、指导和服务工作；拟定规范全区商务领域市场秩序的政策；负责全区市场体系建设工作，促进城乡市场体系建设和发展；拟定全区电子商务发展政策措施并组织实施，大力拓展

和深化电子商务应用。该项目为冷链物流创业园建设开发项目，与漯河市源汇区商务局的部门职能和规划相关。

（二）项目情况

1、项目概况

（1）建设地点

源汇区大刘镇瑞和路以东往北，大陈村以西，漯阜铁路以南，文明路以北。

（2）建设内容及规模

项目总占地26666.80m²（约40.00亩），总建筑面积约30000.00m²，其中：冷库面积约20000.00m²，生产加工车间面积约9000.00m²，配套设施用房1000.00m²。规划地面停车位35个，基地面积22450.00m²，容积率0.96，绿地率3.5%。包括变配电、给排水、消防、强弱电等配套基础设施的建设。

2、审批手续

2022年2月21日，漯河市源汇区发展和改革委员会针对漯河市源汇区商务局报送的《关于呈报源汇区何王庄冷链物流创业园项目可行性研究报告的请示》及有关附件作出《关于源汇区何王庄冷链物流创业园项目可行性研究报告的批复》（源发改〔2022〕26号），同意建设本项目，同时对项目建设地点、建设规模及主要内容、项目总投资等事项作出批复。

（三）项目总投资及资金来源

本项目总投资共计9,000.00万元。其中：拟申请使用政府专项债券资金7,200.00万元，占总投资的80.00%；其余1,800.00万元由地方财政安排资金，占总投资的20.00%。

（四）资金平衡

本项目以项目本身在债券存续期内所预期产生的项目收入扣除对应的经营成本等必要支出后优先用于专项偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

本项目预计2023年5月建成，在债券存续期本项目的现金流入以本项目在债券存续期内预期项目的预期收益实现。本次预测项目收益是在项目建成后可实现的收入的基础上，考虑运营期间产生的运营收入和运营成本对整体收益的影响程度。相关预测数据来源于漯河市源汇区商务局提供的《源汇区何王庄冷链物流创业园项目可行性研究报告》，具体项目收入和支出预测如下：

（一）项目收入预测

1、经营负荷：该项目建成后，第一年出租率为正常年60%，第二年为正常年80%，第三年即可实现满负荷运营。

2、经营参数：可对外出租冷库面积20000.00m²，冷库租金按1.2元/m²/天，正常年租金收入876.00万元；可对外出租生产加工车间面积9000.00m²，建筑租金为0.9元/m²/天，正常年租金收入为295.65万元；配套设施用房出租面积1000.00m²，建筑租金为1.5元/m²/天，正常年租金收入为54.75万元；项目总建筑面积为30000.00m²，物业服务费按照30元/年/m²计算，则项目年物业服务收入为90.00万元。合计正常年收入1316.40万元。

债券存续期内项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	冷库租赁收入	生产加工车间租赁收入	配套设施用房租赁收入	物业服务收入	合计
第1年					
第2年	525.60	177.39	32.85	54.00	789.84
第3年	700.80	236.52	43.80	72.00	1,053.12
第4年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第5年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第6年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第7年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第8年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第9年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第10年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第11年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第12年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第13年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第14年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
第15年	876.00	295.65	54.75	90.00	1,316.40
合计	11,738.40	3,961.71	733.65	1,206.00	17,639.76

（二）运营成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本和相关税费等。

1、经营成本

经营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费和修理费。

(1) 燃料及动力费

项目年需动力费为28.96万元，其中：每年消耗4287.60吨水，单价按照3.6元/吨计算，则项目年消耗水费1.54万元；项目每年消耗电391600.00Kwh，按照0.7元/Kwh计算，则项目年消耗电费为27.41万元，项目正常年消耗动力费28.96万元。项目为不动产租赁项目，无需消耗原材料。

(2) 工资及福利费

项目运营期间员工主要为物业服务人员，职工人数定员为15人，人员工资及福利费按照每人3.6万元/年计算。

(3) 修理费

修理费率按固定资产原值的0.5%计取。

债券存续期内项目经营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	合计
第 1 年				
第 2 年	17.37	54.00	41.13	112.50
第 3 年	23.16	54.00	41.13	118.29
第 4 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 5 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 6 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 7 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 8 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 9 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 10 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 11 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 12 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 13 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 14 年	28.96	54.00	41.13	124.09
第 15 年	28.96	54.00	41.13	124.09
合计	388.05	756.00	575.82	1,719.87

2、相关税费

本项目不动产租赁增值税按租金收入9%计算，物业服务增值税按租金收入6%计算，城市维护建设税和教育费附加分别按增值税的7%和3%计算。增值税计算考虑建设期投资的增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣；企业所得税税率25%。

债券存续期内项目相关税费预测表

金额单位：人民币万元

年度	增值税	税金及附加	所得税	合计
第 1 年				
第 2 年			3.36	3.36
第 3 年			62.58	62.58
第 4 年			121.80	121.8
第 5 年			121.80	121.8
第 6 年			121.80	121.8
第 7 年			125.85	125.85
第 8 年	48.25	4.83	128.70	181.78
第 9 年	103.03	10.30	131.38	244.71
第 10 年	103.03	10.30	135.43	248.76
第 11 年	103.03	10.30	139.48	252.81
第 12 年	103.03	10.30	156.29	269.62
第 13 年	103.03	10.30	168.44	281.77
第 14 年	103.03	10.30	180.59	293.92
第 15 年	103.03	10.30	192.74	306.07
合计	769.46	76.93	1,790.24	2,636.63

(三) 覆盖倍数测算

债券存续期内项目相关收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一、现金流入		789.84	1,053.12	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40
项目活动现金收入		789.84	1,053.12	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40	1,316.40
二、现金流出		115.86	180.87	245.89	245.89	245.89	249.94	305.87	368.80	372.85	376.90	393.71	405.86	418.01	430.16
项目成本现金流出		112.50	118.29	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09	124.09
税金及附加流出		3.36	62.58	121.80	121.80	121.80	125.85	181.78	244.71	248.76	252.81	269.62	281.77	293.92	306.07
三、现金净流量		673.98	872.25	1,070.51	1,070.51	1,070.51	1,066.46	1,010.53	947.60	943.55	939.50	922.69	910.54	898.39	886.24
当年项目现金净流入		673.98	872.25	1,070.51	1,070.51	1,070.51	1,066.46	1,010.53	947.60	943.55	939.50	922.69	910.54	898.39	886.24
四、期末项目累计现金结存额		673.98	1,546.23	2,616.74	3,687.25	4,757.76	5,824.22	6,834.75	7,782.35	8,725.90	9,665.40	10,588.09	11,498.63	12,397.02	13,283.26
五、债券本息	10,731.60														
六、本息覆盖倍数	1.24														

五、综述

经上述测算，在漯河市源汇区商务局对源汇区何王庄冷链物流创业园项目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为13,283.26万元，偿还债券本息为10,731.60万元，本息覆盖倍数为1.24倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、风险提示

因本项目相关收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在相关收入和运营成本不确定等问题。同时，报告中相关收入依据漯河市源汇区商务局提供的《源汇区何王庄冷链物流创业园项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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

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

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

漯河市源汇区医疗智能制造产业园建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2022）第 073 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

二〇二三年十二月二十八日

漯河市源汇区医疗智能制造产业园建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2022)第 073 号

我们接受委托，对漯河市源汇区医疗智能制造产业园建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

漯河市源汇区医疗智能制造产业园建设项目。

（二）项目单位

1、主管部门

漯河市源汇区空冢郭镇人民政府。

2、项目业主

漯河源汇区城发投资集团有限公司为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	91411100MA9KD4GEXL
机构名称	漯河源汇区城发投资集团有限公司
机构性质	有限责任公司（国有独资）
机构地址	河南省漯河市源汇区桂江路3号
负责人	臧磊
赋码机关	漯河市市场监督管理局

漯河源汇区城发投资集团有限公司系在中国境内依法成立且合法存续的有限责任公司，为本级国有企业，具备以漯河市源汇区医疗智能制造产业园建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）项目性质

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

（四）建设地点

漯河市沙澧高新技术产业开发区凤羽河路以南、仓山路以东、永安江路以北地块。

（五）建设规模及内容

本项目规划用地 35016.06 m²，建筑物占地面积 25385.55 m²，新进厂房建筑面积 101542.20 m²，建筑密度 72.00%，容积率 2.9，设置机动车停车位 407 个。

（六）建设期

本期项目实施周期为 24 个月，自 2022 年 8 月开始进行前期准备工作，计划 2023 年 1 月开工，2024 年 7 月底前完成竣工验收并投入使用。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

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

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

本项目资产登记单位为漯河源汇区城发投资集团有限公司，为本级国

有企业。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

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

3、项目运作模式

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

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3、《河南省建设工程工程量清单综合单价》；

- 4、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 5、国家建设部发布的《房地产项目经济评价方法》建标(2000)205号；
- 6、近期《漯河市建设工程材料基准价格信息》；
- 7、近期漯河市场材料价格信息。

（二）估算说明

1、土建工程根据类似工程决算，并参考河南省建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、安装工程根据设备购置费及设备安装类似工程决算，以指标形式计入；

3、设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

4、其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）前期咨询费：国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知计价格 [1999] 1283 号；

（2）建设单位管理费：《基本建设项目建设成本管理规定》财建 [2016]504 号；

（3）工程设计费：中国勘察设计协会文件中设协字 [2016]89 号；

（4）地质勘探费：《工程勘察设计收费管理规定》计价格 [2002]10 号；

（5）工程监理费：《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知豫建监协（2015）19 号；

（6）招标代理费：中华人民共和国国家计划委员会（计价格（2002）

1980号)；

(7) 施工图审核费：按豫政〔2008〕52号文，以设计收费的5%计入；
造价咨询费：“按豫发改收费〔2008〕2510号文计入(工程造价签证、施工图预算、造价跟踪等)”；

(8) 环评费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格〔2002〕125号文件规定计入；

(9) 场地准备和临时设施费：参照市场价以第一类工程费用的0.5%计取。

5、基本预备费率取一、二部分费用的5%计入

6、建设期利息：年利率按4.5%估算。

(三) 投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为27,600.00万元。

其中建设投资25,837.97万元，占总投资比例93.62%；

建设期债券利息为1,350.00万元，占总投资比例为4.89%；

铺底流动资金412.03万元，占总投资的比例为1.49%。

总投资估算如下表：

总投资估算表

表 2-1

序号	项目	金额(万元)	比例
一	建设投资总额	25837.97	93.62%
1	工程费用	22438.48	81.31%
2	工程建设其他费用	2057.03	7.45%
3	预备费	1342.46	4.86%
二	建设期债券利息	1350.00	4.89%
三	铺底流动资金	412.03	1.49%
四	总投资	27600.00	100.00%

投资估算明细如下：

建设投资明细表

表 2-2

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	预备费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	第一部分工程费用	21048.93	707.90	681.65	0.00	0.00	22438.48				
(一)	主体工程	20531.83	0.00	260.00	0.00		20791.83		101542.20		
1	厂房	20531.83					20531.83	m ²	101542.2		
1.1	土建工程	17769.88					17769.88	m ²	101542.2		
1.1.1	建筑及结构	16246.75					16246.75	m ²	101542.2	1600	
1.1.2	室内装饰工程	1523.13					1523.13	m ²	101542.2	150	
1.1.3	外立面装饰	0.00					0.00	m ²	0	0	
1.2	安装工程	2761.95					2761.95	m ²	101542.2		
1.2.1	给排水	832.65					832.65	m ²	101542.2	82	
1.2.2	电气照明	1523.13					1523.13	m ²	101542.2	150	
1.2.3	弱电	406.17					406.17	m ²	101542.2	40	
2	地下建筑	0.00					0.00	m ²	0	4000	
3	停车场	244.20					244.20	个	407	6000	

(二)	室外配套工程	517.10	707.90	0.00	0.00		1225.00				
1	园区场地硬化	517.10					517.10	m ²	22331	231.56	
2	园区给水管网		149.62				149.62	m ²	22331	67	
3	园区污水管网		111.66				111.66	m ²	22331	50.00	
4	园区雨水管网		89.32				89.32	m ²	22331	40.00	
5	园区燃气管网		133.99				133.99	m ²	22331	60	
6	园区供配电工程		223.31				223.31	m ²	22331	100	
(三)	设备购置			421.65			421.65				
1	电梯			180.00			180.00	部	6.00	300000.00	
2	供电设备			36.13			36.13	m ²	20800.00	17.37	
3	供水设备			60.32			60.32	m ²	20800.00	29.00	
4	燃气设备			29.12			29.12	m ²	8320.00	35.00	
5	其他设备			116.08			116.08	套	1.00	1160800.00	
	第一部分工程费用小计	21048.93	707.90	681.65	0.00	0.00	22438.48				
二	第二部分其它费用	0.00	0.00	0.00	2057.03	0.00	2057.03				
1	土地前期费用				0.00		0.00	亩	0	0	
2	前期工作费				49.36		49.36	第一部分工程费用	22438.48	0.22%	参照国家发改委计价格[1999]1283号文收费

3	项目建设管理费				67.32		67.32	第一部分工程费用	22438.48	0.30%	按财建[2016]504号文件规定计入
4	设计费				336.58		336.58	第一部分工程费用	22438.48	1.50%	按照中国勘察设计协会文件中设协字[2016]89号的要求进行估算；
5	勘察费				112.19		112.19	第一部分工程费用	22438.48	0.50%	
6	工程监理费				291.70		291.70	第一部分工程费用	22438.48	1.30%	河南省建设工程施工监理费计费规则（豫建监协（2015）19号
7	施工图审查费				0.00		0.00	设计收费	336.58	0.00%	
8	招标代理服务费				51.61		51.61	第一部分工程费用	22438.48	0.23%	招标代理服务收费管理暂行办法《2002》1980
9	工程保险费用				44.88		44.88		22438.48	0.20%	
10	城市基础设施配套费用				913.88		913.88		101542.20	90.00	征收标准为每平方米90元
11	消防设施及电气安全检测费				22.44		22.44		22438.48	0.10%	
12	工程造价服务咨询费				134.63		134.63	第一部分工程费用	22438.48	0.60%	
13	地震安全性评价费				10.00		10.00	项	1	100000	
14	场地准备和临时设施费				22.44		22.44	第一部分工程费用	22438.48	0.10%	
三	第一、第二部分费用合计	21048.93	707.90	681.65	2057.03	0.00	24495.51				
四	预备费					1342.46	1342.46	第一+第二部分工程费用	22438.48	6%	

五	建设投资	21048.93	707.90	681.65	2057.03	1342.46	25837.97				
六	建设期利息				1350.00		1350.00	专项债			
七	铺地流动资金				412.03		412.03				
八	项目总投资	21048.93	707.90	681.65	3819.06	1342.46	27600.00				

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 27,600.00 万元。

(1) 资本金来源

资本金 7,600.00 万元，占比 27.54%。资本金来源于项目业主自有资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

(2) 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 20,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 72.46%。

根据资金使用计划，拟于 2023 年申请使用 30 年期债券 20,000.00 万元。

3、资金使用计划

本项目 2023 年投资规模为 24,000.00 万元，2024 年投资规模为 3,600.00 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 3-3

单位：万元

序号	项 目	合计（万元）	建设期	
			2023 年	2024 年
一	总投资	27600.00	24000.00	3600.00
1	建设投资	25837.97	23550.00	2287.97
2	建设期发债利息	1350.00	450.00	900.00
3	铺底流动资金	412.03	0.00	412.03
二	资金筹措	27600.00	24000.00	3600.00
1	发行债券	20000.00	20000.00	0.00

序号	项 目	合计（万元）	建设期	
			2023 年	2024 年
2	资本金	7600.00	4000.00	3600.00
2.1	用于项目投资	6250.00	3550.00	2700.00
2.2	用于建设期债券利息	1350.00	450.00	900.00

4、专项债券资金使用合规性

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

5、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

本项目已取得项目建议书的批复（源发改[2022]90号）。

本项目已取得可行性研究报告的批复（源发改[2022]107号）。

本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

(1) 制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目招投标管理和合同管理

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

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

（3）定期对项目资金使用情况进行分析

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

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

（4）严格资金管理

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

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

三、评估要素

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

（一）预期收入

1、项目运营方案

运营策略：本项目物业以自持为主，合理规划产品方案，兼顾政府要求和企业投资效益，根据入驻企业需求，量身定制厂房，配置受市场欢迎，可快出租的小型厂房和大型厂房。

项目建成后，项目业主漯河源汇区域发投资集团有限公司将作为运营主体，负责项目资产的对外租赁运营、招商以及收入实现，运营团队拟定员数量为24人，主要负责园区招商与资产管理。园区物业管理将由项目业主外聘专业物业管理公司进行管理，物业管理公司收取的物业服务费将作为物业公司收入。

招商策略：

（1）建立项目负责制的招商运营团队，加强招商团队建设

项目负责制就是以项目的策划到实施的全过程为工作核心，以项目预期目标的实际完成情况为考核内容，根据考核结果对项目负责人及项目团队予以评价和奖惩的一种管理模式，或可称之为一种运行机制。

为提高招商运营团队的工作效率，可以在管理过程中将整个运营工作分解为一个个小项目，设置项目目标和时间节点，可以让运营工作更加清晰，让项目考核更有效果，让员工更有工作积极性。

（2）争取地方政府支持，明确企业进场优惠政策

企业入园优惠政策对于企业是否选择园区有很大的影响，积极沟通区政府争取政策支持，在税收、银行融资、创业培育、创新研发、成果转化、科技服务、业务办理等方面为企业争取优惠政策，提高园区吸引力。

（3）以品牌入园企业带动招商

以品牌企业、优质企业带动招商，建立园区优质企业产业链，提高园区对潜在客户的吸引力。

2、收入可行性分析

根据《漯河市源汇区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，源汇区剔除以智能制造为主攻方向，重点围绕医疗器械、智能制造两大主导产业，实施智能化改造，提升科技创新能力、科技服务能力，加大智能制造招强引优力度，培育智能制造特色产业集群，促进医疗器械产业实现跨越式发展，智能制造产业转型升级发展，把源汇区建设成为以医疗器械和智能制造为特色的河南省重要智能制造生产基地。

因此，本项目建成后的医疗智能制造产业园可以为源汇区提供一定数量的符合区域主导产业的生产厂房，未来租赁市场需求较大。

根据项目建设内容规划，本项目新建厂房 101542.20 平方米、配套机动车停车位 407 个，拟全部对外租赁经营并取得租金收入。

根据项目建设进度计划，本项目将于 2024 年 7 月底前完成竣工验收并投入使用，基于谨慎性原则，2024 年 12 月底前将作为试运营，本项目收入自 2025 年 1 月起开始计算。

由此，本项目收入主要来源于厂房租金收入、以及停车费收入，全部

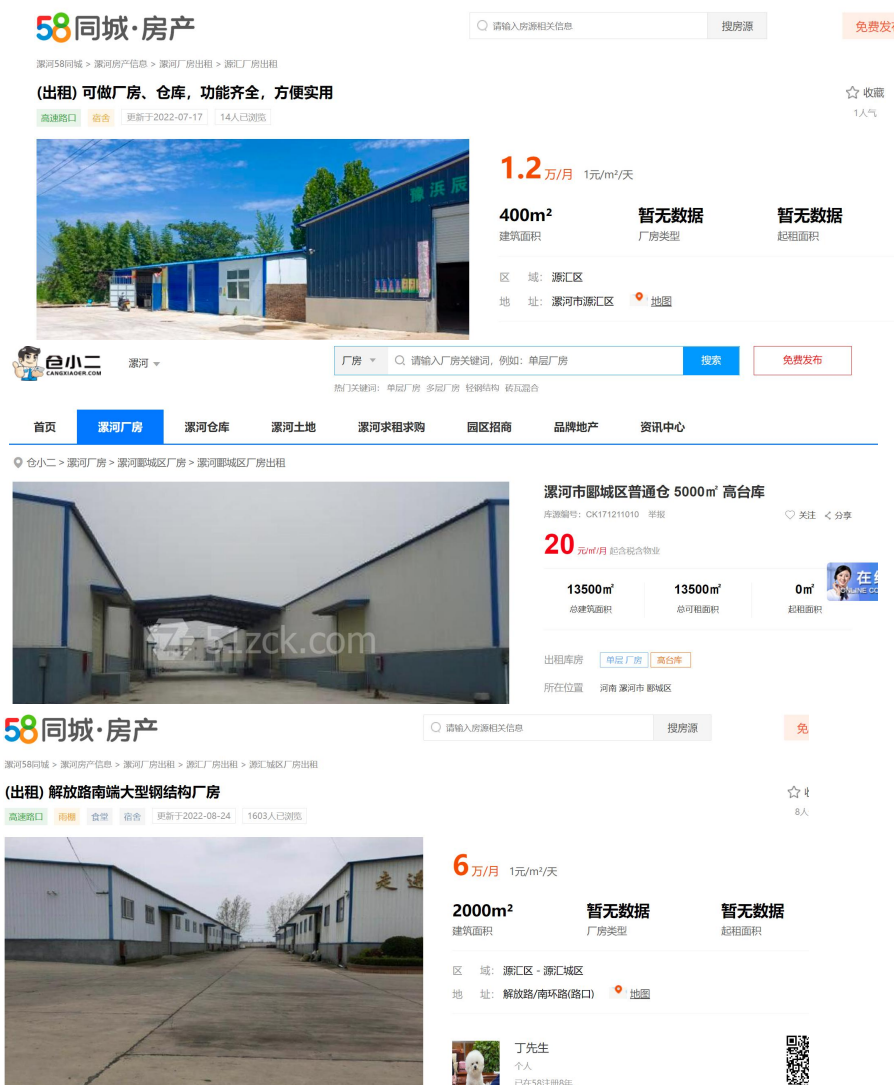
为专项收入。

根据测算，债券存续期项目总收入为 80,238.67 万元。

3、项目收入预测

(1) 厂房租金收入

根据网站对项目区域周边标准厂房的租金价格调研：项目区厂房月租金约在 20-30 元/平方米左右。



基于谨慎性原则，本项目厂房在运营期首年的月租金按 20 元/平米计算，租金价格按每三年增长 5%计算，运营期复合增长率为 1.53%，低于

2022年6月CPI平均涨幅（2.50%），运营期首年出租率按40%、第二年空置率按30%、第三年空置率按20%、第四年起空置率按10%计算。

(2) 停车费收入

参照漯河市小区包月停车收费标准：黄河路金色龙湾小区租车位每月每辆按200元收取；临时停车按1元/小时。

停车场收费标准			
标准	地下停车场临时车收费标准		
时间	180分钟	超过180分钟	超出时间
收费标准	免费	1元/小时	超出时间每小时1元（最高10元） 不到1小时按1小时收取
收费标准	买车位每月每辆20元收取		租车位每月每辆200元收取
备注：			
1.按规定车位停放，不得在通道乱停乱放，不得占用他人私家车位。			
2.请锁好车窗，车内严禁存放贵重物品。			
3.停车场提供24小时监控。			

基于谨慎性原则，本项目运营期首年停车费（含管理费）按150元/月、每三年增长5%计算，运营期复合增长率为1.53%，低于2022年6月CPI平均涨幅（2.50%），运营期首年空置率按40%、第二年空置率按30%、第三年空置率按20%、第四年起空置率按10%计算。

具体收入测算如下：

项目收入计算表

表 3-1

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	营业收入 (万元)	80238.67	1506.17	1757.19	2008.22	2372.21	2372.21	2372.21	2490.82	2490.82	2490.82	2615.36	2615.36	2615.36	2746.12	2746.12	2746.12
1	厂房租金收入 (万元)	77896.97	1462.21	1705.91	1949.61	2302.98	2302.98	2302.98	2418.13	2418.13	2418.13	2539.03	2539.03	2539.03	2665.98	2665.98	2665.98
	可出租总面积 (平方米)		101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20
	每平方米租赁单价 (元/月)		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31
	租赁价格涨幅 (%)					5.0%			5.0%			5.0%			5.0%		
	空置率 (%)		40%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	停车费收入 (万元)	2341.70	43.96	51.28	58.61	69.23	69.23	69.23	72.69	72.69	72.69	76.33	76.33	76.33	80.14	80.14	80.14
	停车位总数 (个)		407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407
	月租金 (元/车位)		150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33
	租赁价格涨幅 (%)					5.0%			5.0%			5.0%			5.0%		
	空置率 (%)		40%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

项目收入计算表 (续表)

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	
	营业收入 (万元)	80238.67	2883.43	2883.43	2883.43	3027.61	3027.61	3027.61	3178.99	3178.99	3178.99	3337.93	3337.93	3337.93	3504.84	3504.84	3504.84
1	厂房租金收入 (万元)	77896.97	2799.28	2799.28	2799.28	2939.25	2939.25	2939.25	3086.21	3086.21	3086.21	3240.52	3240.52	3240.52	3402.55	3402.55	3402.55
	可出租总面积 (平方米)		101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20	101542.20
	每平方米租赁单价 (元/月)		25.53	25.53	25.53	26.80	26.80	26.80	28.14	28.14	28.14	29.55	29.55	29.55	31.03	31.03	31.03
	租赁价格涨幅 (%)		5.0%			5.0%			5.0%			5.0%			5.0%		
	空置率 (%)		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	停车费收入 (万元)	2341.70	84.15	84.15	84.15	88.36	88.36	88.36	92.78	92.78	92.78	97.41	97.41	97.41	102.29	102.29	102.29
	停车位总数 (个)		407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407	407
	月租金 (元/车位)		191.44	191.44	191.44	201.01	201.01	201.01	211.07	211.07	211.07	221.62	221.62	221.62	232.70	232.70	232.70
	租赁价格涨幅 (%)		5.0%			5.0%			5.0%			5.0%			5.0%		
	空置率 (%)		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

(二) 预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金 20,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率按照 4.5% 测算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

本项目专项债券利息共计 20,925.00 万元，其中建设期利息累计 1,350.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 19,575.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 3-2

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期												
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	19800.00	19600.00	19400.00	19200.00	19000.00	18600.00	18200.00	17800.00
2	本年新增债券融资	20000.00	20000.00	0.00													
3	本年应计债券利息	20925.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	895.50	886.50	877.50	868.50	859.50	846.00	828.00	810.00	792.00
3.1	建设期债券利息	1350.00	450.00	900.00													
3.2	经营期债券利息	19575.00			900.00	900.00	900.00	900.00	895.50	886.50	877.50	868.50	859.50	846.00	828.00	810.00	792.00
4	本年债券还本付息	40925.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1095.50	1086.50	1077.50	1068.50	1059.50	1246.00	1228.00	1210.00	1192.00
4.1	应计债券还本	20000.00						0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4.2	应计债券付息	20925.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	895.50	886.50	877.50	868.50	859.50	846.00	828.00	810.00	792.00
5	年末债券融资本金累计		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	19800.00	19600.00	19400.00	19200.00	19000.00	18600.00	18200.00	17800.00	17400.00

项目债券本息估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	经营期															
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	年初债券融资本金累计		17400.00	17000.00	16600.00	16200.00	15800.00	15400.00	15000.00	14000.00	13000.00	12000.00	11000.00	10000.00	8000.00	6000.00	4000.00	2000.00
2	本年新增债券融资	20000.00																
3	本年应计债券利息	20925.00	774.00	756.00	738.00	720.00	702.00	684.00	652.50	607.50	562.50	517.50	472.50	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
3.1	建设期债券利息	1350.00																
3.2	经营期债券利息	19575.00	774.00	756.00	738.00	720.00	702.00	684.00	652.50	607.50	562.50	517.50	472.50	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
4	本年债券还本付息	40925.00	1174.00	1156.00	1138.00	1120.00	1102.00	1084.00	1652.50	1607.50	1562.50	1517.50	1472.50	2405.00	2315.00	2225.00	2135.00	2045.00
4.1	应计债券还本	20000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
4.2	应计债券付息	20925.00	774.00	756.00	738.00	720.00	702.00	684.00	652.50	607.50	562.50	517.50	472.50	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
5	年末债券融资本金累计		17000.00	16600.00	16200.00	15800.00	15400.00	15000.00	14000.00	13000.00	12000.00	11000.00	10000.00	8000.00	6000.00	4000.00	2000.00	0.00

2、总成本费用

(1) 外购燃料动力费用

本项目以资产租赁经营为主，出租部分的燃料动力费由承租或使用单位自行缴纳。

基于谨慎性原则，本项目外购燃料动力费拟按营业收入的 2%估算。

(2) 工资及福利费

根据河南统计年鉴(2021年),漯河市2020年租赁和商业服务业的城镇非私营单位员工平均工资为43034元/年。

根据可行性研究报告测算，本项目员工定员总数为 24 人，人均工资福利费拟按每人每年 72,000 元进行测算，高于漯河市 2020 年租赁和商业服务业的城镇非私营单位员工平均工资。工资福利费涨幅按每年 3%（高于 CPI 涨幅）进行测算。

（3）修理费

运营期首年修理费按固定资产年折旧摊销费用的 10% 计算，修理费涨幅按每年增长 3%（高于 CPI 涨幅）进行测算。

（4）其他管理费用

其他管理费用包括办公用品支出、差旅费、培训费等。本项目其他管理费用按工资福利费的 10% 计算。

（5）其他销售费用

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等，按营业收入的 2% 计算。

3、折旧及摊销费用

本项目固定资产按分类计提折旧摊销，其中房屋等构建筑物类固定资产原值 26,506.32 万元，残值率按 5% 计算，按 30 年计提折旧，年折旧费用为 839.37 万元；机器设备等固定资产原值 681.65 万元，残值率按 5% 计算，按 10 年计提折旧，年折旧费用为 64.76 万元。由此，本项目前十年固定资产年折旧费为 904.12 万元、后 20 年固定资产年折旧费为 839.37 万元。

本项目无待摊费用。

经估算，项目经营期内，总成本费用为 60,459.77 万元。其中经营成本为 15,895.54 万元，折旧摊销费用为 24,989.23 万元，财务费用为 19,575.00 万元。具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	外购燃料动力费	1604.77	30.12	35.14	40.16	47.44	47.44	47.44	49.82	49.82	49.82	52.31	52.31	52.31	54.92	54.92	54.92
2	工资和福利费	7813.67	172.80	177.98	183.32	188.82	194.48	200.31	206.32	212.51	218.89	225.46	232.22	239.19	246.37	253.76	261.37
3	修理费	4088.16	90.41	93.12	95.91	98.79	101.75	104.80	107.94	111.18	114.52	117.96	121.50	125.15	128.90	132.77	136.75
4	其他管理费用	781.38	17.28	17.80	18.33	18.88	19.45	20.03	20.63	21.25	21.89	22.55	23.22	23.92	24.64	25.38	26.14
5	其他销售费用	1604.77	30.12	35.14	40.16	47.44	47.44	47.44	49.82	49.82	49.82	52.31	52.31	52.31	54.92	54.92	54.92
6	经营成本	15895.54	340.94	359.33	377.97	401.46	410.65	420.11	434.62	444.67	455.03	470.68	481.65	492.97	509.84	521.84	534.19
7	折旧费	24989.23	904.12	904.12	904.12	904.12	904.12	904.12	904.12	904.12	904.12	904.12	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37
8	专项债利息支出	19575.00	900.00	900.00	900.00	900.00	895.50	886.50	877.50	868.50	859.50	846.00	828.00	810.00	792.00	774.00	756.00
9	总成本费用合计	60459.77	2145.06	2163.45	2182.09	2205.58	2210.27	2210.73	2216.24	2217.29	2218.65	2220.80	2149.02	2142.34	2141.21	2135.21	2129.56

项目总成本费用估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	
1	外购燃料动力费	1604.77	57.67	57.67	57.67	60.55	60.55	60.55	63.58	63.58	63.58	66.76	66.76	66.76	70.10	70.10	
2	工资和福利费	7813.67	269.21	277.29	285.61	294.18	303.01	312.10	321.46	331.10	341.03	351.26	361.80	372.65	383.83	395.34	
3	修理费	4088.16	140.85	145.08	149.43	153.91	158.53	163.29	168.19	173.24	178.44	183.79	189.30	194.98	200.83	206.85	
4	其他管理费用	781.38	26.92	27.73	28.56	29.42	30.30	31.21	32.15	33.11	34.10	35.13	36.18	37.27	38.38	39.53	
5	其他销售费用	1604.77	57.67	57.67	57.67	60.55	60.55	60.55	63.58	63.58	63.58	66.76	66.76	66.76	70.10	70.10	
6	经营成本	15895.54	552.41	565.53	579.03	598.70	613.03	627.79	649.05	664.70	680.82	703.79	720.89	738.51	763.33	782.01	
7	折旧费	24989.23	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	839.37	

8	专项债利息支出	19575.00	738.00	720.00	702.00	684.00	652.50	607.50	562.50	517.50	472.50	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
9	总成本费用合计	60459.77	2129.78	2124.90	2120.40	2122.07	2104.90	2074.66	2050.92	2021.57	1992.69	1948.16	1875.26	1802.88	1737.70	1666.38

4、相关税费

本项目适用税种及税率如下：

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

——城市建设维护税：增值税款的 5%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：从租计征，按租金收入的 12%；

——所得税：应纳税所得额的 25%。

项目税金估算表如下：

项目税金估算表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	税金及附加	10245.73	192.11	224.32	256.53	303.26	303.21	303.17	318.34	318.30	318.24	334.20	334.14	334.08	350.83	350.77	350.69
1.1	城市维护建设税	308.56	5.69	6.73	7.77	9.29	9.27	9.25	9.72	9.70	9.67	10.18	10.15	10.12	10.65	10.62	10.58
1.2	教育费附加	185.14	3.41	4.04	4.66	5.58	5.56	5.55	5.83	5.82	5.80	6.11	6.09	6.07	6.39	6.37	6.35
1.3	地方教育附加费	123.41	2.27	2.69	3.11	3.72	3.71	3.70	3.89	3.88	3.87	4.07	4.06	4.05	4.26	4.25	4.23
1.4	房产税	9628.62	180.74	210.86	240.99	284.67	284.67	284.67	298.90	298.90	298.90	313.84	313.84	313.84	329.53	329.53	329.53
2	增值税	6170.81	113.70	134.57	155.44	185.86	185.40	184.93	194.49	193.99	193.47	203.50	202.95	202.39	212.90	212.30	211.68

2.1	增值税销项税额	7221.46	135.56	158.15	180.74	213.50	213.50	213.50	224.17	224.17	224.17	235.38	235.38	235.38	247.15	247.15	247.15
2.2	增值税进项税额	1050.65	21.86	23.58	25.30	27.64	28.10	28.57	29.68	30.18	30.70	31.88	32.43	32.99	34.25	34.85	35.47
3	所得税	2913.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.31	63.52	65.04	66.47

项目税金估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	税金及附加	10245.73	368.27	368.21	368.15	386.60	386.53	386.45	405.84	405.75	405.68	426.01	425.92	425.84	447.19	447.10
1.1	城市维护建设税	308.56	11.13	11.10	11.07	11.64	11.61	11.57	12.18	12.14	12.10	12.73	12.69	12.64	13.31	13.26
1.2	教育费附加	185.14	6.68	6.66	6.64	6.99	6.97	6.94	7.31	7.28	7.26	7.64	7.61	7.59	7.98	7.96
1.3	地方教育附加费	123.41	4.45	4.44	4.43	4.66	4.64	4.63	4.87	4.85	4.84	5.09	5.07	5.06	5.32	5.30
1.4	房产税	9628.62	346.01	346.01	346.01	363.31	363.31	363.31	381.48	381.48	381.48	400.55	400.55	400.55	420.58	420.58
2	增值税	6170.81	222.69	222.04	221.37	232.89	232.18	231.44	243.52	242.74	241.94	254.58	253.73	252.85	266.10	265.17
2.1	增值税销项税额	7221.46	259.51	259.51	259.51	272.48	272.48	272.48	286.11	286.11	286.11	300.41	300.41	300.41	315.44	315.44
2.2	增值税进项税额	1050.65	36.82	37.47	38.14	39.59	40.30	41.04	42.59	43.37	44.17	45.83	46.68	47.56	49.34	50.27
3	所得税	2913.09	96.35	97.58	98.72	129.74	134.05	141.63	180.56	187.92	195.16	240.94	259.19	277.30	329.99	347.84

5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 6,620.08 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 3-5

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	营业收入	80238.67	1506.17	1757.19	2008.22	2372.21	2372.21	2372.21	2490.82	2490.82	2490.82	2615.36	2615.36	2615.36	2746.12	2746.12	2746.12
2	税金及附加	10245.73	192.11	224.32	256.53	303.26	303.21	303.17	318.34	318.30	318.24	334.20	334.14	334.08	350.83	350.77	350.69
3	总成本费用	60459.77	2145.06	2163.45	2182.09	2205.58	2210.27	2210.73	2216.24	2217.29	2218.65	2220.80	2149.02	2142.34	2141.21	2135.21	2129.56

4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	9533.17	-831.00	-630.58	-430.40	-136.63	-141.27	-141.69	-43.76	-44.77	-46.07	60.36	132.20	138.94	254.08	260.14	265.87
6	弥补以前年度亏损	327.16										60.36	132.20	134.60			
7	应纳税所得额	11652.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.34	254.08	260.14	265.87
8	所得税	2913.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.09	63.52	65.04	66.47
9	净利润	6620.08	-831.00	-630.58	-430.40	-136.63	-141.27	-141.69	-43.76	-44.77	-46.07	60.36	132.20	137.85	190.56	195.10	199.40
10	息税前利润	29108.17	69.00	269.42	469.60	763.37	754.23	744.81	833.74	823.73	813.43	906.36	960.20	948.94	1046.08	1034.14	1021.87
11	息税折旧摊销前利润	54097.40	973.12	1173.54	1373.72	1667.49	1658.35	1648.93	1737.86	1727.85	1717.55	1810.48	1799.57	1788.31	1885.45	1873.51	1861.24

项目损益表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	营业收入	80238.67	2883.43	2883.43	2883.43	3027.61	3027.61	3027.61	3178.99	3178.99	3178.99	3337.93	3337.93	3337.93	3504.84	3504.84
2	税金及附加	10245.73	368.27	368.21	368.15	386.60	386.53	386.45	405.84	405.75	405.68	426.01	425.92	425.84	447.19	447.10
3	总成本费用	60459.77	2129.78	2124.90	2120.40	2122.07	2104.90	2074.66	2050.92	2021.57	1992.69	1948.16	1875.26	1802.88	1737.70	1666.38
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	9533.17	385.38	390.32	394.88	518.94	536.18	566.50	722.23	751.67	780.62	963.76	1036.75	1109.21	1319.95	1391.36
6	弥补以前年度亏损	327.16														
7	应纳税所得额	11652.18	385.38	390.32	394.88	518.94	536.18	566.50	722.23	751.67	780.62	963.76	1036.75	1109.21	1319.95	1391.36
8	所得税	2913.09	96.35	97.58	98.72	129.74	134.05	141.63	180.56	187.92	195.16	240.94	259.19	277.30	329.99	347.84
9	净利润	6620.08	289.03	292.74	296.16	389.20	402.13	424.87	541.67	563.75	585.46	722.82	777.56	831.91	989.96	1043.52
10	息税前利润	29108.17	1123.38	1110.32	1096.88	1202.94	1188.68	1174.00	1284.73	1269.17	1253.12	1368.76	1351.75	1334.21	1454.95	1436.36
11	息税折旧摊销前利润	54097.40	1962.75	1949.69	1936.25	2042.31	2028.05	2013.37	2124.10	2108.54	2092.49	2208.13	2191.12	2173.58	2294.32	2275.73

6、项目收益

本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为51,184.31万元。专项债券本息覆盖倍数为1.25倍。

项目收益表

表 3-6

单位：万元

年度	预期收入（万元）	预期成本（万元）				预期收益（万元）
		经营成本	税金和附加	所得税	小计	
2025 年	1506.17	340.94	192.11	0.00	533.05	973.12
2026 年	1757.19	359.33	224.32	0.00	583.65	1173.54
2027 年	2008.22	377.97	256.53	0.00	634.50	1373.72
2028 年	2372.21	401.46	303.26	0.00	704.72	1667.49
2029 年	2372.21	410.65	303.21	0.00	713.86	1658.35
2030 年	2372.21	420.11	303.17	0.00	723.28	1648.93
2031 年	2490.82	434.62	318.34	0.00	752.96	1737.86
2032 年	2490.82	444.67	318.30	0.00	762.97	1727.85
2033 年	2490.82	455.03	318.24	0.00	773.27	1717.55
2034 年	2615.36	470.68	334.20	0.00	804.88	1810.48
2035 年	2615.36	481.65	334.14	0.00	815.79	1799.57
2036 年	2615.36	492.97	334.08	1.09	828.14	1787.22
2037 年	2746.12	509.84	350.83	63.52	924.19	1821.93
2038 年	2746.12	521.84	350.77	65.04	937.65	1808.47
2039 年	2746.12	534.19	350.69	66.47	951.35	1794.77
2040 年	2883.43	552.41	368.27	96.35	1017.03	1866.40
2041 年	2883.43	565.53	368.21	97.58	1031.32	1852.11
2042 年	2883.43	579.03	368.15	98.72	1045.90	1837.53
2043 年	3027.61	598.70	386.60	129.74	1115.04	1912.57
2044 年	3027.61	613.03	386.53	134.05	1133.61	1894.00
2045 年	3027.61	627.79	386.45	141.63	1155.87	1871.74
2046 年	3178.99	649.05	405.84	180.56	1235.45	1943.54
2047 年	3178.99	664.70	405.75	187.92	1258.37	1920.62
2048 年	3178.99	680.82	405.68	195.16	1281.66	1897.33
2049 年	3337.93	703.79	426.01	240.94	1370.74	1967.19
2050 年	3337.93	720.89	425.92	259.19	1406.00	1931.93
2051 年	3337.93	738.51	425.84	277.30	1441.65	1896.28
2052 年	3504.84	763.33	447.19	329.99	1540.51	1964.33
2053 年	3504.84	782.01	447.10	347.84	1576.95	1927.89
合计	80238.67	15895.54	10245.73	2913.09	29054.36	51184.31
本息合计	40925.00					
本息覆盖倍数	1.25					

(2) 偿债计划

本项目中，2023 年计划申请使用 30 年期专项债券 20,000.00 万元，将于 2029 年开始分年还本，2029 年至 2033 年每年偿还本金 1%，2034 年至 2043 年每年偿还本金 2%，2044 年至 2048 年每年偿还本金 5%，2049 年至 2053 年每年偿还本金 10%。

利率按 4.5% 计算，每半年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 3-7

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2023 年	0.00	20000.00	450.00		450.00	20000.00
2024 年	20000.00	0.00	900.00		900.00	20000.00
2025 年	20000.00		900.00		900.00	20000.00
2026 年	20000.00		900.00		900.00	20000.00
2027 年	20000.00		900.00		900.00	20000.00
2028 年	20000.00		900.00		900.00	20000.00
2029 年	20000.00		895.50	200.00	1095.50	19800.00
2030 年	19800.00		886.50	200.00	1086.50	19600.00
2031 年	19600.00		877.50	200.00	1077.50	19400.00
2032 年	19400.00		868.50	200.00	1068.50	19200.00
2033 年	19200.00		859.50	200.00	1059.50	19000.00
2034 年	19000.00		846.00	400.00	1246.00	18600.00
2035 年	18600.00		828.00	400.00	1228.00	18200.00
2036 年	18200.00		810.00	400.00	1210.00	17800.00
2037 年	17800.00		792.00	400.00	1192.00	17400.00
2038 年	17400.00		774.00	400.00	1174.00	17000.00
2039 年	17000.00		756.00	400.00	1156.00	16600.00
2040 年	16600.00		738.00	400.00	1138.00	16200.00
2041 年	16200.00		720.00	400.00	1120.00	15800.00
2042 年	15800.00		702.00	400.00	1102.00	15400.00
2043 年	15400.00		684.00	400.00	1084.00	15000.00
2044 年	15000.00		652.50	1000.00	1652.50	14000.00
2045 年	14000.00		607.50	1000.00	1607.50	13000.00
2046 年	13000.00		562.50	1000.00	1562.50	12000.00
2047 年	12000.00		517.50	1000.00	1517.50	11000.00
2048 年	11000.00		472.50	1000.00	1472.50	10000.00
2049 年	10000.00		405.00	2000.00	2405.00	8000.00
2050 年	8000.00		315.00	2000.00	2315.00	6000.00
2051 年	6000.00		225.00	2000.00	2225.00	4000.00
2052 年	4000.00		135.00	2000.00	2135.00	2000.00
2053 年	2000.00		45.00	2000.00	2045.00	0.00
合计		20000.00	20925.00	20000.00	40925.00	

(3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 3-8

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	46065.88	48625.09	51184.31	53743.53	56302.74
债券还本付息额（万元）	40925.00	40925.00	40925.00	40925.00	40925.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.19 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.13 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

7、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 115,060.13 万元，累计现金流出 103,450.82 万元，现金结余 11,609.31 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表 3-9

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	经营活动净现金流量	51184.31			973.12	1173.54	1373.72	1667.49	1658.35	1648.93	1737.86	1727.85	1717.55	1810.48	1799.57	1787.22	1821.93	1808.47
1.1	现金流入	87460.13			1641.73	1915.34	2188.96	2585.71	2585.71	2585.71	2714.99	2714.99	2714.99	2850.74	2850.74	2850.74	2993.27	2993.27
1.1.1	营业收入	80238.67			1506.17	1757.19	2008.22	2372.21	2372.21	2372.21	2490.82	2490.82	2490.82	2615.36	2615.36	2615.36	2746.12	2746.12
1.1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	7221.46			135.56	158.15	180.74	213.50	213.50	213.50	224.17	224.17	224.17	235.38	235.38	235.38	247.15	247.15
1.1.4	其他流入	0.00																
1.2	现金流出	36275.82			668.61	741.80	815.24	918.22	927.36	936.78	977.13	987.14	997.44	1040.26	1051.17	1063.52	1171.34	1184.80
1.2.1	经营成本	15895.54			340.94	359.33	377.97	401.46	410.65	420.11	434.62	444.67	455.03	470.68	481.65	492.97	509.84	521.84
1.2.2	增值税进项税额	1050.65			21.86	23.58	25.30	27.64	28.10	28.57	29.68	30.18	30.70	31.88	32.43	32.99	34.25	34.85
1.2.3	税金及附加	10245.73			192.11	224.32	256.53	303.26	303.21	303.17	318.34	318.30	318.24	334.20	334.14	334.08	350.83	350.77
1.2.4	增值税	6170.81			113.70	134.57	155.44	185.86	185.40	184.93	194.49	193.99	193.47	203.50	202.95	202.39	212.90	212.30
1.2.5	所得税	2913.09			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.09	63.52	65.04
1.2.6	其他流出	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-26250.00	-23550.00	-2700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00																
2.2	现金流出	26250.00	23550.00	2700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	25837.97	23550.00	2287.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00																
2.2.3	流动资金	412.03		412.03														
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量	-13325.00	23550.00	2700.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-1095.50	-1086.50	-1077.50	-1068.50	-1059.50	-1246.00	-1228.00	-1210.00	-1192.00	-1174.00
3.1	现金流入	27600.00	24000.00	3600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	7600.00	4000.00	3600.00														
3.1.2	市场化融资	0.00	0.00	0.00														
3.1.3	流动资金借款	0.00																
3.1.4	债券	20000.00	20000.00	0.00														
3.1.5	短期借款	0.00																
3.1.6	其他流入	0.00																
3.2	现金流出	40925.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1095.50	1086.50	1077.50	1068.50	1059.50	1246.00	1228.00	1210.00	1192.00	1174.00
3.2.1	债券利息支付	20925.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	895.50	886.50	877.50	868.50	859.50	846.00	828.00	810.00	792.00	774.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00														
3.2.3	偿还债务本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	11609.31	0.00	0.00	73.12	273.54	473.72	767.49	562.85	562.43	660.36	659.35	658.05	564.48	571.57	577.22	629.93	634.47
5	累计盈余资金		0.00	0.00	73.12	346.66	820.38	1587.87	2150.72	2713.15	3373.51	4032.86	4690.91	5255.39	5826.96	6404.18	7034.11	7668.58

项目资金测算平衡表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	经营活动净现金流量	51184.31	1794.77	1866.40	1852.11	1837.53	1912.57	1894.00	1871.74	1943.54	1920.62	1897.33	1967.19	1931.93	1896.28	1964.33	1927.89
1.1	现金流入	87460.13	2993.27	3142.94	3142.94	3142.94	3300.09	3300.09	3300.09	3465.10	3465.10	3465.10	3638.34	3638.34	3638.34	3820.28	3820.28
1.1.1	营业收入	80238.67	2746.12	2883.43	2883.43	2883.43	3027.61	3027.61	3027.61	3178.99	3178.99	3178.99	3337.93	3337.93	3337.93	3504.84	3504.84
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	7221.46	247.15	259.51	259.51	259.51	272.48	272.48	272.48	286.11	286.11	286.11	300.41	300.41	300.41	315.44	315.44
1.1.4	其他流入	0.00															
1.2	现金流出	36275.82	1198.50	1276.54	1290.83	1305.41	1387.52	1406.09	1428.35	1521.56	1544.48	1567.77	1671.15	1706.41	1742.06	1855.95	1892.39
1.2.1	经营成本	15895.54	534.19	552.41	565.53	579.03	598.70	613.03	627.79	649.05	664.70	680.82	703.79	720.89	738.51	763.33	782.01
1.2.2	增值税进项税额	1050.65	35.47	36.82	37.47	38.14	39.59	40.30	41.04	42.59	43.37	44.17	45.83	46.68	47.56	49.34	50.27
1.2.3	税金及附加	10245.73	350.69	368.27	368.21	368.15	386.60	386.53	386.45	405.84	405.75	405.68	426.01	425.92	425.84	447.19	447.10
1.2.4	增值税	6170.81	211.68	222.69	222.04	221.37	232.89	232.18	231.44	243.52	242.74	241.94	254.58	253.73	252.85	266.10	265.17
1.2.5	所得税	2913.09	66.47	96.35	97.58	98.72	129.74	134.05	141.63	180.56	187.92	195.16	240.94	259.19	277.30	329.99	347.84
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-26250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00															
2.2	现金流出	26250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	25837.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00															
2.2.3	流动资金	412.03															
2.2.4	其他流出	0.00															
3	筹资活动净现金流量	-13325.00	-1156.00	-1138.00	-1120.00	-1102.00	-1084.00	-1652.50	-1607.50	-1562.50	-1517.50	-1472.50	-2405.00	-2315.00	-2225.00	-2135.00	-2045.00
3.1	现金流入	27600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	7600.00															
3.1.2	市场化融资	0.00															
3.1.3	流动资金借款	0.00															
3.1.4	债券	20000.00															
3.1.5	短期借款	0.00															
3.1.6	其他流入	0.00															

序号	项目	合计	运营期														
			2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
3.2	现金流出	40925.00	1156.00	1138.00	1120.00	1102.00	1084.00	1652.50	1607.50	1562.50	1517.50	1472.50	2405.00	2315.00	2225.00	2135.00	2045.00
3.2.1	债券利息支付	20925.00	756.00	738.00	720.00	702.00	684.00	652.50	607.50	562.50	517.50	472.50	405.00	315.00	225.00	135.00	45.00
3.2.2	债券发行费用	0.00															
3.2.3	偿还债务本金	20000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	11609.31	638.77	728.40	732.11	735.53	828.57	241.50	264.24	381.04	403.12	424.83	-437.81	-383.07	-328.72	-170.67	-117.11
5	累计盈余资金		8307.35	9035.75	9767.86	10503.39	11331.96	11573.46	11837.70	12218.74	12621.86	13046.69	12608.88	12225.81	11897.09	11726.42	11609.31

8、其他事项说明

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

四、评估结论

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

五、其他说明

(一)本报告是基于“漯河市源汇区医疗智能制造产业园建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

(二)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十二月二十八日



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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100559624535D

(1-1)

名称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月20日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 06 25
年 月 日

0588110



会计师事务所 执业证书

名称：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：辛润克

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

说明

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



发证机关：河南省财政厅

二〇一〇年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

41002080018197809080014

河南省注册会计师协会
HENAN INSTITUTE OF CPAs

王全江

证书编号:
No. of Certificate **110001547478**

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 **2017** 年 **05** 月 **17** 日

姓名: **王全江**
Full name: **王全江**

性别: **男**
Sex: **男**

出生日期: **1978-09-08**
Date of birth: **1978-09-08**


工作单位: **利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所**
Working unit: **利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所**

身份证号码: **320326197809080014**
Identity card No.: **320326197809080014**



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


 利安达河南分所 事务所
 CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2018 年 8 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to


 河南中兴信和 事务所
 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018 年 8 月 11 日

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王全江 110001547478

年 月 日
/y /m /d

9



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王全江

会员编号 110001547478

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-22

通过



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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

410100840003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2021 年 10 月 27 日



尉伟 410100840003

2023 年 7 月 日



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100840003

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-22

通过

漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂
房项目收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2023）第 079 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

二〇二三年九月二十五日

漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

豫兴和会咨字(2023)第 079 号

我们接受委托,对漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目(以下简称“该项目”或“本项目”)收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

经测算,本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目。

（二）项目单位

1、主管部门

漯河沙澧高新技术产业开发区管理委员会为项目主管部门。

2、项目业主

漯河沙澧高新技术产业开发区管理委员会为项目业主。

统一社会信用代码	12411102663429887F
机构名称	漯河沙澧高新技术产业开发区管理委员会
机构性质	事业单位
机构地址	河南省漯河市源汇区湘江西路802号
负责人	吕峥
赋码机关	漯河市源汇区事业单位登记管理局

（三）项目性质

有自身收益的公益性项目。

（四）建设地点

该项目建设地点位于漯河市沙澧产业集聚区樟江西路与杏王山路口东北角。

（五）建设规模及内容

该项目占地面积 43556.79 m²(约合 65.33 亩),规划总建筑面积 91224 m²,其中标准厂房 1#建筑面积 67392 m²,标准厂房 2#建筑面积 18432 m²,科研楼建筑面积 5400 m²,包括与厂区配套的环境绿化及其他附属设施。

（六）建设期

本项目严格按照国家有关项目程序进行，项目实施进度包括准备工作、勘察设计、施工、竣工验收四个阶段。经研究，本项目建设期为 54 个月，从 2020 年 7 月至 2024 年 12 月。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

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

本项目债券资金申请单位为漯河沙澧高新技术产业开发区管理委员会，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为漯河沙澧高新技术产业开发区管理委员会，为事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权

益的风险操作。

2、项目建设模式

本项目采用委托代建模式，漯河沙澧高新技术产业开发区管理委员会委托漯河市博琛实业有限公司建设，建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、华联世纪工程咨询股份有限公司《漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目可行性研究报告》；
- 2、《厂矿道路设计规范》(GBJ22-87)；
- 3、《总图制图标准》(GBT50103-2010)；
- 4、《工业企业总平面设计规范》(GB50187-2012)；
- 5、《防洪标准》(GB50201-2014)；

6、建设场地现状地形图；

7、《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）；

8、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）。

（二）估算范围

服务范围：该项目占地面积43556.79 m²（约合65.33亩），规划总建筑面积91224 m²，其中标准厂房1#建筑面积67392 m²，标准厂房2#建筑面积18432 m²，科研楼建筑面积5400 m²，包括与厂区配套的环境绿化及其他附属设施。

（三）估算说明

根据华联世纪工程咨询股份有限公司编制的《漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目可行性研究报告》；该项目投资估算内容包括建筑工程费、设备购置及安装费、安装费用、其他费用、预备费、建设期利息及流动资金。

（四）投资估算

1、投资估算

根据华联世纪工程咨询股份有限公司编制的《漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目可行性研究报告》，本项目总投资为21048.62万元，其中建筑工程14544.25万元，设备购置及安装费1989.90万元，安装费用198.99万元，其他费用2328.13万元，预备费953.05万元，建设期利息1034.30万元。

项目总投资汇总表

表 2-1

单位：万元

序号	项目名称	估算额（万元）	备注
1	建筑工程费	14544.25	69.10%
2	设备购置及安装费	1989.90	9.45%
3	安装费用	198.99	0.95%
4	其他费用	2328.13	11.06%
5	预备费	953.05	4.53%
6	建设期利息	1034.30	4.91%
7	工程总投资	21048.62	100.00%

项目建设投资明细表

表 2-2

序号	项目名称	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计（万元）
1	固定资产费用	14544.25	1989.90	198.99	2328.13	19061.27
1.1	工程费用	14544.25	1989.90	198.99		16733.14
1.1.1	标准厂房 1#	8424.00				8424.00
1.1.2	标准厂房 2#	2304.00				2304.00
1.1.3	科研楼	1080.00				1080.00
1.1.4	装饰装修	1824.48				1824.48
1.1.5	大门及围墙	71.74				71.74
1.1.6	道路及停车场	513.35				513.35
1.1.7	绿化	326.68				326.68
1.1.8	亮化工程		312.00	31.20		343.20
1.1.9	给排水工程		468.00	46.80		514.80
1.1.10	消防工程		317.00	31.70		348.70
1.1.11	强电、弱电工程		432.00	43.20		475.20
1.1.12	安保、火灾报警系统		187.90	18.79		206.69
1.1.13	暖通设备		173.00	17.30		190.30
1.1.14	电梯设备		100.00	10.00		110.00
1.2	固定资产其他费用				2328.13	2328.13
1.2.1	建设单位管理费				145.44	145.44
1.2.2	勘察设计费				279.75	279.75
1.2.3	前期工程咨询费				150.00	150.00
1.2.4	劳动安全卫生评价费				12.00	12.00
1.2.5	环境评价费				7.00	7.00

序号	项目名称	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计（万元）
1. 2. 6	工程监理费				208.86	208.86
1. 2. 7	工程保险费				55.00	55.00
1. 2. 8	招标代理费				32.82	32.82
1. 2. 9	土地费				1437.26	1437.26
2	预备费				953.05	953.05
2.1	基本预备费				953.05	953.05
2.2	价差预备费					
3	建设投资合计	14544.25	1989.90	198.99	3281.18	20014.32
4	建设期利息				1034.30	1034.30
5	总投资					21048.62

2、资金筹措计划

漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目总投资为21,048.62万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方政府配套）及拟申请使用专项债券资金，其中自筹资金（地方政府配套）5,048.62万元，占总投资的23.99%；拟申请使用专项债券资金16,000.00万元，占总投资的76.01%。具体见下表：

项目总投资（万元）	资金来源	额度（万元）	百分比（%）
21048.62	自筹资金（地方政府配套）	5048.62	23.99
	拟申请使用专项债券资金	16000.00	76.01
	合计	21048.62	100.00

项目资金使用计划如下所示：

序号	项 目	合计	建设期				
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一	总投资	21048.62	5100.00	1185.00	1185.00	3215.60	10363.02
1	建设投资	20014.32	5100.00	1000.00	1000.00	3000.00	9914.32
2	建设期利息	1034.30	0.00	185.00	185.00	215.60	448.70
二	资金筹措	21048.62	5100.00	1185.00	1185.00	3215.60	10363.02
1	发行债券	16000.00	5000.00	0.00	0.00	2000.00	9000.00
2	资本金	5048.62	100.00	1185.00	1185.00	1215.60	1363.02
2.1	用于项目投资	4014.32	100.00	1000.00	1000.00	1000.00	914.32
2.2	用于建设期利息	1034.30	0.00	185.00	185.00	215.60	448.70

3、项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

4、债券使用计划

漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目拟申请使用专项债券资金16,000.00万元，2020年发行新增专项债券5,000.00万元；2023年发行新增专项债券2,000.00万元；2024年拟申请使用专项债券资

金 9,000.00 万元。

本项目债券资金全部用于漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

5、债券规模和期限安排

漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目拟申请使用专项债券资金 16,000.00 万元，2020 年发行新增专项债券 5,000.00 万元，期限为 15 年，发行利率 3.70%，利息每半年支付一次，到期一次性还本；2023 年发行新增专项债券 2,000.00 万元，期限为 15 年，发行利率 3.06%，利息每半年支付一次，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%；2024 年拟申请使用专项债券资金 9,000.00 万元，期限为 30 年，假设拟申请使用的专项债券票面利率 4.5%，利息每半年支付一次，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。专项债券全部用于漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目。

三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应

当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入)和稳定性(现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模)。

(一) 项目净收益

1、运营收入

本项目主营业务收入为厂房及科研楼出租产生的收入。根据华联世纪工程咨询股份有限公司《漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目可行性研究报告》：该项目建成后可出租标准厂房 1#面积为 67392 m²，可出租标准厂房 2#面积为 18432 m²，可出租科研楼面积 5400 m²。其中，厂房出租单价为 0.60 元/m²·天，月租金为 18.00 元/m²，科研楼出租单价为 1.20 元/m²·天，月租金为 36.00 元/m²。

出租单价参考案例如下：

厂房出租单价参考案例：

位置	名称	性质	出租单价
漯河高新区	立达创业园	厂房	0.6 元 / 平方米 / 天
漯河邵陵区	东兴电子城	厂房	0.5 元 / 平方米 / 天
漯河源汇区	美的物流园	厂房	0.7 元 / 平方米 / 天
漯河高新区	液压配套产业园	厂房	0.6 元 / 平方米 / 天
漯河郾城区	恒隆工业园	厂房	0.5 元 / 平方米 / 天
平均值			0.6 元 / 平方米 / 天

科研楼出租单价参考案例：

位置	名称	性质	出租单价
漯河源汇区	昌建广场 SOHO	办公用房	1.8 元 / 平方米 / 天
漯河郾城区	建业一号中心	办公用房	1.5 元 / 平方米 / 天
漯河西城区	MAX 世界港	办公用房	1.4 元 / 平方米 / 天
漯河邵陵区	金色龙湾	办公用房	0.8 元 / 平方米 / 天
漯河源汇区	昌建外滩	办公用房	1.3 元 / 平方米 / 天
平均值			1.2 元 / 平方米 / 天

项目建设至 2024 年 12 月份完工并投入使用，收益预测从 2025 年开始计算。考虑到运营负荷，项目建成后预测第一年出租率为 70%，第二年

出租率为 80%，第三年及预测期以后年度出租率为 90%不变。

债券存续期内共可形成运营收入 71,846.77 万元。

项目收入预测表

表 3-1

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	项目营业收入(万元)	71846.77	1460.96	1669.65	1878.37	1878.37	1878.37	2066.21	2066.21	2066.21	2066.21	2066.21
1	标准厂房 1 出租收入(万元)	50111.35	1018.97	1164.53	1310.10	1310.10	1310.10	1441.11	1441.11	1441.11	1441.11	1441.11
	面积(平方米)		67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392
	收费标准(元/平方米/月)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80
	增长率							10.00%				
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	标准厂房 2 出租收入(万元)	13705.65	278.69	318.50	358.32	358.32	358.32	394.15	394.15	394.15	394.15	394.15
	面积(平方米)		18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432
	收费标准(元/平方米/月)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80
	增长率							10.00%				
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	科研楼出租收入(万元)	8029.77	163.30	186.62	209.95	209.95	209.95	230.95	230.95	230.95	230.95	230.95
	面积(平方米)		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400
	收费标准(元/平方米/月)		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	39.60	39.60	39.60	39.60	39.60
	增长率							10.00%				
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

项目收入预测表(续)

序号	项目名称	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	项目营业收入(万元)	71846.77	2272.82	2272.82	2272.82	2272.82	2272.82	2500.32	2500.32	2500.32	2500.32	2500.32
1	标准厂房 1 出租收入(万元)	50111.35	1585.22	1585.22	1585.22	1585.22	1585.22	1743.89	1743.89	1743.89	1743.89	1743.89
	面积(平方米)		67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392
	收费标准(元/平方米/月)		21.78	21.78	21.78	21.78	21.78	23.96	23.96	23.96	23.96	23.96
	增长率		10.00%					10.00%				
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	标准厂房 2 出租收入(万元)	13705.65	433.56	433.56	433.56	433.56	433.56	476.96	476.96	476.96	476.96	476.96
	面积(平方米)		18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432

序号	项目名称	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
	收费标准(元/平方米/月)		21.78	21.78	21.78	21.78	21.78	23.96	23.96	23.96	23.96	23.96
	增长率		10.00%					10.00%				
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	科研楼出租收入(万元)	8029.77	254.04	254.04	254.04	254.04	254.04	279.47	279.47	279.47	279.47	279.47
	面积(平方米)		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400
	收费标准(元/平方米/月)		43.56	43.56	43.56	43.56	43.56	47.92	47.92	47.92	47.92	47.92
	增长率		10.00%					10.00%				
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

项目收入预测表(续)

序号	项目名称	合计	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
	项目营业收入(万元)	71846.77	2750.71	2750.71	2750.71	2750.71	2750.71	3026.15	3026.15	3026.15	3026.15	3026.15
1	标准厂房1出租收入(万元)	50111.35	1918.57	1918.57	1918.57	1918.57	1918.57	2110.72	2110.72	2110.72	2110.72	2110.72
	面积(平方米)		67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392	67392
	收费标准(元/平方米/月)		26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
	增长率		10.00%					10.00%				
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	标准厂房2出租收入(万元)	13705.65	524.74	524.74	524.74	524.74	524.74	577.29	577.29	577.29	577.29	577.29
	面积(平方米)		18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432	18432
	收费标准(元/平方米/月)		26.36	26.36	26.36	26.36	26.36	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
	增长率		10.00%					10.00%				
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	科研楼出租收入(万元)	8029.77	307.40	307.40	307.40	307.40	307.40	338.14	338.14	338.14	338.14	338.14
	面积(平方米)		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400
	收费标准(元/平方米/月)		52.71	52.71	52.71	52.71	52.71	57.98	57.98	57.98	57.98	57.98
	增长率		10.00%					10.00%				
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（二）运营成本

该项目建成后运营成本具体测算如下：

1、自用水、电费及公共区域水电费：根据华联世纪工程咨询股份有限公司《漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目可行性研究报告》：该项目建成后满负荷运营状态下年耗用水量 0.72 万立方米，年耗用电量 44.78 万 kwh。用水单价为 3.60 元/立方米，用电单价为 0.65 元/kwh。

2、职工薪酬：根据华联世纪工程咨询股份有限公司《漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目可行性研究报告》：该项目建成后职工定员 50 人，项目建成后第一年人均工资及福利费为 4.00 万元/年，此后每年递增 3%。

3、修理维护费：根据项目运营管理模式，预计该项目建成后首年耗用修理维护费按照折旧摊销费用的 10%，此后每年递增 2%。

4、管理费：根据项目运营管理模式，预计该项目建成后年管理费按照项目收入的 5%。

5、设备重置费：项目从运营期第 12 年开始计提设备重置费，每年计提 300.00 万元。

6、折旧、摊销费用：本项目按总投资计资产原值 21,048.62 万元，残值率为 5%，计提折旧年限为 30 年。年折旧金额为 666.54 万元。

债券存续期内运营成本共 22,462.07 万元。

项目运营成本预测表

表 3-2

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	燃料动力费	951.00	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70
2	工资及福利费	9515.43	200.00	206.00	212.18	218.55	225.11	231.86	238.82	245.98	253.36	260.96
3	维护修理费	2703.25	66.65	67.98	69.34	70.73	72.14	73.58	75.05	76.55	78.08	79.64
4	管理费	3592.39	73.05	83.48	93.92	93.92	93.92	103.31	103.31	103.31	103.31	103.31
6	设备重置费	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	经营成本合计	22462.07	371.40	389.16	407.14	414.90	422.87	440.45	448.88	457.54	466.45	475.61
8	折旧、摊销费	19996.20	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54
9	利息支出	11876.10	651.20	651.20	651.20	651.20	649.67	644.59	637.48	630.37	623.26	613.09
10	总成本费用合计	54334.37	1689.14	1706.90	1724.88	1732.64	1739.08	1751.58	1752.90	1754.45	1756.25	1755.24

项目运营成本预测表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	燃料动力费	951.00	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70
2	工资及福利费	9515.43	268.79	276.85	285.16	293.71	302.52	311.60	320.95	330.58	340.50	350.72
3	维护修理费	2703.25	81.23	82.85	84.51	86.20	87.92	89.68	91.47	93.30	95.17	97.07
4	管理费	3592.39	113.64	113.64	113.64	113.64	113.64	125.02	125.02	125.02	125.02	125.02
6	设备重置费	5700.00	0.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
7	经营成本合计	22462.07	495.36	805.04	815.01	825.25	835.78	858.00	869.14	880.60	892.39	904.51
8	折旧、摊销费	19996.20	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54
9	利息支出	11876.10	597.83	395.55	378.27	360.99	348.30	340.20	332.10	324.00	315.90	307.80
10	总成本费用合计	54334.37	1759.73	1867.13	1859.82	1852.78	1850.62	1864.74	1867.78	1871.14	1874.83	1878.85

项目运营成本预测表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	燃料动力费	951.00	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70
2	工资及福利费	9515.43	361.24	372.08	383.24	394.74	406.58	418.78	431.34	444.28	457.61	471.34
3	维护修理费	2703.25	99.01	100.99	103.01	105.07	107.17	109.31	111.50	113.73	116.00	118.32
4	管理费	3592.39	137.54	137.54	137.54	137.54	137.54	151.31	151.31	151.31	151.31	151.31
6	设备重置费	5700.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
7	经营成本合计	22462.07	929.49	942.31	955.49	969.05	982.99	1011.10	1025.85	1041.02	1056.62	1072.67
8	折旧、摊销费	19996.20	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54	666.54
9	利息支出	11876.10	293.63	273.38	253.13	232.88	212.63	182.25	141.75	101.25	60.75	20.25
10	总成本费用合计	54334.37	1889.66	1882.23	1875.16	1868.47	1862.16	1859.89	1834.14	1808.81	1783.91	1759.46

7、相关税费

本项目适用税种及税率如下：

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

——城市建设维护税：增值税款的 7%；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：从租计征，按租金收入的 12%；

——所得税：应纳税所得额的 25%。

项目税金估算表如下：

项目税金估算表（续）

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	4783.13	109.21	126.46	143.71	143.52	143.34	158.84	158.65	158.46	158.26	158.06
1.1	销项税额	6466.16	131.49	150.27	169.05	169.05	169.05	185.96	185.96	185.96	185.96	185.96
1.2	进项税额	1683.03	22.28	23.81	25.34	25.53	25.71	27.12	27.31	27.50	27.70	27.90
2	税金与附加	9195.63	188.42	215.53	242.64	242.63	242.60	267.02	266.99	266.96	266.95	266.91
2.1	城市维护建设税	334.79	7.64	8.85	10.06	10.05	10.03	11.12	11.11	11.09	11.08	11.06
2.2	教育费附加	143.50	3.28	3.79	4.31	4.31	4.30	4.77	4.76	4.75	4.75	4.74
2.3	地方教育附加	95.66	2.18	2.53	2.87	2.87	2.87	3.18	3.17	3.17	3.17	3.16
2.4	房产税	8621.68	175.32	200.36	225.40	225.40	225.40	247.95	247.95	247.95	247.95	247.95
3	所得税	2262.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目税金估算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	增值税	4783.13	175.10	135.89	135.67	135.45	135.23	154.00	153.77	153.53	153.28	153.04
1.1	销项税额	6466.16	204.55	204.55	204.55	204.55	204.55	225.03	225.03	225.03	225.03	225.03
1.2	进项税额	1683.03	29.45	68.66	68.88	69.10	69.32	71.03	71.26	71.50	71.75	71.99
2	税金及附加	9195.63	293.75	289.05	289.02	288.99	288.97	318.52	318.49	318.47	318.44	318.40
2.1	城市维护建设税	334.79	12.26	9.51	9.50	9.48	9.47	10.78	10.76	10.75	10.73	10.71
2.2	教育费附加	143.50	5.25	4.08	4.07	4.06	4.06	4.62	4.61	4.61	4.60	4.59
2.3	地方教育附加	95.66	3.50	2.72	2.71	2.71	2.70	3.08	3.08	3.07	3.07	3.06
2.4	房产税	8621.68	272.74	272.74	272.74	272.74	272.74	300.04	300.04	300.04	300.04	300.04
3	所得税	2262.45	54.84	29.16	31.00	32.76	33.31	79.27	78.51	77.68	76.76	75.77

项目税金估算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1	增值税	4783.13	173.69	173.43	173.17	172.90	172.63	195.35	195.06	194.77	194.48	194.18
1.1	销项税额	6466.16	247.56	247.56	247.56	247.56	247.56	272.35	272.35	272.35	272.35	272.35
1.2	进项税额	1683.03	73.87	74.13	74.39	74.66	74.93	77.00	77.29	77.58	77.87	78.17
2	税金及附加	9195.63	350.93	350.90	350.87	350.84	350.80	386.58	386.54	386.51	386.47	386.44
2.1	城市维护建设税	334.79	12.16	12.14	12.12	12.10	12.08	13.67	13.65	13.63	13.61	13.59
2.2	教育费附加	143.50	5.21	5.20	5.20	5.19	5.18	5.86	5.85	5.84	5.83	5.83
2.3	地方教育附加	95.66	3.47	3.47	3.46	3.46	3.45	3.91	3.90	3.90	3.89	3.88
2.4	房产税	8621.68	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	363.14	363.14	363.14	363.14	363.14
3	所得税	2262.45	127.53	129.40	131.17	132.85	134.44	194.92	201.37	207.71	213.94	220.06

8、项目净收益

根据上述测算，债券存续期，该项目可产生净收益 37,926.62 万元。

净收益预测表

表 3-4

单位：万元

年度	项目					
	运营收入	运营成本			成本合计	项目收益
		经营成本	税金及附加	所得税		
2025 年	1460.96	371.40	188.42	0.00	559.82	901.14
2026 年	1669.65	389.16	215.53	0.00	604.69	1064.96
2027 年	1878.37	407.14	242.64	0.00	649.78	1228.59
2028 年	1878.37	414.90	242.63	0.00	657.53	1220.84
2029 年	1878.37	422.87	242.60	0.00	665.47	1212.90
2030 年	2066.21	440.45	267.02	0.00	707.47	1358.74
2031 年	2066.21	448.88	266.99	0.00	715.87	1350.34
2032 年	2066.21	457.54	266.96	0.00	724.50	1341.71
2033 年	2066.21	466.45	266.95	0.00	733.40	1332.81
2034 年	2066.21	475.61	266.91	0.00	742.52	1323.69
2035 年	2272.82	495.36	293.75	54.84	843.95	1428.87
2036 年	2272.82	805.04	289.05	29.16	1123.25	1149.57
2037 年	2272.82	815.01	289.02	31.00	1135.03	1137.79
2038 年	2272.82	825.25	288.99	32.76	1147.00	1125.82
2039 年	2272.82	835.78	288.97	33.31	1158.06	1114.76
2040 年	2500.32	858.00	318.52	79.27	1255.79	1244.53
2041 年	2500.32	869.14	318.49	78.51	1266.14	1234.18
2042 年	2500.32	880.60	318.47	77.68	1276.75	1223.57
2043 年	2500.32	892.39	318.44	76.76	1287.59	1212.73
2044 年	2500.32	904.51	318.40	75.77	1298.68	1201.64
2045 年	2750.71	929.49	350.93	127.53	1407.95	1342.76
2046 年	2750.71	942.31	350.90	129.40	1422.61	1328.10
2047 年	2750.71	955.49	350.87	131.17	1437.53	1313.18
2048 年	2750.71	969.05	350.84	132.85	1452.74	1297.97
2049 年	2750.71	982.99	350.80	134.44	1468.23	1282.48
2050 年	3026.15	1011.10	386.58	194.92	1592.60	1433.55
2051 年	3026.15	1025.85	386.54	201.37	1613.76	1412.39
2052 年	3026.15	1041.02	386.51	207.71	1635.24	1390.91
2053 年	3026.15	1056.62	386.47	213.94	1657.03	1369.12
2054 年	3026.15	1072.67	386.44	220.06	1679.17	1346.98
合计	71846.77	22462.07	9195.63	2262.45	33920.15	37926.62
本息合计	28910.40					
本息覆盖倍数	1.31					

根据上述测算，债券存续期，该项目运营收入 71,846.77 万元，运营

支出 33,920.15 万元，净收益 37,926.62 万元。

9、现金流出

(1) 拟申请使用专项债券应付本息情况

漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目拟申请使用专项债券资金 16,000.00 万元，2020 年发行新增专项债券 5,000.00 万元，期限为 15 年，发行利率 3.70%，利息每半年支付一次，到期一次性还本；2023 年发行新增专项债券 2,000.00 万元，期限为 15 年，发行利率 3.06%，利息每半年支付一次，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 5%，第 11-15 年每年偿还 15%；2024 年拟申请使用专项债券资金 9,000.00 万元，期限为 30 年，假设拟申请使用的专项债券票面利率 4.5%，利息每半年支付一次，本金从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。

债券存续期应还本付息情况如下：

还本付息情况表

表 3-5

单位：万元

序号	项 目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计			5000.00	5000.00	5000.00	7000.00	16000.00	16000.00	16000.00	16000.00	16000.00	15900.00	15710.00
2	本年新增债券融资	16000.00	5000.00	0.00	0.00	2000.00	9000.00							
3	本年债券还本付息	28910.40	0.00	185.00	185.00	215.60	448.70	651.20	651.20	651.20	651.20	749.67	834.59	827.48
3.1	债券还本	16000.00										100.00	190.00	190.00
3.1	债券付息	12910.40	0.00	185.00	185.00	215.60	448.70	651.20	651.20	651.20	651.20	649.67	644.59	637.48
4	年末债券融资本金累计		5000.00	5000.00	5000.00	7000.00	16000.00	16000.00	16000.00	16000.00	16000.00	15900.00	15710.00	15520.00

还本付息情况表（续）

单位：万元

序号	项 目	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	年初债券融资本金累计		15520.00	15330.00	15140.00	14750.00	9270.00	8790.00	8310.00	7830.00	7650.00	7470.00	7290.00
2	本年新增债券融资	16000.00											
3	本年债券还本付息	28910.40	820.37	813.26	1003.09	6077.83	875.55	858.27	840.99	528.30	520.20	512.10	504.00
3.1	债券还本	16000.00	190.00	190.00	390.00	5480.00	480.00	480.00	480.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3.1	债券付息	12910.40	630.37	623.26	613.09	597.83	395.55	378.27	360.99	348.30	340.20	332.10	324.00
4	年末债券融资本金累计		15330.00	15140.00	14750.00	9270.00	8790.00	8310.00	7830.00	7650.00	7470.00	7290.00	7110.00

还本付息情况表（续）

单位：万元

序号	项 目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	年初债券融资本金累计		7110.00	6930.00	6750.00	6300.00	5850.00	5400.00	4950.00	4500.00	3600.00	2700.00	1800.00	900.00
2	本年新增债券融资	16000.00												
3	本年债券还本付息	28910.40	495.90	487.80	743.63	723.38	703.13	682.88	662.63	1082.25	1041.75	1001.25	960.75	920.25
3.1	债券还本	16000.00	180.00	180.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
3.1	债券付息	12910.40	315.90	307.80	293.63	273.38	253.13	232.88	212.63	182.25	141.75	101.25	60.75	20.25
4	年末债券融资本金累计		6930.00	6750.00	6300.00	5850.00	5400.00	4950.00	4500.00	3600.00	2700.00	1800.00	900.00	0.00

9、其他事项说明

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

四、评估结论

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

五、其他说明

(一)本报告是基于“漯河市沙澧产业集聚区医疗器械产业园标准厂房项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

(二)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年九月二十五日



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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100559624535D

(1-1)

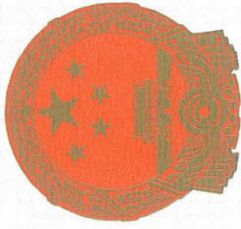
名称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月20日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 06 25
年 月 日

0588110



会计师事务所 执业证书

名称：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：辛润克

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

说明

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



发证机关：河南省财政厅

二〇一〇年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

41002080018197809080014

河南省注册会计师协会
HENAN INSTITUTE OF CPAs

王全江

证书编号:
No. of Certificate **110001547478**

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 **2017** 年 **05** 月 **17** 日

姓名: **王全江**
Full name: **王全江**

性别: **男**
Sex: **男**

出生日期: **1978-09-08**
Date of birth: **1978-09-08**


工作单位: **利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所**
Working unit: **利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所**

身份证号码: **320326197809080014**
Identity card No.: **320326197809080014**

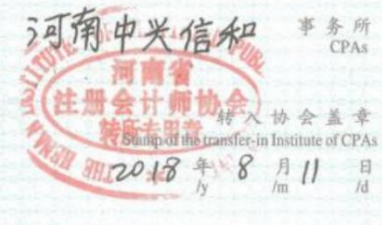


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from


 利安达河南分所 事务所
 CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2018 年 8 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to


 河南中兴信和 事务所
 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018 年 8 月 11 日

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王全江 110001547478

年 月 日
/y /m /d

9



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王全江

会员编号 110001547478

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-22

通过



姓名 尉伟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-05-10
Date of birth
工作单位 河南中兴信和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 411523198505106026
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: 410100840003
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 10 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d



尉伟 410100840003

2023 年 7 月 日
/y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100840003

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-22

通过

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091409 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十月十三日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措方式	6
四、应付债券本息情况	10
五、经营现金流分析	12
（一）基本假设条件及依据	12
（二）项目运营方案	12
（三）项目运营收入分析	13
（四）项目运营成本分析	17
（五）净收益分析	20
（六）现金流量分析	25
（七）本息覆盖倍数	29
六、总体评价结果	30
七、使用限制	30

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091409 号

我们接受委托，对漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。漯河经济技术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。我们的责任是根据漯河经济技术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漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 10 月 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漯河经济技术开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料
“本次发债项目”或“本项目”	指漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

根据漯河市经济技术开发区管理委员会《关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（漯开管〔2022〕16号），本项目建设地点本项目分为两个地块，分别为 L050107 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。其中：L050107 地块位于漯河市漓江路以南、规划五路以东、规划二路以北、玉山路以西，占地面积 45,500.00 m²（合 68.25 亩）；晟恒城市花园 B 区位于漯河经济技术开发区发展路以北、中山路以西。

根据漯河市经济技术开发区管理委员会《关于调整漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设位置的批复》（漯开管〔2023〕73 号），本项目建设地点分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。其中：L040226 地块位于漯河市赣江路以南，桐柏山路以东，樟江路以北，中山路以西，占地面积 45,500.47 m²（合 68.25 亩）；晟恒城市花园 B 区位于漯河经济技术开发区发展路以北、中山路以西，总用地面积 53.21 亩，保障性租赁住房（5#、6#、7#）占地面积 15,204.80 m²（约 22.80 亩）。

2.项目参与主体

（1）主管部门

本项目主管部门为漯河经济技术开发区管理委员会。

（2）项目单位

本项目主管部门为漯河经济技术开发区管理委员会。

单位名称	漯河经济技术开发区管理委员会
统一社会信用代码	12411100MB14759489
机构性质	事业单位
法定代表人	漯河市召陵区湘江路与中山路交叉口路北
机构地址	赵焕林
赋码机关	漯河市事业单位登记管理局

漯河经济技术开发区管理委员会系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模及内容

本项目分为两个地块，分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。

规划总用地面积 60,705.27 m²（合 91.05 亩），规划建设保障性租赁住房总建筑面积 198,198.30 m²，其中：地上建筑面积约 161,653.30 m²，包括保障性租赁住房面积 153,614.49 m²，商业建筑面积 6,537.81 m²，配套公共服务用房 1,501.00 m²；地下建筑面积约 36,545.00 m²，主要为地下车库和设备用房。

规划建设保障性租赁住房 2,323 套，规划机动车停车位个数约 822 个。

（1）L040226 地块建设情况

L040226 地块规划总用地面积 45,500.47 m²（合 68.25 亩），总建筑面积 157,150.00 m²，其中：地上建筑面积 127,150.00 m²，包括 10 栋 26F 框架结构保障性租赁住房，建筑面积 122,000.00 m²，商业建筑面积 4,500.00 m²，配套公共服务用房 650.00 m²；地下建筑面积 30,000.00 m²。规划保障性租赁住房 1,860 户，规划机动车停车位 635 个，规划非机动车停车位 1,905 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

（2）晟恒城市花园 B 区建设情况

晟恒城市花园 B 区共 7 栋楼，其中 5#(地上 18F)、6#(地上 15F)、7#(地上 14F) 楼为保障性租赁住房。

保障性租赁住房规划用地面积 15,204.80 m²（合 22.80 亩），总建筑面积 41,048.30 m²，地上建筑面积约 34,503.30 m²，其中：5#保障性租赁住房建筑面积 16,043.82 m²，6#保障性租赁住房建筑面积 8,292.67 m²，7#保障性租赁住房建筑面积 7,278.00 m²，配套商业建筑面积 2,037.81 m²，配套公共服务设施建筑面积 851.00 m²；地下建筑面积 6,545.00 m²。规划套数 463 套，规划机动车停车位 187 个，规划非机动车停车位 474 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

（二）项目建设周期

本项目工期共 24 个月，开工日期 2022 年 7 月，预计完工时间 2024 年 6 月。本项目因调整地块，调整后地块暂未开工。晟恒城市花园项目（B 区）施工照片如下：





(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资 77,183.23 万元，其中 L040226 地块建设投资 61,025.42 万元，晟恒城市花园 B 区建设投资 15,347.80 万元，建设期利息 810.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	工程费用			工程建设其他费用	基本预备费
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费		
一	建设投资	76,373.23	39,475.89	6,014.69	3,685.60	21,539.77	5,657.28
1	L040226 地块	61,025.43	31,451.40	4,797.50	3,001.55	17,254.58	4,520.40
2	晟恒城市花园 B 区	15,347.80	8,024.49	1,217.19	684.05	4,285.20	1,136.87
二	建设投资合计	76,373.23	39,475.89	6,014.69	3,685.60	21,539.77	5,657.28
三	建设期利息	810.00					
四	项目总投资	77,183.23					

建设投资明细如下：

(1) L040226 地块

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	31,451.40	4,797.50	3,001.55		39,250.45
1	主体工程	28,131.00	4,797.50			32,928.50
1.1	地上建筑	20,331.00	3,297.50			23,628.50
1.1.1	保障性租赁住房	19,520.00	3,172.00			22,692.00
1.1.1.1	土建	19,520.00				19,520.00
1.1.1.2	安装		3,172.00			3,172.00
1.1.2	配套商业	720.00	112.50			832.50
1.1.2.1	土建	720.00				720.00
1.1.2.2	安装		112.50			112.50
1.1.3	配套公共用房	91.00	13.00			104.00
1.1.3.1	土建	91.00				91.00
1.1.3.2	安装		13.00			13.00
1.2	地下建筑	7,800.00	1,500.00			9,300.00
1.2.1	土建	7,800.00				7,800.00
1.2.2	安装		1,500.00			1,500.00
2	设备及工器具购置			3,001.55		3,001.55
2.1	电梯			840.00		840.00
2.2	电力设备			1,271.50		1,271.50
2.3	供水设备			508.60		508.60
2.4	燃气及热力设备			381.45		381.45
3	室外工程费	3,320.40				3,320.40
3.1	道路及硬化	602.78				602.78
3.2	绿化	360.36				360.36
3.3	室外基础设施	2,357.25				2,357.25
二	工程建设其他费用				17,254.58	17,254.58
1	安置区土地费用				14,957.00	14,957.00
2	项目建设管理费				339.54	237.68
3	建设项目前期工作咨询费				34.08	34.08
4	工程勘察费				157.00	157.00
5	工程设计费				725.02	725.02
6	工程监理费				495.61	495.61

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
7	招标代理服务				45.18	45.18
8	工程造价咨询服务				159.66	159.66
9	消防设施检测费				27.50	27.50
10	场地准备及临时设施费				196.25	196.25
11	工程保险费				117.75	117.75
工程费用+工程建设其他费用之和						56,505.03
三	基本预备费				4,520.40	4,520.40
四	项目建设投资	31,451.40	4,797.50	3,001.55	21,774.98	61,025.43

(2) 晟恒城市花园 B 区

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	8,024.49	1,217.19	684.05		9,925.73
1	主体工程	7,184.83	1,217.19			8,402.02
1.1	地上建筑	5,483.13	889.94			6,373.07
1.1.1	公租房	5,058.32	821.98			5,880.30
1.1.1.1	土建	5,058.32				5,058.32
1.1.1.2	安装		821.98			821.98
1.1.2	配套商业	305.67	50.95			356.62
1.1.2.1	土建	305.67				305.67
1.1.2.2	安装		50.95			50.95
1.1.3	配套公共用房	119.14	17.02			136.16
1.1.3.1	土建	119.14				119.14
1.1.3.2	安装		17.02			17.02
1.2	地下建筑	1,701.70	327.25			2,028.95
1.2.1	土建	1,701.70				1,701.70
1.2.2	安装		327.25			327.25
2	设备及工器具购置			684.05		684.05
2.1	电梯			132.00		132.00
2.2	电力设备			345.03		345.03
2.3	供水设备			103.51		103.51
2.4	燃气及热力设备			103.51		103.51

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
3	室外工程费	839.66				839.66
3.1	道路及硬化	184.91				184.91
3.2	绿化	121.12				121.12
3.3	室外基础设施	533.63				533.63
二	工程建设其他费用				4,285.20	4,285.20
1	安置区土地费用				3,786.31	3,786.31
2	项目建设管理费				90.96	90.96
3	建设项目前期工作咨询费				19.48	19.48
4	工程勘察费				31.76	31.76
5	工程设计费				121.14	121.14
6	工程监理费				87.47	87.47
7	招标代理服务				12.16	12.16
8	工程造价咨询服务费				49.32	49.32
9	消防设施检测费				7.18	7.18
10	场地准备及临时设施费				49.63	49.63
11	工程保险费				29.78	29.78
工程费用+工程建设其他费用之和						14,210.93
三	基本预备费				1,136.87	1,136.87
四	项目建设投资	8,024.49	1,217.19	684.05	5,422.07	15,347.80

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资 77,183.23 万元，其中：财政资金 65,183.23 万元，专项债券资金 12,000.00 万元。

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年7-12月	2023年度	2024年1-6月	合计
财政资金	2,540.00	42,000.00	20,643.23	65,183.23
专项债券资金	12,000.00			12,000.00
合计	14,540.00	42,000.00	20,643.23	77,183.23
投资比例	18.84%	54.42%	26.75%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 12,000.00 万元。其中：2022 年度已发行 12,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
----	--------	------	--------	--------	------	------	------

年度	期初本金 余额	本期金额	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 3 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 4 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 5 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 6 年	12,000.00		120.00	11,880.00	4.50%	540.00	660.00
第 7 年	11,880.00		120.00	11,760.00	4.50%	534.60	654.60
第 8 年	11,760.00		120.00	11,640.00	4.50%	529.20	649.20
第 9 年	11,640.00		120.00	11,520.00	4.50%	523.80	643.80
第 10 年	11,520.00		120.00	11,400.00	4.50%	518.40	638.40
第 11 年	11,400.00		240.00	11,160.00	4.50%	513.00	753.00
第 12 年	11,160.00		240.00	10,920.00	4.50%	502.20	742.20
第 13 年	10,920.00		240.00	10,680.00	4.50%	491.40	731.40
第 14 年	10,680.00		240.00	10,440.00	4.50%	480.60	720.60
第 15 年	10,440.00		240.00	10,200.00	4.50%	469.80	709.80
第 16 年	10,200.00		240.00	9,960.00	4.50%	459.00	699.00
第 17 年	9,960.00		240.00	9,720.00	4.50%	448.20	688.20
第 18 年	9,720.00		240.00	9,480.00	4.50%	437.40	677.40
第 19 年	9,480.00		240.00	9,240.00	4.50%	426.60	666.60
第 20 年	9,240.00		240.00	9,000.00	4.50%	415.80	655.80
第 21 年	9,000.00		600.00	8,400.00	4.50%	405.00	1,005.00
第 22 年	8,400.00		600.00	7,800.00	4.50%	378.00	978.00
第 23 年	7,800.00		600.00	7,200.00	4.50%	351.00	951.00
第 24 年	7,200.00		600.00	6,600.00	4.50%	324.00	924.00
第 25 年	6,600.00		600.00	6,000.00	4.50%	297.00	897.00
第 26 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	4.50%	270.00	1,470.00
第 27 年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	4.50%	216.00	1,416.00
第 28 年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	4.50%	162.00	1,362.00
第 29 年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	4.50%	108.00	1,308.00
第 30 年	1,200.00		1,200.00		4.50%	54.00	1,254.00
合计		12,000.00	12,000.00			12,555.00	24,555.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一

个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为2.50%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期28年。

（二）项目运营模式

本项目债券申请单位为漯河经济技术开发区管理委员会，主管部门为漯河经济技术开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为漯河经济技术开发区管理委员会，项目建设及运营单位均为漯河经济技术开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由漯河经济技术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，由漯河经济技术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，由漯河经济技术开发区管理委员会根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由漯河经济技术开发区管理委员会负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（三）项目运营收入分析

本项目收入主要包含项目区保障性租赁住房租赁收入、商铺租赁收入、停车位租赁收入。建设内容与项目收入对应关系表如下：

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	保障性租赁住房	保障性租赁住房收入	37,100.72	81.51%
2	商铺	商铺租赁收入	5,578.02	12.26%
3	停车场	停车场收入	2,836.66	6.23%
合计			45,515.40	100.00%

保障性租赁住房是保障性住房建设的重要组成部分，对改善民生、促进和谐具有重要意义。除城市低收入住房困难家庭外，外来务工及新就业无房职工也逐渐纳入保障性租赁住房的保障对象。2019年，漯河市常住人口城镇化率达到53.97%，比上年提高1.50个百分点，城镇新增就业4.50万人、困难人员实现就业4,371人、失业人员再就业1.09万人，新分配保障性租赁住房2,058套。漯河市新型城镇化的迅速发展，

使城镇人口结构发生巨变，新市民群体的住房保障需求不断增加。但与此同时，城镇化带来的高房价、高租金也成为城市发展中不得不面对的问题，成为城市新移民的切肤之痛。

保障性住房租金低于市场价格一定比例，许多广大新青年具有十足的吸引力，保障性住房将处于供不应求的状态，基于此，综合考虑本项目预测期第一年负荷率按 60% 计算，之后年度每年增长 5%，增长至 95% 不再增长。

1. 保障性租赁住房租赁收入

① 数量：

本项目保障性租赁住房租赁面积共为 153,614.49 m²，其中 L040226 地块为 122,000.00 m²，晟恒城市花园 B 区为 31,614.49 m²。本项目各地块内部规划的公共租赁住宅建筑单体主要为 14F、15F、18F、26F 的建筑，住宅标准层层高为 2.90m。所有房型平面布置上，根据家庭生活行为特征，合理组织各功能分区，提高住房的得房率，同时使各类户型住宅均具有舒适性和功能合理性。

② 价格：

通过市场调查，漯河市部分住宅小区出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租金	租金（元/m ² /月）
1	东方时尚公馆	面积 30.62 m ² ，租金 750 元/月	24.49
2	清华园	面积 50 m ² ，租金 600 元/月	12.00
3	汇利小区	面积 55 m ² ，租金 800 元/月	14.55
4	昌建外滩	面积 40 m ² ，租金 1,100 元/月	27.50
5	公路新苑	面积 60 m ² ，租金 900 元/月	15.00
平均价			18.71

通过查询 58 同城，漯河市部分住宅小区出租价格如下：

	枫桦国际 1室1厅1卫 1室 40㎡ 漯河国际会展中心 枫桦国际 来自个人房源	1小 800元/月
	尚郡小区 2室2厅1卫 2室 70㎡ 源汇城区 尚郡小区 来自个人房源	2小 1000元/月
	昌建东外滩 1室1厅1卫 1室 50㎡ 郾城城区 昌建东外滩 来自个人房源	11小 1100元/月
	苹果花漾年华 2室1厅1卫 2室 87㎡ 郾城城区 苹果花漾年华 来自个人房源	13小 1100元/月
	兰乔迪亚 1室1厅1卫 1室 47.50㎡ 源汇城区 兰乔迪亚 来自个人房源	14小 1300元/月

河南省人民政府办公厅 2022 年 01 月 18 日《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》：保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。为扩大保障性租赁住房供给，解决新市民、青年人等群体住房困难问题，推进以人为核心的城镇化，促进实现全体人民住有所居，以及项目的长久运转，运营第一年租金拟定为 7.00 元/m²/月，预测期内每 5 年增长 5%，最高不超过 9.00 元/m²/月。

2. 商铺租赁收入

①数量：

本项目涉及的小区建设商铺租赁面积共为 6,537.81 m²，其中：L040226 地块为 4,500.00 m²，晟恒城市花园 B 区为 2,037.81 m²。配套商业用房为 1~2 层建筑，首层层高为 4.2m，2 层层高为 3.9m，配套商业临街或在住宅底层布置，与小区内住宅格调相协调。

②价格：

通过市场调查，漯河市部分商铺出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租赁价格（元/m ² /月）
1	黄河广场西大门精装临街门面	24.90
2	人民东路骨科医院门口康乐百货	28.80
3	实验中学旁商铺	19.90
4	昌建君悦府商业配套	30.30
	平均值	25.98

通过查询 58 同城，漯河市部分商铺出租价格如下：

The screenshot displays four real estate listings from 58.com:

- Listing 1:** (悦铺网) 小区门口的小铺子空铺转让各种行业都可经营. Location: 召陵-召陵城区 | 天明第一城-4期-漯河市召陵区 | 空置中. Area: 11m². Price: 1000元/月 (3.03元/m²/天).
- Listing 2:** (悦铺网) 祁山路信发花园50平空铺转让适合多种行业... Location: 郾城-郾城城区 | 信发花园-漯河市郾城区 | 经营中. Area: 50m². Price: 2500元/月 (1.67元/m²/天).
- Listing 3:** (悦铺网) 金色龙湾三期188平旺铺整体转让接手即可... Location: 召陵-召陵城区 | 老地方大盆骨-漯河市召陵区 | 经营中. Area: 188m². Price: 5640元/月 (1元/m²/天).
- Listing 4:** 市区大型社区配套纯单层商铺150平, 房东直租无转让... Location: 郾城-东外滩商业广场 | 超市 | 空置中. Area: 150m². Price: 4500元/月 (1元/m²/天).

根据本项目地理位置及定位，结合项目周边商铺租赁价格及人群消费情况，综合考虑，本项目商铺租赁价格拟定为 25.00 元/m²/月，预测期内每 5 年增长 5%，增长至 30.00 元/m²/月以后不再增长。

(3) 停车位租赁收入

①数量：

根据《漯河市城市规划管理技术规定（试行）》（2018 版）规定，保障性住房机动车停车位按 0.50 车位/百平方米建筑面积设置，保障性

住房非机动车位按 1.50 车位/百平方米建筑面积设置。本项目规划租赁停车位共计 822 个，用于为满足小区的停车需求。

②价格：

通过市场调查，漯河市部分停车位出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租赁价格（元/个/月）
1	漯河召陵区-君悦府地下车位	160.00
2	漯河郾城区-建业壹号城邦地下车位	150.00
3	漯河源汇区-水景新苑地下车库	260.00
4	漯河源汇区-昌建广场地下停车位	200.00
	平均值	192.50

通过查询 58 同城，漯河市部分停车位出租价格如下：

标题	区域	具体位置	面积 (m²)	价格 (元/m²/天)	月租 (元)
优越, 环境优美, 一手房源	源汇-源汇城区	昌建广场地下停车场	20m² (建筑面积)	0.33元/m²/天	200元/月
按月租金, 包年有优惠	召陵-召陵城区	河南省漯河市召陵区湘江路与香山路交汇处东南角	23m² (建筑面积)	0.23元/m²/天	160元/月
光明水岸8号楼负一层车位出租	召陵-召陵城区	光明水岸花园小区	10m² (建筑面积)	0.67元/m²/天	200元/月

根据本项目地理位置及定位，结合漯河市部分小区车位租赁情况，综合考虑本项目地下停车位租赁价格预测期内前 4 年按 100.00 元/个/月计算，从预测期第 5 年开始每 5 年增长 5%，增长至运营期第 20 年不再增长。

（四）项目运营成本分析

本项目保障性住房建设完工后，物业管理将通过招标，由专门的物业公司负责小区的物业管理，物业公司收取物业费，并提供相关服

务。本项目运营的成本包含项目的人工费、维护修理费、其他费用以及项目收益相关的税费，具体成本如下：

1.工资福利费

员工人数暂按 10 人，人均工资暂按 3,500.00 元/月，福利费暂按工资的 14%计取。考虑物价上涨因素，工资及福利费按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

2.维护修理费

按折旧费的 10%计取，考虑物价上涨因素，修理费按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

3.其他费用

其他费用主要为项目运营过程中一些不可预见的费用，按项目收入的 12%计取。

4.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、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。根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号)“二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。”

本项目增值税销项税率按 9.00%测算，建设期进项按 9%测算，进项税维修费按 13.00%测算，其他费用按 9.00%测算。城建税按 7%，教育费附加按 3%，地方教育附加按 2%；所得税税率按 25%测算，同时

考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。测算明细如下：

税费计算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
折旧摊销	65,686.32	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	11,475.00	540.00	540.00	540.00	540.00	534.60	529.20	523.80	518.40	513.00	502.20
销项税	3,758.15	78.53	85.07	98.16	104.71	111.60	123.68	130.56	130.56	130.56	130.96
建设期进项		6,946.49									
运营期进项	1,409.07	34.68	36.05	38.28	39.67	41.12	43.26	44.72	45.30	45.90	46.56
待抵扣进项税额		6,902.64	6,853.62	6,793.74	6,728.70	6,658.22	6,577.80	6,491.96	6,406.70	6,322.04	6,237.64
房产税	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41
利润总额	-47,531.86	-2,317.34	-2,255.26	-2,126.29	-2,064.43	-1,993.60	-1,869.92	-1,799.64	-1,799.85	-1,800.17	-1,790.89
税费合计	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41

(续表)

项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
折旧摊销	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	491.40	480.60	469.80	459.00	448.20	437.40	426.60	415.80	405.00
销项税	137.12	137.12	137.12	137.12	137.54	144.03	144.03	144.03	144.03
建设期进项									
运营期进项	47.98	48.61	49.25	49.91	50.64	52.17	52.87	53.59	54.32
待抵扣进项税额	6,148.50	6,059.99	5,972.12	5,884.91	5,798.01	5,706.15	5,614.99	5,524.55	5,434.84

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
房产税	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03
利润总额	-1,723.18	-1,718.47	-1,713.89	-1,709.44	-1,700.58	-1,630.13	-1,626.08	-1,622.18	-1,618.42
税费合计	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03

(续表)

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
折旧摊销	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	378.00	351.00	324.00	297.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
销项税	144.48	151.06	151.06	151.06	151.06	151.06	157.28	157.28	157.28
建设期进项									
运营期进项	55.12	56.74	57.52	58.31	59.12	59.95	61.61	62.47	63.35
待抵扣进项税额	5,345.48	5,251.16	5,157.62	5,064.87	4,972.93	4,881.82	4,786.15	4,691.34	4,597.41
房产税	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72
利润总额	-1,593.84	-1,506.97	-1,487.46	-1,468.12	-1,448.94	-1,402.92	-1,293.57	-1,247.89	-1,202.39
税费合计	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72

(五) 净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第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
一	营业收入	45,515.40	951.08	1,030.35	1,188.85	1,268.11	1,351.56	1,497.95	1,581.17	1,581.17	1,581.17	1,586.09
1	保障性租赁住房收入	37,100.72	774.22	838.74	967.77	1,032.29	1,096.81	1,219.39	1,287.14	1,287.14	1,287.14	1,287.14
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价 (元/m ² /月)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35
	月数 (个)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	5,578.02	117.68	127.49	147.10	156.91	166.71	185.35	195.64	195.64	195.64	195.64
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81
	单价 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
	月数 (个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	2,836.66	59.18	64.12	73.98	78.91	88.04	93.21	98.39	98.39	98.39	103.31
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)		822	822	822	822	822	822	822	822	822	822
	单价 (元/个/月)		100.00	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	110.25
	月数 (个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	15,885.94	382.48	399.67	429.20	446.60	464.62	492.73	511.07	516.68	522.40	528.84
1	工资及福利费	1,800.20	47.88	48.89	49.92	50.97	52.04	53.13	54.25	55.39	56.55	57.74
2	维修费	7,057.73	187.74	191.68	195.71	199.82	204.02	208.30	212.67	217.14	221.70	226.36

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
3	其他费用	5,461.85	114.13	123.64	142.66	152.17	162.19	179.75	189.74	189.74	189.74	190.33
4	税费合计	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41
三	净收益	29,629.46	568.60	630.68	759.65	821.51	886.94	1,005.22	1,070.10	1,064.49	1,058.77	1,057.25

续表

序号	项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	营业收入	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,665.82	1,744.40	1,744.40	1,744.40	1,744.40
1	保障性租赁住房收入	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,420.23	1,420.23	1,420.23	1,420.23
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价 (元/m ² /月)	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	8.11	8.11	8.11	8.11
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	205.41	205.41	205.41	205.41	205.41	215.69	215.69	215.69	215.69
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81
	单价 (元/m ² /月)	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	103.31	103.31	103.31	103.31	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)	822	822	822	822	822	822	822	822	822

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	单价 (元/个/月)	110.25	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	115.76	115.76
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	546.49	552.58	558.80	565.15	572.26	591.19	597.94	604.84	611.88
1	工资及福利费	58.95	60.19	61.45	62.74	64.06	65.41	66.78	68.18	69.61
2	维修费	231.11	235.96	240.92	245.98	251.15	256.42	261.80	267.30	272.91
3	其他费用	199.28	199.28	199.28	199.28	199.90	209.33	209.33	209.33	209.33
4	税费合计	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03
三	净收益	1,114.16	1,108.07	1,101.85	1,095.50	1,093.56	1,153.21	1,146.46	1,139.56	1,132.52

续表

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	营业收入	1,749.82	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,904.82	1,904.82	1,904.82
1	保障性租赁住房收入	1,420.23	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,567.33	1,567.33	1,567.33
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价 (元/m ² /月)	8.11	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.95	8.95	8.95
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	215.69	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	单价 (元/m ² /月)	28.94	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)	822	822	822	822	822	822	822	822	822
	单价 (元/个/月)	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	619.72	639.55	647.04	654.70	662.52	670.50	690.45	698.77	707.27
1	工资及福利费	71.07	72.56	74.08	75.64	77.23	78.85	80.51	82.20	83.93
2	维修费	278.64	284.49	290.46	296.56	302.79	309.15	315.64	322.27	329.04
3	其他费用	209.98	219.54	219.54	219.54	219.54	219.54	228.58	228.58	228.58
4	税费合计	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72
三	净收益	1,130.10	1,189.97	1,182.48	1,174.82	1,167.00	1,159.02	1,214.37	1,206.05	1,197.55

(六) 现金流量分析

债券存续期现金流量如下:

金额单位: 人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 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	第 8 年	第 9 年
经营活动收入	45,515.40			951.08	1,030.35	1,188.85	1,268.11	1,351.56	1,497.95	1,581.17
经营活动支出 (含税费)	15,885.94			382.48	399.67	429.20	446.60	464.62	492.73	511.07
经营活动产生的现金净额	29,629.46			568.60	630.68	759.65	821.51	886.94	1,005.22	1,070.10
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出 (含建设期利息)	77,183.23	35,183.23	42,000.00							
投资活动产生的现金净额	-77183.23	-35183.23	-42000.00							
三、融资活动产生的现金										
财政资金	65,183.23	23,183.23	42,000.00							
债券资金	12,000.00	12,000.00								
银行借款										
偿还债券本金	12,000.00						120.00	120.00	120.00	120.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	11,475.00			540.00	540.00	540.00	540.00	534.60	529.20	523.80
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	53708.23	35183.23	42000.00	-540.00	-540.00	-540.00	-660.00	-654.60	-649.20	-643.80
四、净现金流量	6,154.46			28.60	90.68	219.65	161.51	232.34	356.02	426.30
五、累计现金流量	6,154.46			28.60	119.28	338.93	500.44	732.78	1,088.80	1,515.10

(续表)

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,581.17	1,581.17	1,586.09	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,665.82	1,744.40	1,744.40
经营活动支出（含税费）	516.68	522.40	528.84	546.49	552.58	558.80	565.15	572.26	591.19	597.94
经营活动产生的现金净额	1,064.49	1,058.77	1,057.25	1,114.16	1,108.07	1,101.85	1,095.50	1,093.56	1,153.21	1,146.46
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	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	518.40	513.00	502.20	491.40	480.60	469.80	459.00	448.20	437.40	426.60
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-638.40	-753.00	-742.20	-731.40	-720.60	-709.80	-699.00	-688.20	-677.40	-666.60
四、净现金流量	426.09	305.77	315.05	382.76	387.47	392.05	396.50	405.36	475.81	479.86
五、累计现金流量	1,941.19	2,246.96	2,562.01	2,944.77	3,332.24	3,724.29	4,120.79	4,526.15	5,001.96	5,481.82

（续表）

项目	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	1,744.40	1,744.40	1,749.82	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,904.82	1,904.82	1,904.82
经营活动支出（含税费）	604.84	611.88	619.72	639.55	647.04	654.70	662.52	670.50	690.45	698.77	707.27
经营活动产生的现金净额	1,139.56	1,132.52	1,130.10	1,189.97	1,182.48	1,174.82	1,167.00	1,159.02	1,214.37	1,206.05	1,197.55
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	240.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	415.80	405.00	378.00	351.00	324.00	297.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-655.80	-1005.00	-978.00	-951.00	-924.00	-897.00	-1470.00	-1416.00	-1362.00	-1308.00	-1254.00
四、净现金流量	483.76	127.52	152.10	238.97	258.48	277.82	-303.00	-256.98	-147.63	-101.95	-56.45
五、累计现金流量	5,965.58	6,093.10	6,245.20	6,484.17	6,742.65	7,020.47	6,717.47	6,460.49	6,312.86	6,210.91	6,154.46

(七) 本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 29,629.46 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		540.00	540.00	
第 2 年		540.00	540.00	
第 3 年		540.00	540.00	568.60
第 4 年		540.00	540.00	630.68
第 5 年		540.00	540.00	759.65
第 6 年	120.00	540.00	660.00	821.51
第 7 年	120.00	534.60	654.60	886.94
第 8 年	120.00	529.20	649.20	1,005.22
第 9 年	120.00	523.80	643.80	1,070.10
第 10 年	120.00	518.40	638.40	1,064.49
第 11 年	240.00	513.00	753.00	1,058.77
第 12 年	240.00	502.20	742.20	1,057.25
第 13 年	240.00	491.40	731.40	1,114.16
第 14 年	240.00	480.60	720.60	1,108.07
第 15 年	240.00	469.80	709.80	1,101.85
第 16 年	240.00	459.00	699.00	1,095.50
第 17 年	240.00	448.20	688.20	1,093.56
第 18 年	240.00	437.40	677.40	1,153.21
第 19 年	240.00	426.60	666.60	1,146.46
第 20 年	240.00	415.80	655.80	1,139.56
第 21 年	600.00	405.00	1,005.00	1,132.52
第 22 年	600.00	378.00	978.00	1,130.10
第 23 年	600.00	351.00	951.00	1,189.97

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	600.00	324.00	924.00	1,182.48
第 25 年	600.00	297.00	897.00	1,174.82
第 26 年	1,200.00	270.00	1,470.00	1,167.00
第 27 年	1,200.00	216.00	1,416.00	1,159.02
第 28 年	1,200.00	162.00	1,362.00	1,214.37
第 29 年	1,200.00	108.00	1,308.00	1,206.05
第 30 年	1,200.00	54.00	1,254.00	1,197.55
合计	12,000.00	12,555.00	24,555.00	29,629.46
本息覆盖倍数	1.21			

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

六、总体评价结果

经测算，在漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 29,629.46 万元，应付债券本息合计 24,555.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

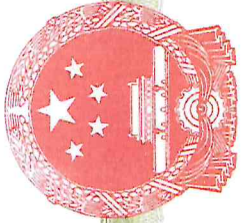
(本页无正文，为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二三年十月十三日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资；企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

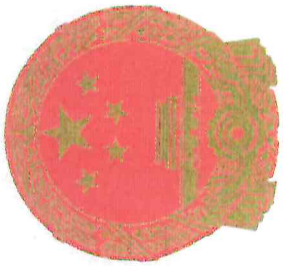
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

2013

发证日期:
Date of Issuance

12 月 03 日
/m /d

2020年3月30日
年 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



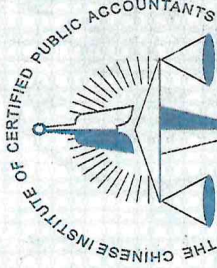
2021年6月30日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d



中国注册会计师协会

刘方微

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号 Identity card No.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010171
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



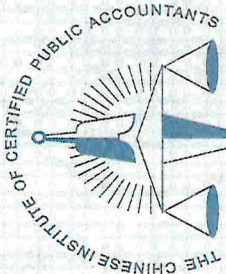
年月日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师

李睿阳

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



男
1987-03-08
德信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

412821198703081012

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目
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

西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0708 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼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西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼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

西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目拟申请专项债券资金 5,300.00 万元，期限三十年，利率 4.5%，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 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年 10%。自使用专项债券资金之日起三十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		5,300.00		5,300.00	238.50	238.50
第二年	5,300.00			5,300.00	238.50	238.50
第三年	5,300.00			5,300.00	238.50	238.50
第四年	5,300.00			5,300.00	238.50	238.50
第五年	5,300.00			5,300.00	238.50	238.50
第六年	5,300.00		53.00	5,247.00	238.50	291.50
第七年	5,247.00		53.00	5,194.00	236.12	289.12
第八年	5,194.00		53.00	5,141.00	233.73	286.73

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	5,141.00		53.00	5,088.00	231.35	284.35
第十年	5,088.00		53.00	5,035.00	228.96	281.96
第十一年	5,035.00		106.00	4,929.00	226.58	332.58
第十二年	4,929.00		106.00	4,823.00	221.81	327.81
第十三年	4,823.00		106.00	4,717.00	217.04	323.04
第十四年	4,717.00		106.00	4,611.00	212.27	318.27
第十五年	4,611.00		106.00	4,505.00	207.50	313.50
第十六年	4,505.00		106.00	4,399.00	202.73	308.73
第十七年	4,399.00		106.00	4,293.00	197.96	303.96
第十八年	4,293.00		106.00	4,187.00	193.19	299.19
第十九年	4,187.00		106.00	4,081.00	188.42	294.42
第二十年	4,081.00		106.00	3,975.00	183.65	289.65
第二十一年	3,975.00		265.00	3,710.00	178.88	443.88
第二十二年	3,710.00		265.00	3,445.00	166.95	431.95
第二十三年	3,445.00		265.00	3,180.00	155.03	420.03
第二十四年	3,180.00		265.00	2,915.00	143.10	408.10
第二十五年	2,915.00		265.00	2,650.00	131.18	396.18
第二十六年	2,650.00		530.00	2,120.00	119.25	649.25
第二十七年	2,120.00		530.00	1,590.00	95.40	625.40
第二十八年	1,590.00		530.00	1,060.00	71.55	601.55
第二十九年	1,060.00		530.00	530.00	47.70	577.70
第三十年	530.00		530.00	-	23.85	553.85
合计		5,300.00	5,300.00		5,545.13	10,845.13

二、净现金流入

1、基本假设条件及依据

根据西平县妇幼保健院提供的资料，本项目收入主要为门诊收入；在 30 年期债券存续期医疗收入合计为 45,704.93 万元，医疗成本合计为 32,300.68 万元。

2、净现金流入

以西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目运营后门诊收入、住院收入为基础，考虑项目运营后的医疗及药品支出、维修费、管理费等运营成本，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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
项目净收益	465.58	476.31	487.47	499.07	499.07

(续上表)

项目	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
----	-----	-----	-----	-----	-----

项目净收益	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07
-------	--------	--------	--------	--------	--------

(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
项目净收益	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07

(续上表)

项目	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年
项目净收益	399.07	399.07	399.07	399.07	399.07

(续上表)

项目	第二十一年	第二十二年	第二十二年	第二十四年	第二十五年
项目净收益	399.07	399.07	399.07	399.07	399.07

(续上表)

项目	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年	第三十年	合计
项目净收益	399.07	399.07	399.07	399.07	399.07	13,404.25

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目在使用债券资金存续期间的净现金流入,建设期需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下,西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目本息覆盖倍数为 1.24。

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
13,404.25	10,845.13	2,559.13	1.24

四、总体评价

经上述测算,在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次评价结论仅供西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目申请专项债券及后续发行使用,不得用作其他任何目的。

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

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



二〇二二年十月十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

医疗卫生事业关系到人民群众的身体健康和生老病死，与人民群众切身利益密切相关，是社会高度关注的热点，也是实现经济与社会协调发展，构建社会主义和谐社会的重要内容之一。新时期我们党明确提出了卫生工作的基本方针，特别强调了卫生工作的公益性质和政府责任，在论述实现全面建设小康社会奋斗目标的新要求时，提出了“人人享有”的目标，“人人享有基本生活保障”，“人人享有基本医疗卫生服务”。这是全面把握人民群众新期待的必然结果，也是贯彻落实科学发展观、实现全面建设小康社会目标的必然选择。这标志着我国将进入世界上实施全民保健的国家行列，也为下一步的卫生改革和卫生发展指明了方向。党中央、国务院高度重视公共卫生基础设施建设，从上一世纪九十年代开始，就投入资金支持基层乡镇卫生院、妇幼保健院、防疫站和县医院建设，初步形成了基层公共卫生服务网络框架。

近年来，河南妇幼健康工作着力补短板、强弱项、建机制、激活力，以“三个注重”全力推进妇幼健康事业高质量发展。注重顶层设计，强化妇幼保健体系建设。河南坚持高层推动，将妇幼保健机构纳入省委省政府建设“市级四所医院”、“县级三所医院”重大工程，强力推动市、县妇幼保健机构标准化建设，已建成三级机构 14 家、二级机构 88 家；评审带动，以机构评审促进能力提升，创建三级甲等机构 6 家、二级甲等机构 21 家；项目拉动，在国家妇幼保健机构能力建设项目覆盖 24 个县的基础上，协调省级财政每年投入 5000 万元，扩大覆盖 25 个县，每个机构补助 200 万，加强设备配备和人才队伍建设，基本实现所有县的全覆盖；机制撬动，建立三级医疗机构对口支援县妇幼保健院机制，提升危重救治能力和辖区管理水平。同时，全省深入实施妇幼保健机构机制创新试点，落实“两个允许”要求，激发发展活力，三个试点县妇幼保健院均达到三级水平。注重主动作为，强化妇幼保健管理职能。2019 年以来，河南在 24 个县分步开展县域医共体妇幼健康服务提升试点。2021 年 8 月，省委深改办等八部门联合印发《紧密型县域医共体建设操作规范手册》，明确“县级妇幼保健机构要履行妇幼保健业务管理职责，加强对县域各医共体及成员单位的业务指导和管理。”

通过试点探索，河南在关键问题上形成广泛共识：建立职责清单，统筹优化资源布局，实现错位发展，强化县妇幼保健院妇产科、儿科医疗服务和妇幼公共卫生管理职责；由县级妇幼保健机构派驻人员对医共体内妇幼健康工作进行指导，落实妇幼公卫项目技术指导、绩效考核、资金分配等方面的管理职责。建立服务团队，落实家庭医生签约服务，县妇幼保健院技术人员积极加入家庭医生服务队伍，强化技术支撑作用，建立医防结合的服务团队。建立专科联盟，依托市级妇幼保健院成立全市妇幼健康服务专科联盟，市县乡三级有效衔接，实现市域内妇幼健康工作一体化管理、同质化运行，推动妇幼健康工作稳步增强。注重强基固本，强化县乡村妇幼能力提升。全省明确标准，连续 3 年开展基层医疗卫生机构妇幼健康服务能力标准化建设，已有 1350 个乡镇卫生院和 28038 个村卫生室达到标准化要求；稳定队伍，探索由妇幼保健机构统筹资金分配，强化村级妇幼保健人员资格管理和绩效考核，实现村保健员培训持证上岗，激发基层队伍动力；建立机制，探索建立“县带乡、乡管村”工作机制，县妇幼保健院支持乡镇卫生院开展专科建设，派驻人员坐诊带教，推动人才、技术、资源下沉，让群众在家门口就能享受到公平可及、优质高效的医疗保健服务。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为西平县妇幼保健院。西平县妇幼保健院系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以西平县妇幼保健院西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼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	12412824418905245X	名称	西平县妇幼保健院
类型	事业单位	法定代表人	张迎春
开办资金	4634 万元人民币	成立日期	2021 年 03 月 16 日
住所	河南省西平县西平大道 229 号		
营业期限自	2021 年 03 月 16 日	营业期限至	2026 年 03 月 16 日
宗旨和业务范围	为妇女儿童身体健康提供保健服务。 妇女保健 儿童保健 妇女病筛查 产前诊断与接生 高危产妇筛查 监测与监护高危新生儿筛查 治疗与监 护儿童疾病防治 妇幼卫生监测与信息 妇幼卫生保健人员培训 妇 幼保健科学研究 计划生育技术服务 妇幼保健咨询		

举办单位	西平县卫生健康体育委员会	登记管理机关	周西平县事业单位登记管理局
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

三、项目概况

（一）项目建设概况

本项目为西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目，现状院区内新建和改造，本次涉及总建筑面积 23000 m²（其中新建建筑面积为 18000.00 m²，改造建筑面积为 5000.00 m²），主要包含新建工程、改造工程及室外配套工程三部分。

1、新建工程

结合西平县妇幼保健院场地及实际需求，原址空地上新建 1 栋地上 12 层、地下 1 层的妇幼健康管理中心门诊楼，框架剪力墙结构，地上建筑面积 16200 m²，主要设置为儿童保健部、儿童康复训练、儿科病房、儿科 VIP 病房、产后康复中心、产后母婴照护中心等用房。地下建筑面积 1800.00 m²，框架结构，地下 1 层，主要设置为地下车库和设备用房（战时兼做人防地下室）。

2、改造工程

本次主要对现状儿童康复中心大楼进行室内外装修改造，为地上 5 层，装修改造面积为 5000 m²。

3、室外配套工程

同时完善院内道路硬化及广场铺装、绿化，以及水、电、通讯等配管网铺设等。

（二）项目建设期

本项目建设期为 24 个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 15,000.00 万元。其中：工程费用 11,808.88 万元，工程建设其他费用 1,393.86 万元，基本预备费 1,320.26 万元，建设期利息 477.00 万元。投资估算如下：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）						估算指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	工程建设其他费用	合计	总投资比例（%）	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	8614.86	1728.72	1465.3		11808.88	78.73%	m ²			
(一)	主体工程	8583.86	1546	768.3		10898.16	72.65%	m ²			
1	新建妇幼健康管理中心门诊楼（地上）	6930	1056.6	722.4		8,709.00	58.06%	m ²	16200	5375.93	1 栋，框架结构，地上 12 层
1.1	土建工程	3321				3,321.00	22.14%	m ²	16200	2050	
1.2	装修工程（含二次装修）	2592				2592	17.28%	m ²	14400	1800	扣除 vip 病房
1.3	水暖电		1020.6	518.4		1539	10.26%	m ²	16200	950	
1.3.1	给排水		194.4			194.4	1.30%	m ²	16200	120	
1.3.2	电气		291.6			291.6	1.94%	m ²	16200	180	
1.3.3	弱电		259.2			259.2	1.73%	m ²	16200	160	不含弱电终端
1.3.4	暖通工程		129.6	518.4		648	4.32%	m ²	16200	400	含机械排风
1.3.5	消防		145.8			145.8	0.97%	m ²	16200	90	含火灾自动报警系统、火灾自动喷水灭火系统、气体灭火系统、漏电火灾报警系统等
1.4	室内防辐射	27				27	0.18%	m ²	5400	50	
1.5	儿童 VIP 病房	990				990	6.60%	m ²	1800	5500	
1.6	电梯		36	204		240	1.60%	部	4	600000	电梯 4 部，兼做消防电梯
2	地下建筑	603.86	52.65	7.65		664.16	4.43%	m ²	1800	3690	地下 1 层，地下一层 4.2 米，设机动车停车场（含地下人防）及设备用房等

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）						估算指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	工程建设其他费用	合计	总投资比例（%）	单位	数量	单位价值（元）	
2.1	土方工程	36.86				36.86	0.25%	m ³	4914	75	包括土方开挖及外运
2.2	土建及装饰	567				567	3.78%	m ²	1800	3150	层高 3.9m
2.3	水暖电		51.3			51.3	0.34%	m ²	1800	285	
2.3.1	给排水		9.9			9.9	0.07%	m ²	1800	55	
2.3.2	电气		12.6			12.6	0.08%	m ²	1800	70	不含弱电终端
2.3.3	弱电		9			9	0.06%	m ²	1800	50	含火灾自动报警系统、火灾自动喷水灭火系统、气体灭火系统、漏电火灾报警系统等
2.3.4	消防		19.8			19.8	0.13%	m ²	1800	110	
2.4	通风防排烟		1.35	7.65		9	0.06%	m ²	1800	50	
3	儿童健康管理中心（装修改造）	1050	436.75	38.25		1525	10.17%				
3.1	现状建筑铲除费用（室内外墙面、屋面、地面等）	150				150	1.00%	m ²	5000	300	
3.2	装修工程（含二次装修）	900				900	6.00%	m ²	5000	1800	
3.3	水暖电		436.75	38.25		475	3.17%	m ²	5000	950	
3.3.1	给排水		60			60	0.40%	m ²	5000	120	
3.3.2	电气		90			90	0.60%	m ²	5000	180	不含弱电终端
3.3.3	弱电		80			80	0.53%	m ²	5000	160	含火灾自动报警系统、火灾自动喷水灭火系统、气体灭火系统、漏电火灾报警系统等

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）						估算指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	工程建设其他费用	合计	总投资比例（%）	单位	数量	单位价值（元）	
3.3.4	暖通工程		200			200	1.33%	m ²	5000	400	
3.3.5	消防		6.75	38.25		45	0.30%	m ²	5000	90	
(二)	室外配套工程	31	182.72	697		910.72	6.07%				
1	新增道路、广场面积	15				15	0.10%	m ²	500	300	新增道路广场面积
2	新增绿地面积	16				16	0.11%	m ²	800	200	场地景观绿化，新增绿化面积
3	医院内部水暖电工程		59.72			59.72	0.40%	m	1120	533	
3.1	给水工程		10			10	0.07%	m	200	500	
3.2	雨水工程		13.2			13.2	0.09%	m	240	550	
3.3	污水工程		8.32			8.32	0.06%	m	160	520	
3.4	供电工程		19.2			19.2	0.13%	m	320	600	双回路供电
3.5	消防工程		9			9	0.06%	m	200	450	
4	场地内配套设施		123	697		820	5.47%				
其中	变压器		28.5	161.5		190	1.27%	台	2	950000	包括变压器、开关柜、高低压柜等
	污水处理设备		37.5	212.5		250	1.67%	套	1	2500000	
	氧气设备带用房主机		28.5	161.5		190	1.27%	套	1	1900000	
	水泵		13.5	76.5		90	0.60%	套	1	900000	
	消防设备		15	85		100	0.67%	套	1	1000000	
二	工程建设其他费用				1393.86	1393.86	9.29%				
1	建设单位管理费				161.25	161.25	1.08%	工程费用	11808.88	1.37%	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）						估算指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	工程建设其他费用	合计	总投资比例（%）	单位	数量	单位价值（元）	
2	工程勘察费				94.47	94.47	0.63%	工程费用	11808.88	0.80%	
3	环境影响评价费				15	15	0.10%	项	1	150000	
4	工程设计费				352.19	352.19	2.35%	工程费用	11808.88	2.98%	
5	工程监理费				252.23	252.23	1.68%	工程费用	11808.88	2.14%	
6	前期工作咨询费				25	25	0.17%	项	1	250000	
7	招标代理服务费				54.31	54.31	0.36%	工程费用	11808.88	0.46%	
8	施工图审查费				17.61	17.61	0.12%	工程设计费	352.19	5%	
9	城市基础设施配套费				162	162	1.08%	建筑面积	18000	90	
10	工程造价咨询服务费				100.38	100.38	0.67%	工程费用	11808.88	0.85%	
11	地震安全评价费				5.9	5.9	0.04%	建筑面积	18000	0.03%	
12	场地准备及临时设施费				153.52	153.52	1.02%	工程费用	11808.88	1.30%	
三	预备费					1320.26	8.80%				
其中	基本预备费					1320.26	8.80%	一+二	13202.73	10%	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）						估算指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	工程建设其他费用	合计	占总投资比例（%）	单位	数量	单位价值（元）	
四	建设期利息					477	3.18%				
五	项目总投资					15000	100.00%				

(2) 资金筹措方式

(1) 项目资金来源

本项目总投资 15,000.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 5,300.00 万元，项目资本金 9,700.00 万元，由西平县财政安排，占项目总投资的 64.67%，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）	9,700.00	64.67%
债券资金	5,300.00	35.33%
其它资金		
合计	15,000.00	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 15,000.00 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 5,300.00 万元，剩余资金 9,700.00 万元由西平县财政资金安排。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	15,000.00	8,000.00	7,000.00
二	资金筹措	15,000.00	8,000.00	7,000.00
1	发行债券	5,300.00	5,300.00	
2	配套资金	9,700.00	2,700.00	7,000.00

(四) 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

本项目主要收入来源于门诊收入、财政补助收入。

（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西平县妇幼保健院，项目建成后，项目资产也将登记到西平县妇幼保健院名下，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

债券资金申请单位为西平县妇幼保健院，项目资产登记单位为西平县妇幼保健院。项目完工后由西平县妇幼保健院负责运营。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，财政直接拨付给西平县妇幼保健院。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，以上权利义务关系的缔结为政府投建公益项目行为，没有签订协议或文件。该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。

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，西平县妇幼保健院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、运营收入预测

本项目收入主要为：门诊收入。

根据西平县妇幼保健院扣除康复科门诊收入的近三年运营情况，本项目运营后医疗收入为门诊收入。西平县妇幼保健院扣除康复科门诊收入近三年门诊收入、门诊量等数据如下表：

西平县妇幼保健院扣除康复科门诊收入近三年财务数据情况如下：

项目	2019年	2020年	2021年
门诊人次	123,135.00	111,724.00	86,082.00
标准收费（元/次）	175.87	146.07	142.76
门诊收入(万元)	2,140.37	1,627.32	1,298.43

基于以上数据分析，因新冠疫情原因导致近三年的门诊人次每年在减少，故此第一年门诊人次按照最近一年数据 86,082 人次/年预测，考虑到以后的通货膨胀因素，以后每年递增 2%，递增到 91,351 人次/年后不再递增；门诊收费按照西平县妇幼保健院最近一年门诊单价预测，根据合理性和谨慎性原则，保守预测项目建成后门诊收费为 142.76 元，考虑到以后的通货膨胀因素，以后每年递增 2%，递增到 151.50 元后不再递增。

主营业务收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
门诊收入（万元）	1,228.91	1,278.60	1,330.23	1,383.97	1,383.97
门诊人次/年	86,082.00	87,804.00	89,560.00	91,351.00	91,351.00
标准收费（元/次）	142.76	145.62	148.53	151.50	151.50
小计	1,228.91	1,278.60	1,330.23	1,383.97	1,383.97

(续上表)

项目	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
门诊收入（万元）	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97
门诊人次/年	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00
标准收费（元/次）	151.50	151.50	151.50	151.50	151.50
小计	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97

(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
----	------	------	------	------	------

门诊收入（万元）	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97
门诊人次/年	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00
标准收费（元/次）	151.50	151.50	151.50	151.50	151.50
小计	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97

（续上表）

项目	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年
门诊收入（万元）	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97
门诊人次/年	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00
标准收费（元/次）	151.50	151.50	151.50	151.50	151.50
小计	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97

（续上表）

项目	第二十一年	第二十二年	第二十三年	第二十四年	第二十五年
门诊收入（万元）	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97
门诊人次/年	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00
标准收费（元/次）	151.50	151.50	151.50	151.50	151.50
小计	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97

（续上表）

项目	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年	第三十年	合计
门诊收入（万元）	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	41,204.93
门诊人次/年	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00	91,351.00	
标准收费（元/次）	151.50	151.50	151.50	151.50	151.50	
小计	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	1,383.97	41,204.93

2、运营成本预测

根据西平县妇幼保健院扣除康复科及住院部近三年成本历史数据，本项目运营成本包括人员经费、药品费及耗材、维修费、其他费用等支出。西平县妇幼保健院扣除康复科及住院部近三年人员经费，卫生材料费、药品费及耗材、维修费、其他费用占医疗收入比例如下表：

西平县妇幼保健院扣除康复科及住院部近三年成本结构表：

项目	2019年	2020年	2021年	平均数
人员经费	742.59	583.38	411.75	579.24
占医疗收入比例	34.69%	35.85%	31.71%	34.08%
药品及耗材	537.91	445.19	284.93	422.68
占医疗收入比例	25.13%	27.36%	21.94%	24.81%
维修费	41.43	42.31	75.28	53.01
占医疗收入比例	1.94%	2.60%	5.80%	3.44%
其他费用	353.02	196.15	254.82	268.00
占医疗收入比例	16.49%	12.05%	19.63%	16.06%

基于以上数据分析，本项目各项成本预测如下：

人员费用：根据以上数据分析，参考西平县妇幼保健院扣除康复科及住院部人员费用占医疗收入近 3 年平均占比 34.08%，根据合理性和谨慎性原值，本项目按照 34.08%测算。

药品费及耗材：根据以上数据分析，参考西平县妇幼保健院扣除康复科及住院部药品费及耗材占医疗收入近 3 年平均占比为 24.81%，根据合理性和谨慎性原则，本项目按照 24.81%测算。

维修费：根据以上数据分析，参考西平县妇幼保健院扣除康复科及住院部维修费占医疗收入近 3 年平均占比为 3.44%，根据合理性和谨慎性原则，本项目按照 3.44%测算。

其他费用：其他费用包括办公费、暖气费及无法预计的费用等；根据以上数据分析，参考西平县妇幼保健院扣除康复科及住院部其他费用占医疗收入近 3 年平均占比为 16.06%，根据合理性和谨慎性原则，本项目按照 16.06%测算。

折旧、摊销等：本项目为现金流覆盖债券还本付息，折旧、摊销为运营期非付现成本本次测算不在考虑。本次预测将按照 2019-2021 年累计金额占累计医疗收入占比测算。在债券存续期内医疗成本测算如下表：

运营成本预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
药品及耗材	304.89	317.22	330.03	343.36	343.36
工资及福利	418.81	435.75	453.34	471.66	471.66
维修费	42.27	43.98	45.76	47.61	47.61
其他费用	197.36	205.34	213.63	222.27	222.27
合计	963.33	1,002.29	1,042.76	1,084.90	1,084.90

(续上表)

项目	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
药品及耗材	343.36	343.36	343.36	343.36	343.36
工资及福利	471.66	471.66	471.66	471.66	471.66
维修费	47.61	47.61	47.61	47.61	47.61
其他费用	222.27	222.27	222.27	222.27	222.27
合计	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90

(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
----	------	------	------	------	------

药品及耗材	343.36	343.36	343.36	343.36	343.36
工资及福利	471.66	471.66	471.66	471.66	471.66
维修费	47.61	47.61	47.61	47.61	47.61
其他费用	222.27	222.27	222.27	222.27	222.27
合计	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90

(续上表)

项目	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年
药品及耗材	343.36	343.36	343.36	343.36	343.36
工资及福利	471.66	471.66	471.66	471.66	471.66
维修费	47.61	47.61	47.61	47.61	47.61
其他费用	222.27	222.27	222.27	222.27	222.27
合计	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90

(续上表)

项目	第二十一年	第二十二年	第二十三年	第二十四年	第二十五年
药品及耗材	343.36	343.36	343.36	343.36	343.36
工资及福利	471.66	471.66	471.66	471.66	471.66
维修费	47.61	47.61	47.61	47.61	47.61
其他费用	222.27	222.27	222.27	222.27	222.27
合计	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90

(续上表)

项目	第二十六年	第二十七年	第二十八年	第二十九年	第三十年	合计
药品及耗材	343.36	343.36	343.36	343.36	343.36	10,222.86
工资及福利	471.66	471.66	471.66	471.66	471.66	14,042.72
维修费	47.61	47.61	47.61	47.61	47.61	1,417.48
其他费用	222.27	222.27	222.27	222.27	222.27	6,617.62
合计	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90	1,084.90	32,300.68

3、税金及附加预测:

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

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定:“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”,《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定:“企业所得税法第二十六条第(四)项所称符合条件的非营利组织,是指同时符合下列条件的组织:(一)依法履行非营利性组织登记手续;

（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入，因此本项目免征所得税。

4、运营补助

根据西平县财政局出具的西平县妇幼保健院妇幼健康管理中心门诊大楼建设项目在专项债券存续期间运营补助的通知，西平县财政局将对本项目进行专项补助，补助期限为 30 年，前 15 年每年补助金额为 200 万元，后 15 年每年补助金额为 100 万元。

5、现金净流入

根据以上对医疗收入、医疗成本、运营补助预测，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	运营补助	现金净流入
第一年	1,228.91	963.33	200.00	465.58
第二年	1,278.60	1,002.29	200.00	476.31
第三年	1,330.23	1,042.76	200.00	487.47
第四年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第五年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第六年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第七年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第八年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第九年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第十年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第十一年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第十二年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第十三年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第十四年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第十五年	1,383.97	1,084.90	200.00	499.07
第十六年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第十七年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第十八年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第十九年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十一年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十二年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十三年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十四年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07

年度	主营业务收入	运营成本	运营补助	现金净流入
第二十五年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十六年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十七年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十八年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第二十九年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
第三十年	1,383.97	1,084.90	100.00	399.07
合计	41,204.93	32,300.68	4,500.00	13,404.25

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划发行专项债券 5,300.00 万元，期限三十年，利率 4.5%，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 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年 10%。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		238.50	238.50	465.58
第二年		238.50	238.50	476.31
第三年		238.50	238.50	487.47
第四年		238.50	238.50	499.07
第五年		238.50	238.50	499.07
第六年	53.00	238.50	291.50	499.07
第七年	53.00	236.12	289.12	499.07
第八年	53.00	233.73	286.73	499.07
第九年	53.00	231.35	284.35	499.07
第十年	53.00	228.96	281.96	499.07
第十一年	106.00	226.58	332.58	499.07
第十二年	106.00	221.81	327.81	499.07
第十三年	106.00	217.04	323.04	499.07
第十四年	106.00	212.27	318.27	499.07
第十五年	106.00	207.50	313.50	499.07
第十六年	106.00	202.73	308.73	399.07
第十七年	106.00	197.96	303.96	399.07
第十八年	106.00	193.19	299.19	399.07
第十九年	106.00	188.42	294.42	399.07

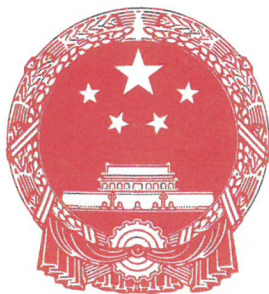
年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第二十年	106.00	183.65	289.65	399.07
第二十一年	265.00	178.88	443.88	399.07
第二十二年	265.00	166.95	431.95	399.07
第二十三年	265.00	155.03	420.03	399.07
第二十四年	265.00	143.10	408.10	399.07
第二十五年	265.00	131.18	396.18	399.07
第二十六年	530.00	119.25	649.25	399.07
第二十七年	530.00	95.40	625.40	399.07
第二十八年	530.00	71.55	601.55	399.07
第二十九年	530.00	47.70	577.70	399.07
第三十年	530.00	23.85	553.85	399.07
合计	5,300.00	5,545.13	10,845.13	13,404.25
本息覆盖倍数	1.24			

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 1.24，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。

西平县妇幼保健计划生育服务中心妇女儿童康复中心项目申请 2021 年债券 2,100.00 万元，产生的收入是康复科的收入，本项目的门诊收入是不包含康复科的收入，与本项目的收入不重复，故本息测算不在测算范围内。

西平县妇幼保健计划生育服务中心病房楼项目申请 2020 年债券 2,200.00 万元，产生的收入与本项目的收入不重复，故本息测算不在测算范围内。

西平县妇幼保健院托育服务中心建设项目申请 2022 年债券 2,100.00 万元，产生的收入与本项目收入不重复，故本息测算不在测算范围内。



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



2014年06月06日



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
 性别 男
 Sex
 出生日期 1974-04-20
 Date of birth
 工作单位 上会会计师事务所(特殊普
 Working unit 通合伙)河南分所
 身份证号码 412924197404204254
 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 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

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://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=5068147960011347181>

姓名 Full name 魏永广
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-08-10
工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 410782197808161680



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=5068147960011347181>



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
2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(普通合伙)河南分所
河南省注册会计师协会
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

**平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091804 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十二月十二日



目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义.....	2
二、方法与限制.....	2
三、项目概况.....	3
（一）项目情况.....	3
（二）项目建设周期.....	5
（三）投资估算与资金筹措.....	5
（四）债券资金使用合规性.....	17
（五）项目主体及运作模式.....	17
四、应付债券本息情况.....	18
五、经营现金流分析.....	20
（一）基本假设条件及依据.....	20
（二）项目运营收入分析.....	21
（三）项目运营成本分析.....	24
（四）净收益分析.....	26
（五）现金流分析.....	28
（六）本息覆盖倍数.....	30
六、总体评价结果.....	30
七、使用限制.....	30

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造

项目（二期）（安平村安置点）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091804 号

我们接受委托，对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山市新华区住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据平顶山市新华区住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）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12月12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平顶山市新华区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和
“本次发债项目”或“本项目”	指平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）

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

本项目安置区包括高庄村安置区、焦店村安置区。其中：

1.高庄村安置区位于平顶山市新华区西环路以东，高庄村以北。

2.焦店村安置区位于平顶山市新华区建设路西段北侧焦店村（焦店清真寺北侧）。



2.项目参与主体

本项目主管部门为平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	平顶山市新华区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410402MBON91433A
机构性质	机关单位
法定代表人	唐猛
机构地址	平顶山市新华区曙光街西段
赋码机关	平顶山市新华区机构编制委员会办公室

平顶山市新华区住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目新建安置房小区规划总用地面积为 160,937.65 m²（约合 241.41 亩），总建筑面积 476,589.66 m²，其中：地上建筑面积 351,931.11 m²，地下建筑面积 124,658.55 m²。项目规划机动车停车位 3,058 个，新建安置房共 2,854 套，可安置人口 9,133 人。

（1）高庄村安置区

规划总用地面积为 87,402.54 m²（合 131.10 亩），总建筑面积 243,589.49 m²，其中地上建筑面积 168,093.34 m²，地下建筑面积 75,496.15 m²。项目规划机动车停车位 1,527 个，安置房共 1,304 套，可安置人口 4,173 人。

1) 新建安置住宅建筑面积 155,761.21 m²。

2) 新建沿街配套商业 6,671.29 m²。

3) 新建物业管理用房 1,051.72 m²，社区服务用房 643.40 m²，老年活动中心 765.43 m²，幼儿园 2,855.01 m²，公厕、垃圾中转站 237.38 m²，消防室 107.90 m²。

4) 新建地下建筑 75,496.15 m²，主要用做地下人防、地下车库、设备用房等。

5) 完善小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排

水、电力、消防等配套基础设施。

(2) 焦店村安置区

规划总用地面积为 73,535.11 m² (合 110.30 亩)，总建筑面积 233,000.17 m²，其中地上建筑面积 183,837.77 m²，地下建筑面积 49,162.40 m²。项目规划机动车停车位 1,531 个，安置房共 1,550 套，可安置人口 4,960 人。

1) 新建安置住宅建筑面积 175,732.42 m²。

2) 新建沿街配套商业 222.48 m²。

3) 新建物业管理用房 777.00 m²，社区服务用房 1,570.00 m²，老年活动中心 1,265.00 m²，幼儿园 3,718.40 m²，公厕、垃圾中转站 30.00 m²，消防室 522.47 m²。

4) 新建地下建筑 49,162.40 m²，主要用做地下人防、地下车库、设备用房等。

5) 完善小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施。

(二) 项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期 36 个月。开工日期为 2019 年 8 月，受污染防治及建设进度的影响，工程进度延迟，预计 2024 年 12 月完工。

(三) 投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目总投资 236,971.67 万元，其中：用于拆迁投资 75,244.97 万元；用于新建安置房投资 145,796.49 万元，包括工程费用 118,181.57 万元，工程建设其他费用 24,249.34 万元，基本预备费 3,365.59 万元；建设期利息 15,930.20 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	拆迁投资	万元	75,244.97	详见附表 1-1
1.1	拆迁费用	万元	70,531.60	
1.2	其他费用	万元	1,130.28	
1.3	基本预备费	万元	3,583.09	
2	新建安置房投资	万元	145,796.49	
2.1	工程费用	万元	118,181.57	
2.1.1	高庄 A 地块工程费用	万元	24,900.99	详见附表 1-2
2.1.2	高庄 B 地块工程费用	万元	35,032.54	详见附表 1-3
2.1.3	焦店 B7-01 地块工程费用	万元	58,248.04	详见附表 1-4
2.2	工程建设其他费用	万元	24,249.34	
2.2.1	安置区土地费用	万元	9,962.88	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.2	项目建设管理费	万元	7,691.95	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.3	项目前期工作咨询费	万元	339.72	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.4	工程勘察费	万元	243.21	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.5	工程设计费	万元	1,324.69	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.6	工程监理费	万元	1,492.98	详见附表 1-2 至附表 1-4

序号	指标名称	单位	数值	备注
2.2.7	招标代理服务费	万元	129.53	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.8	工程造价咨询服务费	万元	413.29	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.9	环境影响咨询服务费	万元	1,148.05	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.10	工程保险费	万元	925.09	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.11	劳动安全卫生评审费	万元	113.37	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.2.12	场地及临时设施费	万元	464.58	详见附表 1-2 至附表 1-4
2.3	基本预备费	万元	3,365.59	详见附表 1-2 至附表 1-4
3	建设期利息	万元	15,930.20	
4	项目总投资	万元	236,971.67	

附表 1-1：项目拆迁投资估算表

序号	项目	数量		补偿标准		金额（万元）	备注
		单位	数值	单位	单价		
1	拆迁费用					70,531.60	
1.1	拆迁补偿费					48,357.53	
1.1.1	宅基地	m ²	156,728.00	元/m ²	3,000.00	47,018.40	选择货币化补偿，一层房屋、建（构）筑物及其它附着物不再补偿
1.1.2	二层房屋	m ²	18,344.30	元/m ²	730.00	1,339.13	选择货币化补偿，二层房屋按平政（2017）33号文件规定补偿
1.2	临时安置费					15,411.60	
—	选择货币化补偿					-	选择货币化补偿，不在给予临时安置费

序号	项目	数量		补偿标准		金额(万元)	备注
		单位	数值	单位	单价		
	选择实物安置	户	2,854	元/户/月	1,500.00	15,411.60	过渡期 36 个月
1.3	搬迁补助费	m ²	463,500.00	元/m ²	15.00	695.25	按照合法宅基地面积，以 15 元/m ² 的标准计发搬迁补助费
1.4	搬迁奖励费	m ²	463,500.00	元/m ²	100.00	4,635.00	按照合法宅基地面积，给予 100 元/m ² 奖励。
1.5	拆迁工程费	m ²	477,405.00	元/m ²	30.00	1,432.22	包括房屋拆除、渣土清运、场地平整等
2	其他费用					1,130.28	
2.1	征收工作经费	项	1	拆迁费用	1.50%	1,057.97	含办公场地租金、日常办公经费、生活费等
2.2	招标代理服务费	项	1	拆迁工程费	0.56%	8.06	豫发改(2011)627号
2.3	工程监理费	项	1	拆迁工程费	2.82%	40.37	豫建监协(2015)19号
2.4	测绘费	m ²	477,405.00	元/m ²	0.50	23.87	
3	基本预备费	项	1	1+2	5.00%	3,583.09	不可预见费
	合计					75,244.97	

附表 1-2: 高庄 A 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	18,278.61	5,032.80	1,589.57		24,900.99	m ²	101,077.72		
1	住宅	9,386.00	1,656.35			11,042.36	m ²	64,955.05	1,700.00	11-13 层, 框架结构
2	配套商业	450.15	79.44			529.58	m ²	3,309.89	1,600.00	框架结构
3	物业用房	58.78	10.37			69.16	m ²	432.22	1,600.00	框架结构

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
4	社区服务用房	41.72	7.36			49.08	m ²	306.74	1,600.00	框架结构
5	老年活动中心建筑面积	45.89	8.10			53.99	m ²	337.41	1,600.00	框架结构
6	公厕、垃圾中转站	9.06	1.60			10.66	m ²	88.83	1,200.00	1F, 砌体结构
7	消防室	4.04	0.71			4.75	m ²	47.51	1,000.00	1F, 砌体结构
8	地下建筑	7,680.08	1,355.31			9,035.39	m ²	31,600.07		地下 1F, 框架结构
8.1	地下车库	5,223.51	921.80			6,145.31	m ²	20,484.35	3,000.00	兼人防
8.2	地下储藏室	2,456.57	433.51			2,890.09	m ²	11,115.72	2,600.00	
9	设备购置		397.39	1,589.57		1,986.96				
9.1	电梯		168.00	672.00		840.00	部	30	280,000.00	
9.2	变配电设备		101.08	404.31		505.39	总建筑面积	101,077.72	50.00	
9.3	热力设备		41.69	166.75		208.43	地上供热建筑面积	69,477.65	30.00	
9.4	燃气设备		25.98	103.93		129.91	住宅建筑面积	64,955.05	20.00	
9.5	给排水设备		60.65	242.59		303.23	总建筑面积	101,077.72	30.00	
10	室外辅助工程	602.89	1,516.17			2,119.06				
10.1	道路及硬化铺装	385.04				385.04	m ²	16,740.82	230.00	
10.2	绿化景观	155.94				155.94	m ²	12,995.11	120.00	
10.3	大门	8.00				8.00	座	2	40,000.00	

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
10.4	围墙	53.91				53.91	m	770.20	700.00	
10.5	室外基础设施		1,516.17			1,516.17	m ²	101,077.72	150.00	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等
二	其他费用				2,784.40	2,784.40				
1	安置区土地费用				1,112.27	1,112.27	元/亩	55.61	200,000.00	
2	项目建设管理费				315.70	315.70	项目动态投资(不含项目建设管理费本身, 扣除土地费)		27,570.28	
3	项目前期工作咨询费				27.31	27.31	第一部分工程费用		24,900.99	
4	工程勘察费				99.60	99.60	第一部分工程费用		24,900.99	0.40%
5	工程设计费				514.64	514.64	第一部分工程费用		24,900.99	
6	工程监理费				358.81	358.81	第一部分工程费用		24,900.99	
7	招标代理服务				38.00	38.00	第一部分工程费用		24,900.99	
8	工程造价咨询服务费				76.52	76.52	建安工程费用		23,311.42	
9	环境影响咨询服务费				17.43	17.43	第一部分工程费用		24,900.99	
10	工程保险费				74.70	74.70	第一部分工程费用		24,900.99	0.30%
11	劳动安全卫生评审费				24.90	24.90	第一部分工程费用		24,900.99	0.10%
12	场地及临时设施费				124.50	124.50	第一部分工程费用		24,900.99	0.50%
三	基本预备费					1,384.27	第一+第二部分工程费用		27,685.39	5.00%
四	安置区建设					29,069.66				

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价 (元)	
	投资									

附表 1-3: 高庄 B 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用	25,610.21	7,097.88	2,324.44		35,032.54	m ²	142,511.77		
1	住宅	13,121.49	2,315.56			15,437.05	m ²	90,806.16	1,700.00	7-13 层, 框架结构
2	配套商业	457.15	80.67			537.82	m ²	3,361.40	1,600.00	框架结构
3	物业用房	84.25	14.87			99.12	m ²	619.50	1,600.00	框架结构
4	社区服务用房	45.79	8.08			53.87	m ²	336.66	1,600.00	框架结构
5	老年活动中心建筑面积	58.21	10.27			68.48	m ²	428.02	1,600.00	框架结构
6	幼儿园	412.55	72.80			485.35	m ²	2,855.01	1,700.00	3F, 框架结构
7	公厕、垃圾中转站	15.15	2.67			17.83	m ²	148.55	1,200.00	1F, 砌体结构
8	消防室	5.13	0.91			6.04	m ²	60.39	1,000.00	1F, 砌体结构
9	地下建筑	10,615.16	1,873.26			12,488.42	m ²	43,896.08		地下 1F, 框架结构
9.1	地下车库	6,855.94	1,209.87			8,065.82	m ²	26,886.05	3,000.00	兼人防
9.2	地下储藏室	3,759.22	663.39			4,422.61	m ²	17,010.03	2,600.00	
10	设备购置		581.11	2,324.44		2,905.55				

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
10.1	电梯		257.60	1,030.40		1,288.00	部	46	280,000.00	
10.2	变配电设备		142.51	570.05		712.56	总建筑面积	142,511.77	50.00	
10.3	热力设备		59.17	236.68		295.85	地上供热建筑面积	98,615.69	30.00	
10.4	燃气设备		36.32	145.29		181.61	住宅建筑面积	90,806.16	20.00	
10.5	给排水设备		85.51	342.03		427.54	总建筑面积	142,511.77	30.00	
11	室外辅助工程	795.33	2,137.68			2,933.00				
11.1	道路及硬化铺装	512.84				512.84	m ²	22,297.39	230.00	
11.2	绿化景观	211.67				211.67	m ²	17,639.48	120.00	
11.3	大门	8.00				8.00	座	2	40,000.00	
11.4	围墙	62.81				62.81	m	897.34	700.00	
11.5	室外基础设施		2,137.68			2,137.68	m ²	142,511.77	150.00	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等
二	其他费用				3,778.34	3,778.34				
1	安置区土地费用				1,509.80	1,509.80	元/亩	75.49	200,000.00	
2	项目建设管理费				427.18	427.18	项目动态投资(不含项目建设管理费本身, 扣除土地费)		38,717.60	
3	项目前期工作咨询费				34.45	34.45	第一部分工程费用		35,032.54	
4	工程勘察费				140.13	140.13	第一部分工程费用		35,032.54	0.40%
5	工程设计费				699.74	699.74	第一部分工程费用		35,032.54	

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
6	工程监理费				480.39	480.39	第一部分工程费用	35,032.54		
7	招标代理服务				43.07	43.07	第一部分工程费用	35,032.54		
8	工程造价咨				103.77	103.77	建安工程费用	32,708.09		
9	询服务费				24.52	24.52	第一部分工程费用	35,032.54		
10	环境影响咨				24.52	24.52	第一部分工程费用	35,032.54		
11	询服务费				24.52	24.52	第一部分工程费用	35,032.54	0.30%	
10	工程保险费				105.10	105.10	第一部分工程费用	35,032.54	0.30%	
11	劳动安全卫				35.03	35.03	第一部分工程费用	35,032.54	0.10%	
12	生评审费				35.03	35.03	第一部分工程费用	35,032.54	0.10%	
12	场地及临时				175.16	175.16	第一部分工程费用	35,032.54	0.50%	
三	设施费				175.16	175.16	第一部分工程费用	35,032.54	0.50%	
三	基本预备费					1,940.54	第一+第二部分工程费用	38,810.88	5.00%	
四	安置区建设					40,751.42				
四	投资					40,751.42				

附表 1-4: 焦店 B7-01 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	43,033.06	11,747.00	3,467.98		58,248.04	m ²	233,000.17		
1	住宅	28,380.79	5,008.37			33,389.16	m ²	175,732.42	1,900.00	25-27 层, 剪力墙结构
2	配套商业	30.26	5.34			35.6	m ²	222.48	1,600.00	框架结构
3	物业用房	105.67	18.65			124.32	m ²	777	1,600.00	框架结构

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
4	社区服务用房	213.52	37.68			251.2	m ²	1,570.00	1,600.00	框架结构
5	老年活动中心建筑面积	172.04	30.36			202.4	m ²	1,265.00	1,600.00	框架结构
6	幼儿园	537.31	94.82			632.13	m ²	3,718.40	1,700.00	2F, 框架结构
7	公厕、垃圾中转站	3.06	0.54			3.6	m ²	30	1,200.00	1F, 砌体结构
8	消防室	44.41	7.84			52.25	m ²	522.47	1,000.00	1F, 砌体结构
9	地下建筑	12,361.30	2,181.41			14,542.70	m ²	49,162.40		地下 1F, 框架结构
9.1	地下车库	11,223.06	1,980.54			13,203.60	m ²	44,012.00	3,000.00	兼人防
9.2	地下储藏室	1,138.24	200.87			1,339.10	m ²	5,150.40	2,600.00	
10	设备购置		867	3,467.98		4,334.98				
10.1	电梯		313.6	1,254.40		1,568.00	部	56	280,000.00	
10.2	变配电设备		233	932		1,165.00	总建筑面积	233,000.17	50	
10.3	热力设备		110.3	441.21		551.51	地上供热建筑面积	183,837.77	30	
10.4	燃气设备		70.29	281.17		351.46	住宅建筑面积	175,732.42	20	
10.5	给排水设备		139.8	559.2		699	总建筑面积	233,000.17	30	
11	室外辅助工程	1,184.71	3,495.00			4,679.71				
11.1	道路及硬化铺装	760.16				760.16	m ²	33,050.56	230	
11.2	绿化景观	340.61				340.61	m ²	28,384.55	120	
11.3	大门	8				8	座	2	40,000.00	

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计 (万元)	单位	数量	单价 (元)	
11.4	围墙	75.93				75.93	m	1,084.69	700	
11.5	室外基础设施		3,495.00			3,495.00	m ²	233,000.17	150	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等
二	其他费用				18,251.60	18,251.60				
1	安置区土地费用				7,340.81	7,340.81	元/亩	110.3	66.55	
1.1	土地出让金				6,949.07	6,949.07	用地面积 (亩)	110.3	630,000.00	
1.2	土地契税				277.96	277.96	土地出让金的 4%	6,949.07	4.00%	
1.3	印花税				3.47	3.47	土地出让金的 0.05%	6,949.07	0.05%	
1.4	城镇土地使用税				110.3	110.3	用地面积 (m ²)	73,535.11	5 元/m ²	建设期 3 年
2	项目建设管理费				653.78	653.78	项目动态投资 (不含项目建设管理费本身, 扣除土地费)	64,222.46		
3	项目前期工作咨询费				48.46	48.46	第一部分工程费用	58,248.04		
4	工程勘察费				232.99	232.99	第一部分工程费用	58,248.04	0.40%	
5	工程设计费				1,106.10	1,106.10	第一部分工程费用	58,248.04		
6	工程监理费				745.29	745.29	第一部分工程费用	58,248.04		
7	招标代理服务				53.44	53.44	第一部分工程费用	58,248.04		
8	工程造价咨询服务费				164.91	164.91	建安工程费用	54,780.06		
9	环境影响咨询服务费				40.77	40.77	第一部分工程费用	58,248.04		
10	工程保险费				174.74	174.74	第一部分工程费用	58,248.04	0.30%	
11	劳动安全卫生评审费				58.25	58.25	第一部分工程费用	58,248.04	0.10%	

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计 (万元)	单位	数量	单价 (元)	
12	场地及临时设施费				291.24	291.24	第一部分工程费用	58,248.04	0.50%	
三	基本预备费					3,824.98	第一+第二部分工程费用	76,499.64	5.00%	
四	安置区建设投资					80,324.62				

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	前期投入	2024 年	合计	占比
财政资金	7,731.57	69,340.10	77,071.67	32.52%
债券投入	68,700.00	91,200.00	159,900.00	67.48%
合计	76,431.57	160,540.10	236,971.67	100.00%
占比	32.25%	67.75%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用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平顶山市新华区住房和城乡建设局，主管部门为平顶山市新华区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为平顶山市兴华城市建设发展有限公司，项目建设及运营单位均为平顶山市兴华城市建设发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由平顶山市新华区住房和城乡建设局按

照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由平顶山市新华区住房和城乡建设局督促平顶山市兴华城市建设发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由平顶山市新华区住房和城乡建设局督促平顶山市兴华城市建设发展有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 159,900.00 万元，已发行 68,700.00 万元，其中：2019 年已发行 600.00 万元，2021 年已发行 63,100.00 万元，2022 年已发行 5,000.00 万元，2024 年计划使用 91,200.00 万元。

项目	2019 年	2021 年	2022 年	2024 年	合计
1. 计划使用	600.00	63,100.00	5,000.00	91,200.00	159,900.00
2. 期限	5 年				
3. 测算利率	4.50%				
4. 付息方式	每年一次				
5. 还本方式	到期一次性还本				
6. 备注	本项目在 2019 年 1 月“2019 年河南省专项债券一期（棚改专项债）”中已发行 600.00 万元，期限 5 年，利率 3.33%； 在 2021 年 4 月“2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行				

项目	2019年	2021年	2022年	2024年	合计			
		11,100.00万元，期限5年，利率3.26%； 在2021年5月“2021年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行10,000.00万元，期限5年，利率3.18%； 在2021年8月“2021年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行32,000.00万元，期限5年，利率2.97%； 在2021年9月“2021年河南省专项债券五十一期（棚改专项债）”中已发行10,000.00万元，期限5年，利率2.99%； 在2022年6月“2022年河南省专项债券四十七期（棚改专项债）”中已发行5,000.00万元，期限5年，利率2.68%。						

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4.50%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

(1) 2024年申请

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
2024年		91,200.00		91,200.00	4.50%	4,104.00	4,104.00
2025年	91,200.00			91,200.00	4.50%	4,104.00	4,104.00
2026年	91,200.00			91,200.00	4.50%	4,104.00	4,104.00
2027年	91,200.00			91,200.00	4.50%	4,104.00	4,104.00
2028年	91,200.00		91,200.00		4.50%	4,104.00	95,304.00
合计		91,200.00	91,200.00			20,520.00	111,720.00

(2) 2022年申请

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
2022年		5,000.00		5,000.00	4.50%		
2023年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2024年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2025年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2026年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2027年	5,000.00		5,000.00		4.50%	225.00	5,225.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,125.00	6,125.00

(3) 2021年申请

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
2021年		63,100.00		63,100.00	4.50%		
2022年	63,100.00			63,100.00	4.50%	2,839.50	2,839.50

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
2023年	63,100.00			63,100.00	4.50%	2,839.50	2,839.50
2024年	63,100.00			63,100.00	4.50%	2,839.50	2,839.50
2025年	63,100.00			63,100.00	4.50%	2,839.50	2,839.50
2026年	63,100.00		63,100.00		4.50%	2,839.50	65,939.50
合计		63,100.00	63,100.00			14,197.50	77,297.50

(4) 2019年申请

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
2019年		600.00		600.00	4.50%		
2020年	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2021年	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2022年	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2023年	600.00			600.00	4.50%	27.00	27.00
2024年	600.00		600.00		4.50%	27.00	627.00
合计		600.00	600.00			135.00	735.00

(5) 各年度还本付息合计

年度	本期偿还	应付利息	应付本息
已发行		6,012.00	6,012.00
2024年	600.00	7,195.50	7,795.50
2025年		7,168.50	7,168.50
2026年	63,100.00	7,168.50	70,268.50
2027年	5,000.00	4,329.00	9,329.00
2028年	91,200.00	4,104.00	95,304.00
合计	159,900.00	35,977.50	195,877.50

五、经营现金流分析

(一) 基本假设条件及依据

1. 预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设36个月，本项目测算数据基础为从2024年开始，收益期5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	可用于出让土地	土地出让收入	384,387.65	100.00%
合计			384,387.65	100.00%

本项目的收入主要为本项目腾出地块的土地使用权出让净收入。

1. 出让土地面积

本项目拆迁区域占地面积约4,175.00亩，根据本区域近期城市及土地规划，以及腾空土地出让计划，目前阶段可用于出让土地2,247.24亩。

可出让土地情况表

序号	用地性质	面积（亩）
1	二类居住用地	1,006.66
2	商住用地	166.89
3	商业用地	858.82
4	物流仓储用地	214.87

序号	用地性质	面积(亩)
合计		2,247.24

2. 出让土地价格

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

平顶山市土地出让情况

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	出让面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)	商业
1	4104022022B00116	新城区湖滨路北侧、瑞祥路西侧	挂牌出让	70,219.92	105.33	22,540.59	214.00	其他商服用地
2	4104022022B00062	新华区平安大道西段北侧(张泉庄村)	协议出让	55,841.00	83.76	15,118.99	180.50	城镇住宅-经济适用住房用地
3	4104022022B00062	新华区平安大道西段北侧(张泉庄村)	协议出让	55,841.00	83.76	15,118.99	180.50	城镇住宅-经济适用住房用地
4	4104022023B000010	东至已征土地,西至已征土地(规划道路),南至平安大道,北至已征土地	协议出让	53,234.24	79.85	14,397.20	180.30	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
5	4104022023B000010	东至已征土地,西至已征土地(规划道路),南至平安大道,北至已征土地	协议出让	53,234.24	79.85	14,397.20	180.30	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
6	4104022022B00078	平宝大道南侧	挂牌出让	29,177.96	43.77	12,167.21	278.00	城镇住宅-用于安置的商品住房用地

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	出让面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)	商业
7	4104022021B00136	西环路北段东侧(高庄村)	挂牌出让	58,619.84	87.93	18,465.25	210.00	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
8	4104022022B00095	新华区创业路与经二路交叉口东南区域	挂牌出让	35,646.41	53.47	1,390.21	26.00	工业用地
9	4104022022B00107	新华区创新路与经二路交叉口东南角	挂牌出让	38,065.86	57.10	1,484.57	26.00	工业用地
10	4104022021B00145	郑万高铁与平宝大道交叉口西北侧	挂牌出让	55,680.96	83.52	2,088.04	25.00	工业用地
11	4104022019B00218	新华区平邦路与创新路交叉口西北角	挂牌出让	51,571.94	77.36	2,088.66	27.00	工业用地

基于谨慎性原则，本项目二类居住用地、商住用地、商业用地、工业用地（物流仓储用地）土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。

二类居住用地土地价格以 190.00 万元/亩进行测算；商住用地土地价格以 200.00 万元/亩进行测算；商业用地土地价格基期以 180.00 万元/亩进行测算；物流仓储用地土地价格基期以 24.00 万元/亩进行测算；基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

3. 出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 5 年，从债券存续期第 1 年以招拍挂方式开始出让，出让规模在债券存续期第 1-5 年内平均出让计算。具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
二类居住用地	201.33	201.33	201.33	201.33	201.33	1,006.66
商住用地	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	166.89
商业用地	171.76	171.76	171.76	171.76	171.76	858.82
物流仓储用地	42.97	42.97	42.97	42.97	42.97	214.86
占比	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）土地出让成本

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理暂行办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理暂行办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理暂行办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，平顶山市新华区等别为七，标准为59.00元/m ² ，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准59.00元/m ² 的30.00%提取。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地

类型	征收标准
	出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00% 比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），平顶山市新华区按 48.00 元/m ² 计取。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00% 用于农田水利建设。

（四）净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	土地出让收入		384,387.65	76,877.53	76,877.53	76,877.53	76,877.53	76,877.53
1	收储土地类型及面积（亩）	二类居住用地	1,006.66	201.33	201.33	201.33	201.33	201.33
		商住用地	166.89	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38
		商业用地	858.82	171.76	171.76	171.76	171.76	171.76
		物流仓储用地	214.87	42.97	42.97	42.97	42.97	42.97
2	单价（万元/亩）	二类居住用地		190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
		商住用地		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
		商业用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
		物流仓储用地		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
二	土地出让成本合计		115,502.90	23,100.58	23,100.58	23,100.58	23,100.58	23,100.58
1	土地出让基金及费用	万元	48,281.70	9,656.34	9,656.34	9,656.34	9,656.34	9,656.34
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	11,531.65	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33
	农业土地开发资金	59.00 元/m ² *30%	2,651.75	530.35	530.35	530.35	530.35	530.35
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	7,687.75	1537.55	1537.55	1537.55	1537.55	1537.55

序号	项目	单位/取费标准	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	11,531.65	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33	2,306.33
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	7,687.75	1,537.55	1,537.55	1,537.55	1,537.55	1,537.55
	新增建设用地土地有偿使用费	48.00 元/m ²	7,191.15	1,438.23	1,438.23	1,438.23	1,438.23	1,438.23
2	土地收益提取各类资金	万元	67,221.20	13,444.24	13,444.24	13,444.24	13,444.24	13,444.24
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	33,610.60	6,722.12	6,722.12	6,722.12	6,722.12	6,722.12
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	33,610.60	6,722.12	6,722.12	6,722.12	6,722.12	6,722.12
三	土地出让收益	万元	336,105.95	67,221.19	67,221.19	67,221.19	67,221.19	67,221.19
四	土地出让净收益	万元	268,884.75	53,776.95	53,776.95	53,776.95	53,776.95	53,776.95

（五）现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	前期投入	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	384,387.65		76,877.53	76,877.53	76,877.53	76,877.53	76,877.53
2	经营活动支出（含税费）	115,502.90		23,100.58	23,100.58	23,100.58	23,100.58	23,100.58
	经营活动产生的现金净额	268,884.75		53,776.95	53,776.95	53,776.95	53,776.95	53,776.95
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	236,971.67	76,431.57	160,540.10				
	投资活动产生的现金净额	-236,971.67	-76,431.57	-160,540.10				
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金	77,071.67	7,731.57	69,340.10				
2	债券资金	159,900.00	68,700.00	91,200.00				
3	银行借款							
4	偿还债券本金	159,900.00		600.00		63,100.00	5,000.00	91,200.00
5	偿还银行借款本金							
6	支付债券利息	29,965.50		7,195.50	7,168.50	7,168.50	4,329.00	4,104.00

序号	项目	合计	前期投入	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
7	支付银行借款利息							
	融资活动产生的现金净额	47,106.17	76,431.57	152,744.60	-7,168.50	-70,268.50	-9,329.00	-95,304.00
四	净现金流量	79,019.25		45,981.45	46,608.45	-16,491.55	44,447.95	-41,527.05
五	累计现金流量	79,019.25		45,981.45	92,589.90	76,098.35	120,546.30	79,019.25

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
已发行		6,012.00	6,012.00	
2024 年	600.00	7,195.50	7,795.50	53,776.95
2025 年		7,168.50	7,168.50	53,776.95
2026 年	63,100.00	7,168.50	70,268.50	53,776.95
2027 年	5,000.00	4,329.00	9,329.00	53,776.95
2028 年	91,200.00	4,104.00	95,304.00	53,776.95
合计	159,900.00	35,977.50	195,877.50	268,884.75
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。

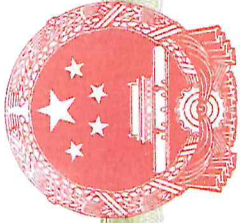
(本页无正文，为平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（安平村安置点）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二三年十二月十二日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资；企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

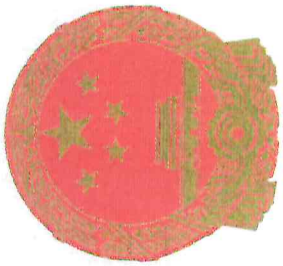
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期:
Date of Issuance

2012年03月

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



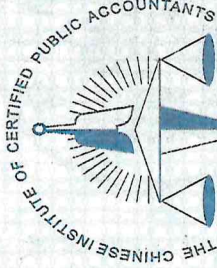
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
2020年3月30日

证书编号: 370100010171
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



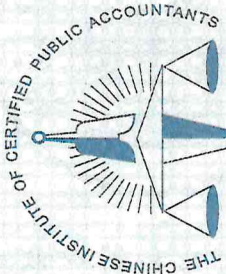
年月日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

李春阳

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



男
1987-03-08
德信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

412821198703081012

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

**民权县冷链物流产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091834 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十二月十五日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措	4
(四) 债券资金使用合规性	1
(五) 项目主体及运作模式	1
四、应付债券本息情况	2
五、经营现金流分析	3
(一) 基本假设条件及依据	4
(二) 项目运营收入分析	4
(三) 项目运营成本分析	5
(四) 净收益分析	11
(五) 现金流分析	17
(六) 本息覆盖倍数	21
六、总体评价结果	21
七、使用限制	22

民权县冷链物流产业园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091834 号

我们接受委托，对民权县冷链物流产业园建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解民权县冷链物流产业园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。民权县商务局的职责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。我们的责任是根据民权县商务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民权县冷链物流产业园建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 12 月 15 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从民权县商务局获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指民权县冷链物流产业园建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

2.项目参与主体

本项目主管部门为民权县商务局。

本项目专项债券申请单位为民权县商务局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	民权县商务局
统一社会信用代码	11411421788083592A
机构性质	机关单位
法定代表人	王炜冲
机构地址	民权县博爱路三农大厦
赋码机关	中共民权县委机构编制委员会办公室

民权县商务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：项目主要建设内容包括：项目规划总占地面积 93,333.00 平方米（140.00 亩），本项目建筑总占地面积为 51,200.00 平方米，总建筑面积 56,000.00 平方米，建设冷藏库 3 座，冷冻库 3 座，服务用房 1 座，绿化面积 14,000.00 平方米，场地硬化 28,133.00 平方米，设停车位 280 个，并配套园区道路、电力、给排水等附属设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 12 个月，预计开工日期 2024 年 01 月，预计完工时间 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资为 25,026.16 万元，其中工程费用 21,328.18 万元，工程建设其他费用 1,863.40 万元，基本预备费 1,159.58 万元，建设期利息 675.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

序号	项目名称	估算金额 (单位: 万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价	
一	工程费用	16,357.79	4,254.39	716.00		21,328.18				85.22%
1	冷冻库	5,500.00	780.00	260.00		6,800.00	平方米	20,000.00	3,400.00	
1.1	土建工程	5,500.00				5,500.00	平方米	20,000.00	2,750.00	
1.2	安装工程		780.00	260.00		1,300.00	平方米	20,000.00	650.00	
2	冷藏库	8,055.00	1,116.00	372.00		9,915.00	平方米	30,000.00	3,305.00	
2.1	土建工程	8,055.00				8,055.00	平方米	30,000.00	2,685.00	
2.2	安装工程		1,116.00	372.00		1,860.00	平方米	30,000.00	620.00	
3	服务中心	1,482.00	336.00	84.00		1,902.00	平方米	6,000.00	3,170.00	
3.1	土建工程	1,482.00				1,482.00	平方米	6,000.00	2,470.00	
3.2	安装工程		252.00	84.00		420.00	平方米	6,000.00	700.00	
3.3	室外工程	1,320.79	1,390.39	0.00		2,711.18				
3.4	场地硬化	1,012.79				1,012.79	平方米	28,133.00	360.00	含 280 个泊位
3.5	绿地面积	308.00				308.00	平方米	14,000.00	220.00	
3.6	给水工程		126.40			126.40	平方米	42,133.00	30.00	
3.7	排水工程		589.86			589.86	平方米	42,133.00	140.00	

序号	项目名称	估算金额 (单位: 万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价	
3.8	电力工程		294.93			294.93	平方米	42,133.00	70.00	
3.9	消防工程		168.53			168.53	平方米	42,133.00	40.00	
3.10	弱电工程		210.67			210.67	平方米	42,133.00	50.00	
二	工程建设其他费用			1,863.40	1,863.40					7.45%
1	土地转让费									
2	建设单位管理费	据财建(2016)504号文		253.28	253.28	项	1	253.28		
3	工程监理费	发改价格(2015)299号文及发改价格(2007)670号文		352.16	352.16	项	1	352.16		
4	前期工作咨询费	国家计委计价格(1999)1283号文		57.66	57.66	项	1	57.66		
5	工程勘察费	国家计委、建设部计价格(2002)10号文件及发改价格(2015)299号		170.63	170.63	项	1	170.63		
6	工程设计费	国家计委、建设部计价格(2002)10号文件及发改价格(2015)299号		560.21	560.21	项	1	560.21		
7	施工图审查费	豫政(2008)52号(发改价格(2011)534号)		28.01	28.01	项	1	28.01		
8	招标代理服务	国家计委计价格(2002)1980号文、豫发改收费(2011)627号文及发改价格(2015)299		36.21	36.21	项	1	36.21		

序号	项目名称	估算金额 (单位: 万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价	
9	工程造价咨询服务费	豫发改〔2008〕2510号			63.98	63.98	项	1	63.98	
10	场地准备及临时设施费	第一部分工程费用的 1.00%计取			213.28	213.28	项	1	213.28	
11	劳动安全卫生评审费	第一部分工程费用的 0.30%计取	63.98	63.98	63.98	63.98	项	1	63.98	
12	工程保险费	第一部分工程费用的 0.30%计取			63.98	63.98	项	1	63.98	
三	预备费					1,159.58	项	1		4.63%
1	基本预备费	(工程费用+工程建设其他费用)*5.00%				1,159.58	项	1	1,159.58	
四	建设期利息	建设期 1 年, 债券金额 15,000.00 万元, 债券利率 4.50%				675.00	项	1		2.70%
五	建设项目总投资					25,026.16	项	1		100.00%

备注: 若本表格中出现合计数与所列数值合计不符, 均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-2 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	第一年	合计	占比
财政预算资金	14,026.16	14,026.16	56.05%
专项债券资金	11,000.00	11,000.00	43.95%
合计	25,026.16	25,026.16	100.00%
占比	100.00%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用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民权县商务局，主管部门为民权县商务局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为民权县商务局，项目建设及运营单位均为民权县商务局。

关于项目债券资金使用，由民权县商务局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由民权县商务局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由民权县商务局根据运营情况及时向民权县财政局上缴项目运营收益，由民权县商务局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 11,000.00 万元。其中 2023 年已发行 2,500.00 万元，2024 年计划使用 8,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,500.00		2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第 2 年	2,500.00	8,500.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 6 年	11,000.00		25.00	10,975.00	4.50%	493.88	518.88
第 7 年	10,975.00		110.00	10,865.00	4.50%	488.93	598.93
第 8 年	10,865.00		110.00	10,755.00	4.50%	483.98	593.98
第 9 年	10,755.00		110.00	10,645.00	4.50%	479.03	589.03
第 10 年	10,645.00		110.00	10,535.00	4.50%	474.08	584.08
第 11 年	10,535.00		135.00	10,400.00	4.50%	468.00	603.00
第 12 年	10,400.00		220.00	10,180.00	4.50%	458.10	678.10
第 13 年	10,180.00		220.00	9,960.00	4.50%	448.20	668.20
第 14 年	9,960.00		220.00	9,740.00	4.50%	438.30	658.30
第 15 年	9,740.00		220.00	9,520.00	4.50%	428.40	648.40
第 16 年	9,520.00		220.00	9,300.00	4.50%	418.50	638.50
第 17 年	9,300.00		220.00	9,080.00	4.50%	408.60	628.60
第 18 年	9,080.00		220.00	8,860.00	4.50%	398.70	618.70
第 19 年	8,860.00		220.00	8,640.00	4.50%	388.80	608.80
第 20 年	8,640.00		220.00	8,420.00	4.50%	378.90	598.90
第 21 年	8,420.00		295.00	8,125.00	4.50%	365.63	660.63
第 22 年	8,125.00		550.00	7,575.00	4.50%	340.88	890.88
第 23 年	7,575.00		550.00	7,025.00	4.50%	316.13	866.13
第 24 年	7,025.00		550.00	6,475.00	4.50%	291.38	841.38
第 25 年	6,475.00		550.00	5,925.00	4.50%	266.63	816.63
第 26 年	5,925.00		675.00	5,250.00	4.50%	236.25	911.25
第 27 年	5,250.00		1100.00	4,150.00	4.50%	186.75	1,286.75
第 28 年	4,150.00		1100.00	3,050.00	4.50%	137.25	1,237.25
第 29 年	3,050.00		1100.00	1,950.00	4.50%	87.75	1,187.75
第 30 年	1,950.00		1100.00	850.00	4.50%	87.75	1,187.75
第 31 年	850.00		850.00		4.50%	38.25	888.25
合计		11,000.00	11,000.00			11,101.50	22,101.50

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

五、经营现金流分析

(一) 基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按每三年5.00%的增长率递增，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设12个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第二年为项目运营期第一年。

(二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	冷冻库、冷藏库	冷冻库、冷藏库出租收入	59,901.76	96.12%
2	服务用房	服务用房出租收入	1,351.63	2.17%
3	停车位	停车位收入	1,068.83	1.71%
合计			62,322.21	100.00%

(1) 冷库出租收入

数量：本项目冷藏库可出租面积为 27,000.00 平方米，冷冻库可出租面积为 18,000.00 平方米，共 45,000.00 平方米。

价格：价格参考商丘域内其他冷库租赁价格，具体如下表所示：

商丘域内冷库租赁价格

位置	类型	面积	收费标准	价格来源
商丘市梁园区 G310 (黄河东路)	冷库	450.00 平方米	66.60 元/平方米/月	58 同城
商丘市睢阳区冯桥镇	冷库	380.00 平方米	60.00 元/平方米/月	58 同城
商丘市夏邑县	冷库	1,200.00 平方米	48.00 元/平方米/月	58 同城
平均价格	58.20 元/平方米/月			

参考以上，商丘域内其他冷库租赁平均价格为 58.20 元/平方米/月，基于谨慎性，本项目出租价格按照 39.00 元/平方米/月，考虑物价上涨，通货膨胀等因素，以后每三年增长 5.00%。

负荷率：项目运营期第 1 年出租率按 60.00%，以后每年按 5.00% 的增长率递增，增长至 80.00% 不再增长。

(2) 服务用房出租收入

数量：本项目服务用房可出租面积为 3,600.00 平方米，主要为入驻商户提供办公场所。

价格：价格参考民权县周边办公用房租赁价格，具体如下表所示：

民权县周边办公用房租赁价格

位置	类型	面积	收费标准	价格来源
睢县城区	写字楼	90.00 平方米	11.10 元/平方米/月	58 同城
民权县庄周大道	写字楼	180.00 平方米	12.30 元/平方米/月	58 同城
民权县人民路	写字楼	100.00 平方米	10.00 元/平方米/月	58 同城
平均价格	11.10 元/平方米/月			

参考以上，民权县周边办公用房租赁平均价格为 11.10 元/平方米/月，基于谨慎性，本项目出租价格按照 11.00 元/平方米/月，考虑物价上涨，通货膨胀等因素，以后每三年增长 5.00%。

负荷率：项目运营期第 1 年出租率按 60.00%，以后每年按 5.00% 的增长率递增，增长至 80.00%不再增长。

（3）停车位收入

数量：本项目建设完成后，预计可收费停车位有 280 个。

价格：根据《关于公布商丘市政府定价经营服务性收费项目清单的通知》规定，小型车辆停车 20 分钟内（含 20 分钟）免费；超过 20 分钟不足 2 小时（含 2 小时）按 5 元/辆收费；超过 2 小时每增加 1 小时加收 2 元，不足 1 小时按 1 小时计费；一天（24 小时）最高收费 30 元，超过 24 小时，按前述标准重新计费。参考以上，本项目停车位按 5.00 元/个/次。考虑物价上涨因素，以后每三年增长 5.00%。

周转次数：本项目日周转次数按 1.00 次计算。

天数：本项目停车场运营天数一年按 360 天计算。

负荷率：项目运营期第 1 年负荷率按 40.00%，以后每年按 5.00% 的增长率递增，增长至 60.00%不再增长。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）燃料及动力费

本项目投入运行后，燃料及动力费主要包括电费和水费。

项目运营期预计年用水量为 3.86 万吨。水费价格参考商丘市经营服务用水价格，按照 4.40 元/吨计取，考虑物价上涨因素，以后每年增长 2.10%。

项目运营期预计年用电量为 322.90 万度。电费价格参考商丘市工商业用电收费标准，按照 0.62 元/度计取，考虑物价上涨因素，以后每年增长 2.10%。

（2）人员工资

本项目共安排工作人员 32 人，其中管理人员 7 人、服务人员 25 人。参考商丘市 2021 年平均工资 6.19 万元/年，本项目管理人员按 6.80 万元/年、普通人员按照 6.30 万元/年，考虑物价上涨，通货膨胀等因素，以后每年增长 2.10%。

(3) 日常维护及修理费

项目日常维护及修理费按照本项目总投资 25,026.16 万元的 0.50% 计算，项目运营期第一年的日常维护及修理费为 125.13 万元，考虑物价上涨因素，以后每年增长 2.10%。考虑在运营期第 15 年，需要整体更换新设备，本项目设备投资为 716.00 万元，计入本年维护费用，则运营期第 16 年的维护费用共计为 1,200.00 万元。

(4) 其他费用

其他费用按项目运营收入的 2.00% 计取，其中包括管理费用。

(5) 税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税建筑安装工程费用、水费、日常维护及修理费按 9.00% 测算，工程建设其他费用、其他费用按 6.00% 测算，电费税率按照 13.00% 测算增值税；销项税冷库出租收入、服务用房出租收入和停车场收入税率按 9.00% 测算；城市维护建设税以增值税为基数，税率取 5.00%；教育费附加以增值税为基数，税率为 3.00%；地方教育费附加以增值税为基数，税率为 2.00%，房产税以房屋出租收入为基数，按 12.00% 测算；所得税按 25.00% 测算；同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税	1,748.08										
	销项税	5,145.87		108.35	117.45	126.55	142.43	151.99	151.99	159.58	159.58	159.58
	建设期进项	1,866.52	1,866.52									
	运营期进项	1,531.27		36.06	36.91	37.78	38.75	39.66	40.44	41.35	42.18	43.02
	待抵扣进项税			1,866.52	1,794.23	1,713.68	1,624.91	1,521.23	1,408.90	1,297.36	1,179.13	1,061.72
2	附加税	174.81										
3	房产税	6,743.49		142.25	154.11	165.96	186.70	199.15	199.15	209.11	209.11	209.11
	折旧	23,774.85		1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74
	债券利息	10,950.75		495.00	495.00	495.00	495.00	493.88	488.93	483.98	479.03	474.08
	利润总额	-4,491.23		-1,072.56	-987.61	-902.89	-746.80	-656.64	-663.84	-591.06	-598.78	-606.77
4	所得税	2,167.00										
5	税费合计	10,833.38		142.25	154.11	165.96	186.70	199.15	199.15	209.11	209.11	209.11

(续)

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	增值税									110.48	141.06
	销项税	167.56	167.56	167.56	175.94	175.94	175.94	184.74	184.74	184.74	193.98
	建设期进项										

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	运营期进项	43.98	44.86	45.75	46.78	47.71	147.75	49.75	50.75	51.76	52.92
	待抵扣进项税	945.16	821.58	698.87	577.06	447.90	319.67	291.47	156.49	22.50	
2	附加税									11.05	14.11
3	房产税	219.56	219.56	219.56	230.54	230.54	230.54	242.07	242.07	242.07	254.17
	折旧	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74	1,188.74
	债券利息	468.00	458.10	448.20	438.30	428.40	418.50	408.60	398.70	388.80	378.90
	利润总额	-529.65	-533.24	-537.11	-452.80	-457.26	-1,662.01	-374.19	-379.56	-506.79	-448.92
4	所得税										
5	税费合计	219.56	219.56	219.56	230.54	230.54	230.54	242.07	242.07	363.60	409.34

(续)

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	增值税	140.00	138.92	147.39	146.27	145.12	153.99	152.80	151.58	160.88	159.60
	销项税	193.98	193.98	203.67	203.67	203.67	213.86	213.86	213.86	224.55	224.55
	建设期进项										
	运营期进项	53.97	55.05	56.29	57.41	58.56	59.87	61.06	62.28	63.68	64.95
	待抵扣进项税										
2	附加税	14.00	13.89	14.74	14.63	14.51	15.40	15.28	15.16	16.09	15.96
3	房产税	254.17	254.17	266.88	266.88	266.88	280.23	280.23	280.23	294.24	294.24
	折旧	1,188.74									
	债券利息	365.63	340.88	316.13	291.38	266.63	236.25	186.75	137.25	87.75	87.75

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	利润总额	-450.74	747.34	848.23	856.92	865.26	975.36	1,007.76	1,039.80	1,172.77	1,154.57
4	所得税		186.83	212.06	214.23	216.31	243.84	251.94	259.95	293.19	288.64
5	税费合计	408.17	593.82	641.07	642.00	642.83	693.46	700.24	706.91	764.39	758.44

(四) 净收益分析

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

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	运营收入										
1	冷库出租收入	59,901.76	1,263.60	1,368.90	1,474.20	1,658.48	1,769.04	1,769.04	1,857.49	1,857.49	1,857.49
	数量（平方米）		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
	单价（元/平方米/月）		39.00	39.00	39.00	40.95	40.95	40.95	43.00	43.00	43.00
	月份数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	服务用房出租收入	1,351.63	28.51	30.89	33.26	37.42	39.92	39.92	41.91	41.91	41.91
	数量（平方米）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
	单价（元/平方米/月）		11.00	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13
	月份数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	停车位收入	1,068.83	20.16	22.68	25.20	29.11	31.75	31.75	33.34	33.34	33.34
	数量（个）		280	280	280	280	280	280	280	280	280
	单价（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51

序号	项目	合计	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
	周转次数（次/天）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	天数（天）		360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	运营收入合计	62,322.21	1,312.27	1,422.47	1,532.66	1,725.00	1,840.71	1,840.71	1,932.74	1,932.74	1,932.74
二	运营成本										
1	燃料及动力费	8,461.97	214.87	219.38	223.99	228.69	233.49	238.39	243.40	248.51	253.73
1.1	水费	577.66	14.67	14.98	15.29	15.61	15.94	16.27	16.62	16.96	17.32
	单价（元/吨）		3.80	3.88	3.96	4.04	4.13	4.22	4.30	4.40	4.49
	数量（万吨/年）		3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
1.2	电费	7,884.31	200.20	204.40	208.69	213.08	217.55	222.12	226.78	231.55	236.41
	单价（元/度）		0.62	0.63	0.65	0.66	0.67	0.69	0.70	0.72	0.73
	数量（万度/年）		322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90
2	人员工资	7,585.08	192.60	196.64	200.77	204.99	209.30	213.69	218.18	222.76	227.44
2.1	管理人员工资	1,874.61	47.60	48.60	49.62	50.66	51.73	52.81	53.92	55.05	56.21
	人数（人）		7	7	7	7	7	7	7	7	7
	人均年工资（万元）		6.80	6.94	7.09	7.24	7.39	7.54	7.70	7.86	8.03
2.2	服务人员工资	5,710.47	145.00	148.05	151.15	154.33	157.57	160.88	164.26	167.71	171.23
	人数（人）		25	25	25	25	25	25	25	25	25
	人均年工资（万元）		5.80	5.92	6.05	6.17	6.30	6.44	6.57	6.71	6.85

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
3	日常维护及修理费	6,127.97	125.13	127.76	130.44	133.18	135.98	138.83	141.75	144.73	147.76
4	其他费用	1,246.44	26.25	28.45	30.65	34.50	36.81	36.81	38.65	38.65	38.65
5	税费	10,833.38	142.25	154.11	165.96	186.70	199.15	199.15	209.11	209.11	209.11
	运营成本合计	34,254.84	701.09	726.34	751.81	788.06	814.73	826.88	851.09	863.76	876.70
三	运营收益	28,067.37	611.18	696.13	780.85	936.94	1,025.98	1,013.83	1,081.65	1,068.98	1,056.05

(续)

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	运营收入										
1	冷库出租收入	1,950.37	1,950.37	1,950.37	2,047.88	2,047.88	2,047.88	2,150.28	2,150.28	2,150.28	2,257.79
	数量 (平方米)	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
	单价 (元/平方米/月)	45.15	45.15	45.15	47.40	47.40	47.40	49.77	49.77	49.77	52.26
	月份数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	服务用房出租收入	44.01	44.01	44.01	46.21	46.21	46.21	48.52	48.52	48.52	50.95
	数量 (平方米)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
	单价 (元/平方米/月)	12.73	12.73	12.73	13.37	13.37	13.37	14.04	14.04	14.04	14.74
	月份数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	停车位收入	35.01	35.01	35.01	36.76	36.76	36.76	38.59	38.59	38.59	40.52
	数量 (个)	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	单价 (元/次)	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
	周转次数 (次/天)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	天数 (天)	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	运营收入合计	2,029.38	2,029.38	2,029.38	2,130.85	2,130.85	2,130.85	2,237.39	2,237.39	2,237.39	2,349.26
二	运营成本										
1	燃料及动力费	259.06	264.50	270.05	275.73	281.52	287.43	293.46	299.63	305.92	312.34
1.1	水费	17.68	18.06	18.44	18.82	19.22	19.62	20.03	20.45	20.88	21.32
	单价 (元/吨)	4.58	4.68	4.78	4.88	4.98	5.08	5.19	5.30	5.41	5.52
	数量 (万吨/年)	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
1.2	电费	241.37	246.44	251.62	256.90	262.30	267.81	273.43	279.17	285.03	291.02
	单价 (元/度)	0.75	0.76	0.78	0.80	0.81	0.83	0.85	0.86	0.88	0.90
	数量 (万度/年)	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90
2	人员工资	232.21	237.09	242.07	247.15	252.34	257.64	263.05	268.58	274.22	279.98
2.1	管理人员工资	57.39	58.60	59.83	61.08	62.37	63.67	65.01	66.38	67.77	69.19
	人数 (人)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	人均年工资 (万元)	8.20	8.37	8.55	8.73	8.91	9.10	9.29	9.48	9.68	9.88
2.2	服务人员工资	174.82	178.49	182.24	186.07	189.98	193.97	198.04	202.20	206.45	210.78
	人数 (人)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	人均年工资 (万元)	6.99	7.14	7.29	7.44	7.60	7.76	7.92	8.09	8.26	8.43
3	日常维护及修理费	150.87	154.04	157.27	160.57	163.95	1,367.39	170.90	174.49	178.16	181.90
4	其他费用	40.59	40.59	40.59	42.62	42.62	42.62	44.75	44.75	44.75	46.99
5	税费	219.56	219.56	219.56	230.54	230.54	230.54	242.07	242.07	363.60	409.34
	运营成本合计	902.29	915.78	929.55	956.61	970.96	2,185.62	1,014.24	1,029.51	1,166.64	1,230.54
三	运营收益	1,127.09	1,113.60	1,099.84	1,174.24	1,159.89	-54.77	1,223.16	1,207.88	1,070.75	1,118.73

(续)

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	运营收入										
1	冷库出租收入	2,257.79	2,257.79	2,370.68	2,370.68	2,370.68	2,489.22	2,489.22	2,489.22	2,613.68	2,613.68
	数量 (平方米)	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
	单价 (元/平方米/月)	52.26	52.26	54.88	54.88	54.88	57.62	57.62	57.62	60.50	60.50
	月份数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	服务用房出租收入	50.95	50.95	53.49	53.49	53.49	56.17	56.17	56.17	58.98	58.98
	数量 (平方米)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
	单价 (元/平方米/月)	14.74	14.74	15.48	15.48	15.48	16.25	16.25	16.25	17.06	17.06
	月份数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	停车位收入	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55	44.68	44.68	44.68	46.91	46.91

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	数量 (个)	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
	单价 (元/次)	6.70	6.70	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76
	周转次数 (次/天)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	天数 (天)	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	运营收入合计	2,349.26	2,349.26	2,466.73	2,466.73	2,466.73	2,590.06	2,590.06	2,590.06	2,719.57	2,719.57
二	运营成本										
1	燃料及动力费	318.90	325.60	332.44	339.42	346.55	353.82	361.25	368.84	376.58	384.49
1.1	水费	21.77	22.23	22.69	23.17	23.66	24.15	24.66	25.18	25.71	26.25
	单价 (元/吨)	5.64	5.76	5.88	6.00	6.13	6.26	6.39	6.52	6.66	6.80
	数量 (万吨/年)	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86
1.2	电费	297.13	303.37	309.74	316.25	322.89	329.67	336.59	343.66	350.88	358.25
	单价 (元/度)	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	1.09	1.11
	数量 (万度/年)	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90	322.90
2	人员工资	285.85	291.86	297.99	304.24	310.63	317.16	323.82	330.62	337.56	344.65
2.1	管理人员工资	70.65	72.13	73.65	75.19	76.77	78.38	80.03	81.71	83.43	85.18
	人数 (人)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	人均年工资 (万元)	10.09	10.30	10.52	10.74	10.97	11.20	11.43	11.67	11.92	12.17
2.2	服务人员工资	215.21	219.73	224.34	229.05	233.86	238.77	243.79	248.91	254.13	259.47

序号	项目	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
	人数 (人)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	人均年工资 (万元)	8.61	8.79	8.97	9.16	9.35	9.55	9.75	9.96	10.17	10.38
3	日常维护及修理费	185.72	189.62	193.60	197.67	201.82	206.05	210.38	214.80	219.31	223.92
4	其他费用	46.99	46.99	49.33	49.33	49.33	51.80	51.80	51.80	54.39	54.39
5	税费	408.17	593.82	641.07	642.00	642.83	693.46	700.24	706.91	764.39	758.44
	运营成本合计	1,245.63	1,447.88	1,514.43	1,532.66	1,551.16	1,622.29	1,647.49	1,672.96	1,752.24	1,765.89
三	运营收益	1,103.63	901.38	952.30	934.06	915.57	967.77	942.57	917.10	967.33	953.67

(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。

表 5-5 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	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	62,322.21		1,312.27	1,422.47	1,532.66	1,725.00	1,840.71	1,840.71	1,932.74	1,932.74	1,932.74
经营活动支出 (含税费)	34,254.84		701.09	726.34	751.81	788.06	814.73	826.88	851.09	863.76	876.70
经营活动产生的现金净额	28,067.37		611.18	696.13	780.85	936.94	1,025.98	1,013.83	1,081.65	1,068.98	1,056.05
二、投资活动产生的现金											

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
建设成本支出	25,026.16	25,026.16									
投资活动产生的现金净额	-25,026.16	-25,026.16									
三、融资活动产生的现金											
财政资金	14,026.16	14,026.16									
债券资金	11,000.00	11,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	10,150.00						25.00	110.00	110.00	110.00	110.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	10,950.75		495.00	495.00	495.00	495.00	493.88	488.93	483.98	479.03	474.08
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	3,925.41	25,026.16	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-518.88	-598.93	-593.98	-589.03	-584.08
四、净现金流量	5,962.19			201.13	285.85	441.94	507.10	414.90	487.68	479.96	471.97
五、累计现金流量	5,962.19			201.13	486.98	928.92	1,436.03	1,850.93	2,338.60	2,818.56	3,290.54

(续)

年度	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,029.38	2,029.38	2,029.38	2,130.85	2,130.85	2,130.85	2,237.39	2,237.39	2,237.39	2,349.26
经营活动支出(含税费)	902.29	915.78	929.55	956.61	970.96	2,185.62	1,014.24	1,029.51	1,166.64	1,230.54
经营活动产生的现金净额	1,127.09	1,113.60	1,099.84	1,174.24	1,159.89	-54.77	1,223.16	1,207.88	1,070.75	1,118.73
二、投资活动产生的现金										

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
建设成本支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	135.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	468.00	458.10	448.20	438.30	428.40	418.50	408.60	398.70	388.80	378.90
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-603.00	-678.10	-668.20	-658.30	-648.40	-638.50	-628.60	-618.70	-608.80	-598.90
四、净现金流量	524.09	435.50	431.64	515.94	511.49	-693.27	594.56	589.18	461.95	519.83
五、累计现金流量	3,814.62	4,250.13	4,681.76	5,197.70	5,709.19	5,015.93	5,610.48	6,199.66	6,661.61	7,181.44

(续)

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	2,349.26	2,349.26	2,466.73	2,466.73	2,466.73	2,590.06	2,590.06	2,590.06	2,719.57	2,719.57	
经营活动支出(含税费)	1,245.63	1,447.88	1,514.43	1,532.66	1,551.16	1,622.29	1,647.49	1,672.96	1,752.24	1,765.89	
经营活动产生的现金净额	1,103.63	901.38	952.30	934.06	915.57	967.77	942.57	917.10	967.33	953.67	
二、投资活动产生的现金											

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
建设成本支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	295.00	550.00	550.00	550.00	550.00	675.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	850.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	365.63	340.88	316.13	291.38	266.63	236.25	186.75	137.25	87.75	87.75	38.25
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-660.63	-890.88	-866.13	-841.38	-816.63	-911.25	-1,286.75	-1,237.25	-1,187.75	-1,187.75	-888.25
四、净现金流量	443.00	10.50	86.18	92.69	98.94	56.52	-344.18	-320.15	-220.42	-234.08	-888.25
五、累计现金流量	7,624.44	7,634.95	7,721.13	7,813.81	7,912.76	7,969.28	7,625.09	7,304.94	7,084.52	6,850.44	5,962.19

(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		112.50	112.50	
第 2 年		495.00	495.00	611.18
第 3 年		495.00	495.00	696.13
第 4 年		495.00	495.00	780.85
第 5 年		495.00	495.00	936.94
第 6 年	25.00	493.88	518.88	1,025.98
第 7 年	110.00	488.93	598.93	1,013.83
第 8 年	110.00	483.98	593.98	1,081.65
第 9 年	110.00	479.03	589.03	1,068.98
第 10 年	110.00	474.08	584.08	1,056.05
第 11 年	135.00	468.00	603.00	1,127.09
第 12 年	220.00	458.10	678.10	1,113.60
第 13 年	220.00	448.20	668.20	1,099.84
第 14 年	220.00	438.30	658.30	1,174.24
第 15 年	220.00	428.40	648.40	1,159.89
第 16 年	220.00	418.50	638.50	-54.77
第 17 年	220.00	408.60	628.60	1,223.16
第 18 年	220.00	398.70	618.70	1,207.88
第 19 年	220.00	388.80	608.80	1,070.75
第 20 年	220.00	378.90	598.90	1,118.73
第 21 年	295.00	365.63	660.63	1,103.63
第 22 年	550.00	340.88	890.88	901.38
第 23 年	550.00	316.13	866.13	952.30
第 24 年	550.00	291.38	841.38	934.06

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	550.00	266.63	816.63	915.57
第 26 年	675.00	236.25	911.25	967.77
第 27 年	1,100.00	186.75	1,286.75	942.57
第 28 年	1,100.00	137.25	1,237.25	917.10
第 29 年	1,100.00	87.75	1,187.75	967.33
第 30 年	1,100.00	87.75	1,187.75	953.67
第 31 年	850.00	38.25	888.25	
合计	11,000.00	11,101.50	22,101.50	28,067.37
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，为民权县冷链物流产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)
河南分所
中国·郑州



中国注册会计师: 李变利



中国注册会计师: 李建刚



二〇二三年十二月十五日

请于每年1月1日至6月30日

统一社会信用代码
91410100MA3K4YL00H

营业执照

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

成立日期 2015年11月05日

营业期限

营业场所

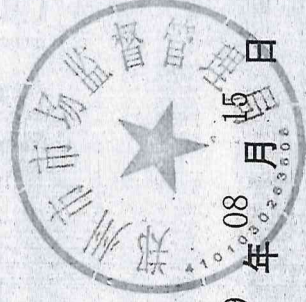
河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号



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。



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



登记机关

2019

年 08 月 15 日

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

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

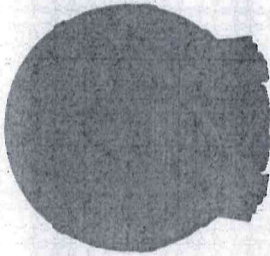
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一六年七月十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

本附件仅供收益与融资
 评价报告使用
 自求平衡专项
 复印无效

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

**本附件仅供收益与融资
专项评价报告使用 复印无效**

证书编号: 110001620149
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2010 年 07 月 02 日
 Date of Issuance

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2020年8月30日
 日 月 年

4

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
 日 月 年

6

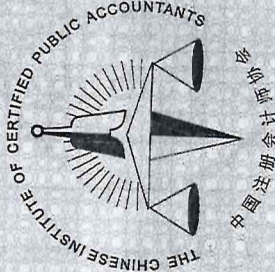
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



日 月 年

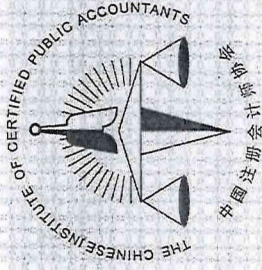
7



李雯利

姓名 Full name 李雯利
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1985-03-02
 工作单位 Working unit 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码 Identity card No. 410725198503020045





姓名 崔旭
 Full name 崔旭
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1995-04-23
 Date of birth 1995-04-23
 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 410728199504236044
 Identity card No. 410728199504236044



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370100010271
 No. of Certificate 370100010271

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: 2023 年 2 月 0 日
 Date of Issuance 2023 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

本附件仅供收益与融资
 评价报告使用 复制无效
 自求平衡专项

**虞城县高端装备制造园建设项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090907 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月五日



目 录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	7
五、项目收益情况	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营模式	9
(三) 项目运营收入分析	9
(四) 项目运营成本分析	12
(五) 净收益分析	15
(六) 现金流量表	19
(七) 本息覆盖倍数	24
六、总体评价结果	25
七、使用限制	25

虞城县高端装备制造园建设项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090907 号

我们接受委托，对虞城县高端装备制造园建设项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解虞城县高端装备制造园建设项目（一期）收益与融资自求平衡情况而实施。虞城县生态文化区投资发展有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据虞城县生态文化区投资发展有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员，查阅相关资料，分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对虞城县高端装备制造园建设项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，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 7 月 5 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从虞城县生态文化区投资发展有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指虞城县高端装备制造园建设项目（一期）

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头作出的)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、信息和数据是虞城县生态文化区投资发展有限公司提供给我们的有效的事实和数据;

6.除特别注明外,财务数据币种为人民币,金额单位为万元;

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

三、项目概况

(一)项目情况

1.项目位置

本项目位于虞城县江浙大道与S203交叉口东北侧。

2.项目参与主体

虞城县林业发展服务中心为本项目主管部门,虞城县生态文化区投资发展有限公司为债券资金申请单位,负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下:

名称	虞城县生态文化区投资发展有限公司
统一社会信用代码	91411425MA3XEULX4N
住所	虞城县特色商业区嵩山路北侧豫东商业广场
负责人	贺绍光
登记机关	虞城县市场监督管理局
经营范围	旅游景区(点)、生态风景区、生态文化区、旅游交通、旅游服务、旅游商品的投资、开发和经营;土地开发与整理;基础设施投资与建设;房地产、餐饮、旅馆的投资、开发与经营;自有房屋租赁与管理;园林绿化工程施工;苗木种植、销售;木本油料种植、加工;林产品精深加工、销售;水利水

	电工程建设与管理，城市及农村道路清扫和保洁；公厕卫生管理；垃圾清运；大豆、油菜、蔬菜种植及销售（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）。
--	------------------------------------------------------------------------------

经查询平台，虞城县生态文化区投资发展有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据京延工程咨询有限公司 2022 年 4 月出具的《虞城县高端装备制造园建设项目（一期）可行性研究报告》和虞城县发展和改革委员会《关于对虞城县高端装备制造园建设项目（一期）可行性研究报告可行性研究报告的批复》虞发改〔2022〕29 号：本项目总占地面积 186,666.68m²，总建筑面积 130,825.00m²，计容总建筑面积 254,925.00m²。主要建设内容包括厂房 124,100.00m²（计容建筑面积 248,200.00m²）、综合服务中心 6,240.00m²、设备用房 450.00m²、门卫 35.00m²。配套建设围墙、大门、道路广场、绿化、消防水池、电力照明和给排水等基础设施。

（二）项目建设周期

本项目建设期限为 24 个月，预计开工日期为 2022 年 8 月，完工日期为 2024 年 7 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资为 39,583.00 万元，其中工程费用 30,871.51 万元，工程建设其他费用 5,455.16 万元，基本预备费 1,816.33 万元，建设期利

息 1,440.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	其他费用	合计
一	工程费用	30,871.51		30,871.51
(一)	主体工程	28,429.68		28,429.68
1	标准化厂房	26,681.50		26,681.50
1.1	主体建筑	22,338.00		22,338.00
1.2	装修	1,241.00		1,241.00
1.3	给排水	248.20		248.20
1.4	强弱电	1,861.50		1,861.50
1.5	消防	992.80		992.80
2	综合服务中心	1,684.80		1,684.80
2.1	主体建筑	1,372.80		1,372.80
2.2	装修	124.80		124.80
2.3	给排水	24.96		24.96
2.4	强弱电	124.80		124.80
2.5	消防	37.44		37.44
3	辅助用房	59.18		59.18
2.2	装修	124.80		124.80
2.3	给排水	24.96		24.96
2.4	强弱电	124.80		124.80
2.5	消防	37.44		37.44
3	辅助用房	59.18		59.18
3.1	主体建筑	45.00		45.00
3.2	装修	3.60		3.60
3.3	给排水	0.68		0.68
3.4	强弱电	7.20		7.20
3.5	消防	2.70		2.70
4	门卫室	4.20		4.20
(二)	室外辅助工程	2,441.83		2,441.83
1	大门	3.20		3.20

序号	名称	建筑工程费	其他费用	合计
2	围墙	200.00		200.00
3	道路广场	1,153.57		1,153.57
4	绿化	515.91		515.91
5	消防水池	60.00		60.00
6	给排水	43.50		43.50
7	供配电	204.00		204.00
8	消防	261.65		261.65
工程费用小计				30,871.51
二	工程建设其他费用		5,455.16	5,455.16
1	土地费用		4,200.00	4,200.00
2	建设管理费		139.49	139.49
3	项目前期咨询费		45.42	45.42
4	工程勘察费		100.90	100.90
5	工程设计费		412.45	412.45
6	环境影响咨询服务费		15.06	15.06
7	工程监理费		291.93	291.93
8	招标代理服务		30.74	30.74
9	工程造价咨询服务费		46.31	46.31
10	施工图审查费		16.68	16.68
11	劳动安全卫生评审费		30.87	30.87
12	工程保险费		92.61	92.61
13	消防安全评估费		32.70	32.70
工程建设其他费用小计				5,455.16
第一+第二部分总和				36,326.66
三	基本预备费		1,816.33	1,816.33
四	建设投资			38,143.00
五	建设期利息		1,440.00	1,440.00
项目总投资		30,871.51	8,711.49	39,583.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资为 39,583.00 万元，资金来源为：财政投入 24,583.00 万元；申请地方政府专项债券资金 15,000.00 万元。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	2022年8月-12月	2023年	2024年1月-7月	金额
财政预算资金	6,000.00	6,000.00	12,583.00	24,583.00
专项债券资金	8,000.00	7,000.00		15,000.00
合计	14,000.00	13,000.00	12,583.00	39,583.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 15,000.00 万元。其中 2022 年申请 8,000.00 万元，2023 年申请 7,000.00 万元；本次申请使用 8,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次。债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

本项目还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00	7,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 3 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 4 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 5 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 6 年	15,000.00		80.00	14,920.00	4.50%	675.00	755.00
第 7 年	14,920.00		150.00	14,770.00	4.50%	671.40	821.40
第 8 年	14,770.00		150.00	14,620.00	4.50%	664.65	814.65
第 9 年	14,620.00		150.00	14,470.00	4.50%	657.90	807.90
第 10 年	14,470.00		150.00	14,320.00	4.50%	651.15	801.15
第 11 年	14,320.00		230.00	14,090.00	4.50%	644.40	874.40
第 12 年	14,090.00		300.00	13,790.00	4.50%	634.05	934.05
第 13 年	13,790.00		300.00	13,490.00	4.50%	620.55	920.55
第 14 年	13,490.00		300.00	13,190.00	4.50%	607.05	907.05
第 15 年	13,190.00		300.00	12,890.00	4.50%	593.55	893.55
第 16 年	12,890.00		300.00	12,590.00	4.50%	580.05	880.05
第 17 年	12,590.00		300.00	12,290.00	4.50%	566.55	866.55
第 18 年	12,290.00		300.00	11,990.00	4.50%	553.05	853.05
第 19 年	11,990.00		300.00	11,690.00	4.50%	539.55	839.55
第 20 年	11,690.00		300.00	11,390.00	4.50%	526.05	826.05
第 21 年	11,390.00		540.00	10,850.00	4.50%	512.55	1,052.55
第 22 年	10,850.00		750.00	10,100.00	4.50%	488.25	1,238.25
第 23 年	10,100.00		750.00	9,350.00	4.50%	454.50	1,204.50
第 24 年	9,350.00		750.00	8,600.00	4.50%	420.75	1,170.75
第 25 年	8,600.00		750.00	7,850.00	4.50%	387.00	1,137.00
第 26 年	7,850.00		1,150.00	6,700.00	4.50%	353.25	1,503.25
第 27 年	6,700.00		1,500.00	5,200.00	4.50%	301.50	1,801.50
第 28 年	5,200.00		1,500.00	3,700.00	4.50%	234.00	1,734.00
第 29 年	3,700.00		1,500.00	2,200.00	4.50%	166.50	1,666.50
第 30 年	2,200.00		1,500.00	700.00	4.50%	99.00	1,599.00
第 31 年	700.00		700.00		4.50%	31.50	731.50
合计		15,000.00	15,000.00			15,693.75	30,693.75

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

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为虞城县生态文化区投资发展有限公司，运营单位为虞城县生态文化区投资发展有限公司，债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给虞城县生态文化区投资发展有限公司。项目运营期内，虞城县生态文化区投资发展有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政。

（三）项目运营收入分析

项目投入运营后，其收入主要包括厂房出租收入和综合服务中心出租收入。

1.厂房出租收入

根据本项目的可行性研究报告，本项目建设后厂房出租面积为

12.41 万平方米。

通过 58 同城 (<https://sq.58.com/yucheng/changfang>) 查询结果：

序号	位置	类型	面积(平方米)	单价(元/平方米/天)	单价(元/平方米/月)
1	河南省商丘市虞城县-虞城区-新华时代广场	厂房	5,000.00	0.38	11.40
2	河南省商丘市虞城县-虞城区	厂房	2,500.00	0.38	11.40
3	河南省商丘市虞城县-虞城区-新华时代广场	厂房	4,800.00	1.00	30.00
4	虞城区-江南购物-至诚五路	厂房	17,000.00	0.40	12.00
平均值					16.20
本项目参考价格					12.00

虞城县辖区内四家厂房的出租价格分别为 11.40 元/平方米/月、11.40 元/平方米/月、30.00 元/平方米/月、12.00 元/平方米/月。四家厂房出租价格的平均值为 16.20 元/平方米/月。基于谨慎性原则，暂定厂房租赁价格为 12.00 元/平方米/月，考虑物价上涨因素的影响，之后每年按照 2.10% 的增长率增长，增长至 20.00 元/平方米/月时不再增长。

2. 综合服务中心出租收入

根据本项目的可行性研究报告，本项目建设后可出租综合服务中心面积为 5,328.00 平方米。

通过 58 同城 (<https://sq.58.com/yucheng/bangonglou>) 查询结果：

序号	项目	房屋类型	面积(平方米)	单价(元/平方米/月)	单价(元/平方米/月)
1	虞城-新华时代广场	办公楼	60.00	0.67	20.10
2	商丘市虞城县胜利路	办公楼	200.00	0.67	20.10
3	商丘市虞城县胜利路	办公楼	90.00	0.44	13.20
4	虞城县产业聚集区	办公楼	900.00	0.40	12.00
平均值					16.35
本项目参考单价					14.00

虞城县辖区内四家办公楼的出租价格分别为 20.10 元/平方米/月、20.10 元/平方米/月、13.20 元/平方米/月、12.00 元/平方米/月。四家办

办公楼出租价格的平均值为 16.35 元/平方米/月。基于谨慎性原则，暂定办公楼租赁价格为 14.00 元/平方米/月，考虑物价上涨因素的影响，之后每年按照 2.10% 的增长率增长，增长至 23.00 元/平方米/月时不再增长。

3. 负荷率

2021 年，高端装备制造业成为河南省工业经济增长的第一支柱产业，规模以上企业主营业务收入破万亿，全省 180 个产业聚集区主导产业中有 79 个为高端装备制造业，这些高端装备制造业大力推动了河南省工业和国民经济的发展，在全国范围内也具有一定的地位和优势。高端装备制造业作为河南省推动经济发展的支柱产业，其在工业。增加值、主营业务收入、企业数量和从业人员数量等方面的指标占全省工业的比重达到五分之一，是河南省工业中的优势产业。2021 年，装备制造业增加值 3,024.03 亿元，占全省工业增加值的 22.00%；主营业务收入占全省工业主营业务收入的 23.00%；从业人数占全省工业总人数的 25.00%；装备制造业的企业数量达 4,891 家，占全省工业企业个数的 24.00%。截止到 2021 年底，专用设备制造业企业共有 1,129 家，占整个河南省装备制造业企业总数的 23.00%，创造了整个装备制造业近 1/5 的主营业务收入。

目前，高端装备制造业已初步形成七大产业集聚区。其中环渤海地区和长三角地区是装备制造的核心区。以数控机床为核心的智能制造装备产业的研发和生产企业主要分布在环渤海地区、长三角地区及西北地区，其中以辽、鲁、京、沪、苏、浙和陕等地区最为集中。此

外，关键基础零部件及通用部件、智能专用装备产业在豫、鄂、粤等地区也都呈现较快的发展态势。

虞城县，商丘市下辖县，位于北纬 33°43'~34°52'和东经 114°49'~116°39'之间。在河南省东部，豫、鲁、皖三省交界处，地处商丘市区东部，西邻商丘新区。县境东西宽 47.50 公里，南北长 67.60 公里，面积 1,485.00 平方公里，周边与 4 区 3 县相邻。西靠梁园区、商丘新区和睢阳区，北邻山东省菏泽市单县，东接夏邑县、安徽省宿州市砀山县，南连安徽省亳州市谯城区。境内陇海铁路、310 国道、连霍高速，豫 324、325、326 省道横穿东西，京九铁路、济广高速公路、105 国道、豫 203 省道纵贯南北。是全市距离商丘中心城区最近的县。综上所述，本项目建设高端装备制造园其市场前景广阔。

基于以上背景，运营期第一年按 65.00%的出租率进行测算，以后每年增长 5.00%，出租率增长至 75.00%时不再增长。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本支出主要包括人员成本、燃料动力费、维修护理费、管理及其他费用、税费支出，具体测算如下所示：

1.人员成本

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，按照项目运营投入 45 人，年均工资及福利费为 4.00 万元计算；同时，考虑物价上涨因素，工资及福利费费用支出每年增长 2.10%。

2.燃料动力费

电费：本项目年耗电量 26.63 万 kw·h，电价按照 0.60 元/kw·h 测

算。考虑到物价上涨因素的影响，本项目运营期第二年开始电费按照 2.10% 的增长率增长。

水费：本项目年耗水量 1,188.00 吨，水价按照 3.80 元/吨测算。考虑到物价上涨因素的影响，本项目运营期第二年开始水费按照 2.10% 的增长率增长。

3. 维修护理费

项目营业期的第一年修理费按固定资产总额的 0.10% 进行测算，考虑到物价上涨因素的影响，本项目运营期第二年开始以 2.10% 的增长率进行测算。

4. 管理及其他费用

运营管理费按照每年项目收入总额的 2.00% 进行测算。

5. 税费

(1) 增值税：根据增值税规定，房产租赁增值税率 9.00%。

(2) 附加税：本项目附加税包含城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，附加税根据增值税税额的 5.00%、3.00% 和 2.00% 计算。

(3) 房产税：房产税以房产租金收入为计税依据，税率为 12.00%。

(4) 企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目的企业所得税税率为 25.00%，企业所得税按照每年收益扣除前期开办费用摊销及固定资产投资折旧、专项债券利息金额后计算。

税费测算明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
进项税额	409.75	10.03	10.48	10.94	11.16	11.38	11.61	11.84	12.08	12.32
销项税额	4,936.21	109.78	120.69	132.05	134.80	137.64	140.50	143.45	146.51	149.57
待抵扣进项税额	5,145.79	5,035.58	4,925.37	4,804.26	4,680.62	4,554.36	4,425.47	4,293.86	4,159.43	4,022.18
房产税	6,581.56	146.37	160.91	176.06	179.73	183.52	187.33	191.27	195.35	199.43
债券利息	14,658.75	675.00	675.00	675.00	675.00	671.40	664.65	657.90	651.15	644.40
折旧摊销	38,263.47	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43
所得税	612.05									
税费总额	7,193.61	146.37	160.91	176.06	179.73	183.52	187.33	191.27	195.35	199.43

续表

项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
进项税额	12.56	12.81	13.06	13.32	13.61	13.92	14.22	14.53	14.85	15.17
销项税额	152.74	155.91	159.18	162.55	165.93	169.42	173.01	176.60	180.29	184.09
待抵扣进项税额	3,992.21	3,849.11	3,702.99	3,553.76	3,401.44	3,245.94	3,087.15	2,925.08	2,759.64	2,590.72
房产税	203.65	207.87	212.24	216.74	221.25	225.89	230.67	235.46	240.39	245.45
债券利息	634.05	620.55	607.05	593.55	580.05	566.55	553.05	539.55	526.05	512.55

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
折旧摊销	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43
所得税										
税费总额	203.65	207.87	212.24	216.74	221.25	225.89	230.67	235.46	240.39	245.45

续表

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
进项税	15.50	15.83	16.17	16.51	17.05	17.28	17.52	17.76	18.00	18.24
销项税	188.00	191.90	195.92	200.04	210.79	210.97	210.97	210.97	210.97	210.97
待抵扣进项税额	2,308.01	2,131.94	1,952.19	1,768.66	1,574.92	1,381.23	1,187.78	994.57	801.60	608.87
房产税	250.66	255.87	261.23	266.72	281.05	281.29	281.29	281.29	281.29	281.29
债券利息	488.25	454.50	420.75	387.00	353.25	301.50	234.00	166.50	99.00	31.50
折旧摊销	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43	1,319.43
所得税			8.45	26.21	62.01	73.41	88.26	103.11	117.94	132.66
税费总额	250.66	255.87	269.68	292.93	343.06	354.70	369.55	384.40	399.23	413.95

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息税前收益。

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一、营业收入	54,846.44	1,219.76	1,340.95	1,467.20	1,497.73	1,529.37	1,561.06	1,593.92	1,627.89	1,661.91
1.厂房出租收入（万元）	52,241.15	1,161.58	1,276.99	1,397.24	1,426.28	1,456.44	1,486.59	1,517.87	1,550.26	1,582.65
单价（元/平方米/月）		12.00	12.25	12.51	12.77	13.04	13.31	13.59	13.88	14.17
面积（万平方米）		12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41
月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
2.综合服务中心出租收入（万元）	2,605.29	58.18	63.96	69.96	71.45	72.93	74.47	76.05	77.63	79.26
单价（元/平方米/月）		14.00	14.29	14.59	14.90	15.21	15.53	15.86	16.19	16.53
面积（平方米）		5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
二、成本支出	17,438.25	403.49	425.09	447.86	457.27	466.83	476.43	486.21	496.60	507.02
1.人员工资及福利费	7,092.90	180.00	183.60	187.65	191.70	195.75	199.80	203.85	208.35	212.85
2.燃料及动力费	624.02	16.39	16.67	16.94	17.22	17.49	17.77	18.05	18.32	18.60
3.维修护理费	1,430.80	36.33	37.09	37.87	38.67	39.48	40.31	41.16	42.02	42.90
4.管理及其他费用	1,096.92	24.40	26.82	29.34	29.95	30.59	31.22	31.88	32.56	33.24
5.税费	7,193.61	146.37	160.91	176.06	179.73	183.52	187.33	191.27	195.35	199.43
三、净收益	37,408.19	816.27	915.86	1,019.34	1,040.46	1,062.54	1,084.63	1,107.71	1,131.29	1,154.89

(续)

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、营业收入	1,697.09	1,732.28	1,768.64	1,806.15	1,843.71	1,882.43	1,922.28	1,962.17	2,003.24	2,045.45
1.厂房出租收入(万元)	1,616.15	1,649.66	1,684.29	1,720.03	1,755.77	1,792.62	1,830.60	1,868.57	1,907.67	1,947.87
单价(元/平方米/月)	14.47	14.77	15.08	15.40	15.72	16.05	16.39	16.73	17.08	17.44
面积(万平方米)	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41
月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
2.综合服务中心出租收入(万元)	80.94	82.62	84.35	86.12	87.94	89.81	91.68	93.60	95.57	97.58
单价(元/平方米/月)	16.88	17.23	17.59	17.96	18.34	18.73	19.12	19.52	19.93	20.35
面积(平方米)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
二、成本支出	517.61	528.24	539.05	550.49	562.22	574.13	586.23	598.34	611.10	624.04
1.人员工资及福利费	217.35	221.85	226.35	231.30	236.25	241.20	246.15	251.10	256.50	261.90
2.燃料及动力费	18.87	19.15	19.43	19.71	20.25	20.79	21.34	21.88	22.43	22.97
3.维修护理费	43.80	44.72	45.66	46.62	47.60	48.60	49.62	50.66	51.72	52.81
4.管理及其他费用	33.94	34.65	35.37	36.12	36.87	37.65	38.45	39.24	40.06	40.91
5.税费	203.65	207.87	212.24	216.74	221.25	225.89	230.67	235.46	240.39	245.45

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
三、净收益	1,179.48	1,204.04	1,229.59	1,255.66	1,281.49	1,308.30	1,336.05	1,363.83	1,392.14	1,421.41

(续)

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、营业收入	2,088.84	2,132.27	2,176.88	2,222.65	2,342.12	2,344.09	2,344.09	2,344.09	2,344.09	2,344.09
1.厂房出租收入(万元)	1,989.20	2,030.52	2,072.97	2,116.53	2,233.80	2,233.80	2,233.80	2,233.80	2,233.80	2,233.80
单价(元/平方米/月)	17.81	18.18	18.56	18.95	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
面积(万平方米)	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41
月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
2.综合服务中心出租收入(万元)	99.64	101.75	103.91	106.12	108.32	110.29	110.29	110.29	110.29	110.29
单价(元/平方米/月)	20.78	21.22	21.67	22.13	22.59	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
面积(平方米)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
二、成本支出	637.18	650.33	672.59	704.32	764.45	784.21	807.16	830.14	853.13	876.49
1.人员工资及福利费	267.30	272.70	278.55	284.40	290.25	296.55	302.85	309.15	315.45	322.20
2.燃料及动力费	23.52	24.06	24.61	25.15	25.70	26.25	26.79	27.34	27.89	28.44
3.维修护理费	53.92	55.05	56.21	57.39	58.60	59.83	61.09	62.37	63.68	65.02
4.管理及其他费用	41.78	42.65	43.54	44.45	46.84	46.88	46.88	46.88	46.88	46.88

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
5.税费	250.66	255.87	269.68	292.93	343.06	354.70	369.55	384.40	399.23	413.95
三、净收益	1,451.66	1,481.94	1,504.29	1,518.33	1,577.67	1,559.88	1,536.93	1,513.95	1,490.96	1,467.60

(六) 现金流量表

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	54,846.44			1,219.76	1,340.95	1,467.20	1,497.73	1,529.37
经营活动现金流出	17,438.25			403.49	425.09	447.86	457.27	466.83
经营活动产生的现金净额	37,408.19			816.27	915.86	1,019.34	1,040.46	1,062.54
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	39,583.00	14,000.00	13,000.00	12,583.00				
投资活动产生的现金净额	-39,583.00	-14,000.00	-13,000.00	-12,583.00				
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	24,583.00	6,000.00	6,000.00	12,583.00				
债券资金	15,000.00	8,000.00	7,000.00					
银行借款								
偿还债券本金	15000.00						80.00	150.00

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
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	14,658.75			675.00	675.00	675.00	675.00	671.40
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	9,924.25	14,000.00	13,000.00	11,908.00	-675.00	-675.00	-755.00	-821.40
四、净现金流量	7,749.44			141.27	240.86	344.34	285.46	241.14
五、累计现金流量	7,749.44			141.27	382.13	726.47	1,011.93	1,253.07

(续)

年度	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	1,561.06	1,593.92	1,627.89	1,661.91	1,697.09	1,732.28	1,768.64	1,806.15
经营活动现金流出	476.43	486.21	496.60	507.02	517.61	528.24	539.05	550.49
经营活动产生的现金净额	1,084.63	1,107.71	1,131.29	1,154.89	1,179.48	1,204.04	1,229.59	1,255.66
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								
银行借款								

年度	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
偿还债券本金	150.00	150.00	150.00	230.00	300.00	300.00	300.00	300.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	664.65	657.90	651.15	644.40	634.05	620.55	607.05	593.55
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-814.65	-807.90	-801.15	-874.40	-934.05	-920.55	-907.05	-893.55
四、净现金流量	269.98	299.81	330.14	280.49	245.43	283.49	322.54	362.11
五、累计现金流量	1,523.05	1,822.86	2,153.00	2,433.49	2,678.92	2,962.41	3,284.95	3,647.06

(续)

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	1,843.71	1,882.43	1,922.28	1,962.17	2,003.24	2,045.45	2,088.84	2,132.27
经营活动现金流出	562.22	574.13	586.23	598.34	611.10	624.04	637.18	650.33
经营活动产生的现金净额	1,281.49	1,308.30	1,336.05	1,363.83	1,392.14	1,421.41	1,451.66	1,481.94
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								
债券资金								

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
银行借款								
偿还债券本金	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	540.00	750.00	750.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	580.05	566.55	553.05	539.55	526.05	512.55	488.25	454.50
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-880.05	-866.55	-853.05	-839.55	-826.05	-1,052.55	-1,238.25	-1,204.50
四、净现金流量	401.44	441.75	483.00	524.28	566.09	368.86	213.41	277.44
五、累计现金流量	4,048.50	4,490.25	4,973.25	5,497.53	6,063.62	6,432.48	6,645.89	6,923.33

(续)

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	2,176.88	2,222.65	2,342.12	2,344.09	2,344.09	2,344.09	2,344.09	2,344.09
经营活动现金流出	672.59	704.32	764.45	784.21	807.16	830.14	853.13	876.49
经营活动产生的现金净额	1,504.29	1,518.33	1,577.67	1,559.88	1,536.93	1,513.95	1,490.96	1,467.60
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								
财政资金								

年度	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
债券资金								
银行借款								
偿还债券本金	750.00	750.00	1150.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	700.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	420.75	387.00	353.25	301.50	234.00	166.50	99.00	31.50
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,170.75	-1,137.00	-1,503.25	-1,801.50	-1,734.00	-1,666.50	-1,599.00	-731.50
四、净现金流量	333.54	381.33	74.42	-241.62	-197.07	-152.55	-108.04	736.10
五、累计现金流量	7,256.87	7,638.20	7,712.62	7,471.00	7,273.93	7,121.38	7,013.34	7,749.44

(七) 本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 37,408.19 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.22。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		360.00	360.00	
第2年		675.00	675.00	
第3年		675.00	675.00	816.27
第4年		675.00	675.00	915.86
第5年		675.00	675.00	1,019.34
第6年	80.00	675.00	755.00	1,040.46
第7年	150.00	671.40	821.40	1,062.54
第8年	150.00	664.65	814.65	1,084.63
第9年	150.00	657.90	807.90	1,107.71
第10年	150.00	651.15	801.15	1,131.29
第11年	230.00	644.40	874.40	1,154.89
第12年	300.00	634.05	934.05	1,179.48
第13年	300.00	620.55	920.55	1,204.04
第14年	300.00	607.05	907.05	1,229.59
第15年	300.00	593.55	893.55	1,255.66
第16年	300.00	580.05	880.05	1,281.49
第17年	300.00	566.55	866.55	1,308.30
第18年	300.00	553.05	853.05	1,336.05
第19年	300.00	539.55	839.55	1,363.83
第20年	300.00	526.05	826.05	1,392.14
第21年	540.00	512.55	1,052.55	1,421.41
第22年	750.00	488.25	1,238.25	1,451.66

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第23年	750.00	454.50	1,204.50	1,481.94
第24年	750.00	420.75	1,170.75	1,504.29
第25年	750.00	387.00	1,137.00	1,518.33
第26年	1,150.00	353.25	1,503.25	1,577.67
第27年	1,500.00	301.50	1,801.50	1,559.88
第28年	1,500.00	234.00	1,734.00	1,536.93
第29年	1,500.00	166.50	1,666.50	1,513.95
第30年	1,500.00	99.00	1,599.00	1,490.96
第31年	700.00	31.50	731.50	1,467.60
合计	15,000.00	15,693.75	30,693.75	37,408.19
本息覆盖倍数	1.22			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经测算，在虞城县高端装备制造园建设项目（一期）收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 37,408.19 万元，应付债券本金及利息合计 30,693.75 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文，为虞城县高端装备制造园建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)
河南分所



中国·郑州

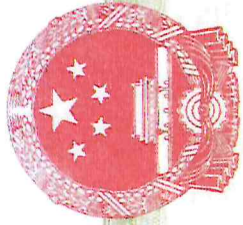
中国注册会计师: 刘万敏



中国注册会计师: 罗罗川



二〇二二年七月五日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环一路14号43层1303号

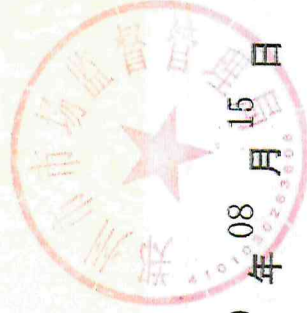
经营范围

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日



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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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



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

文件与原件一致
再复印无效



发证机关:

二〇一六年十月十日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 09 日

Date of Issuance

2020年3月30日

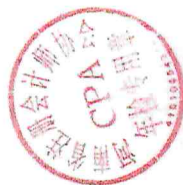
年 月 日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

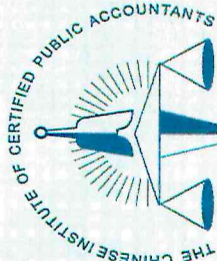


2021年6月30日

年 月 日

6

7



中国注册会计师协会

刘方微

姓名

Full name

女

性

Sex

1985-11-23

出生日期

Date of birth

和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

工作单位

Working unit

41032919851123408x

身份证号码

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

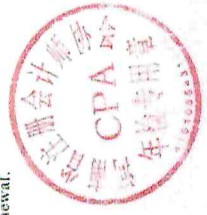


2020年3月30日

证书编号: 370100010175
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

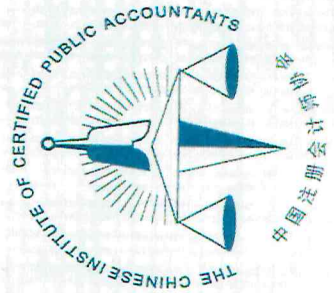
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

此件与原件一致
再次复印无效



姓名 罗川
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-11-03
Date of birth
工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 411526199011032913
Identity card No.



**安阳市文峰区大棚改安置区建设项目
一期（光明片区）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十二月二日

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）拟申请政府专项债券资金 160,000.00 万元。其中，2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%；2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%；2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%；2023 年计划申请 42,100.00 万元，2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，本次申请使用 32,100.00 万元，期限 10 年，利率 4.50%，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

1.本次申请债券

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2023 年		32,100.00		32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2024年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2025年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2026年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2027年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2028年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2029年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2030年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2031年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2032年	32,100.00		32,100.00		4.50%	1,444.50	33,544.50
合计		32,100.00	32,100.00			14,445.00	46,545.00

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

2.以前年度已申请专项债券

其他项目应付本息情况表

(1) 本项目债券存续期内，在 2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2020年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2021年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会

计年度最后一天计算的利息，以此类推。

(2) 本项目债券存续期内，在 2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.45%	345.00	10,345.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,450.00	13,450.00

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

(3) 本项目债券存续期内，在 2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2029年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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

(4) 本项目债券存续期内，在 2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021年		27,900.00		27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2022年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2023年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2024年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2025年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2026年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2027年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2028年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2029年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2030年	27,900.00		27,900.00		3.13%	873.27	28,773.27
合计		27,900.00	27,900.00			8,732.70	36,632.70

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。

(5) 本项目债券存续期内，在 2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2022年		60,000.00		60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2023年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2024年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2025年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2026年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2027年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2028年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2029年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2030年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2031年	60,000.00		60,000.00		3.07%	1,842.00	61,842.00
合计		60,000.00	60,000.00			18,420.00	78,420.00

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

(6) 本项目债券存续期内，在 2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2023年		10,000.00		10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2024年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2025年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2026年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2027年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2028年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2029年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2030年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2031年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2032年	10,000.00		10,000.00		2.93%	293.00	10,293.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,930.00	12,930.00

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

3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

专项债券应付本息总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息
2020年		10,000.00		10,000.00	337.00	337.00
2021年	10,000.00	47,900.00		57,900.00	1,892.27	1,892.27
2022年	57,900.00	60,000.00		117,900.00	3,734.27	3,734.27
2023年	117,900.00	42,100.00		160,000.00	5,471.77	5,471.77
2024年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2025年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2026年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2027年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2028年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2029年	160,000.00		10,000.00	150,000.00	5,471.77	15,471.77
2030年	150,000.00		47,900.00	102,100.00	5,134.77	53,034.77
2031年	102,100.00		60,000.00	42,100.00	3,579.50	63,579.50
2032年	42,100.00		42,100.00		1,737.50	43,837.50
合计		160,000.00	160,000.00		54,717.70	214,717.70

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

4. 市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 25,569.988874 万元，根据与中国农业发展银行安阳市分行营业部签订的借款合同，借款用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目建设，借款金额为 53,000.00 万元，实际使用 25,569.988874 万元，借款期限为 2019 年 1 月 10 日至 2039 年 1 月 7 日，借款利率为在中国人民银行公布的基准贷款利率水平上上浮（上浮/下浮）10.00%，利率为 5.39%。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2020年		1,000.000000		1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2021年	1,000.000000			1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2022年	1,000.000000	11,714.988874	1,340.000000	11,374.988874	5.39%	613.111900	1,953.111900
2023年	11,374.988874	12,855.000000	1,500.000000	22,729.988874	5.39%	1,225.146400	2,725.146400
2024年	22,729.988874		1,510.000000	21,219.988874	5.39%	1,225.146400	2,735.146400
2025年	21,219.988874		1,510.000000	19,709.988874	5.39%	1,143.757400	2,653.757400
2026年	19,709.988874		1,510.000000	18,199.988874	5.39%	1,062.368400	2,572.368400
2027年	18,199.988874		1,510.000000	16,689.988874	5.39%	980.979400	2,490.979400
2028年	16,689.988874		1,510.000000	15,179.988874	5.39%	899.590400	2,409.590400
2029年	15,179.988874		1,510.000000	13,669.988874	5.39%	818.201400	2,328.201400
2030年	13,669.988874		1,510.000000	12,159.988874	5.39%	736.812400	2,246.812400
2031年	12,159.988874		1,510.000000	10,649.988874	5.39%	655.423400	2,165.423400
2032年	10,649.988874		1,510.000000	9,139.988874	5.39%	574.034400	2,084.034400
2033年	9,139.988874		1,510.000000	7,629.988874	5.39%	492.645400	2,002.645400
2034年	7,629.988874		1,510.000000	6,119.988874	5.39%	411.256400	1,921.256400
2035年	6,119.988874		1,510.000000	4,609.988874	5.39%	329.867400	1,839.867400
2036年	4,609.988874		1,510.000000	3,099.988874	5.39%	248.478400	1,758.478400
2037年	3,099.988874		1,510.000000	1,589.988874	5.39%	167.089400	1,677.089400
2038年	1,589.988874		1,415.000000	174.988874	5.39%	85.700400	1,500.700400
2039年	174.988874		174.988874		5.39%	9.431900	184.420774
合计		25,569.988874	25,569.988874			11,786.841200	37,356.830074

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据安阳市住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年
项目收益	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
项目净收益	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 252,074.530074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.34。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.08 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 5.86 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	项目收益	融资本息	现金结余	覆盖倍数
专项债券	875,782.60	214,717.70	661,064.90	4.08
市场化融资	218,945.65	37,356.830074	181,588.819926	5.86
合计	1,094,728.25	252,074.530074	842,653.719926	4.34

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，10年期债券存续期运营收入合计为1,491,073.38万元、运营成本合计为396,345.13万元，偿债净收益合计为1,094,728.25万元。

本次评价的安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国注册会计师：王伟东
410001140008

中国注册会计师：王庆元
110100750189

二〇二三年十二月二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年来，随着文峰区新型城镇化建设的不断发展，繁华的城区内破烂不堪、杂乱无章的棚户区与现代化的建筑对比越来越明显，与周边环境极不协调。另外，棚户区土地利用率低，缺乏规划性，严重制约着文峰区的城市发展。本次征收区域范围内人居环境较差，建筑房屋多为上世纪 60、70 年代建成，房屋性能较差，公共服务设施匮乏；少量建筑近年来改扩建，缺乏规划性，严重影响城市形象，亟须进行改造。居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目棚户区改造共涉及三个区域，分别为大营村、聂村和老城片区，其中大营村、聂村为城中村，征收区域为集体土地；老城片区为棚户区，征收区域为国有土地。

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6,942 户，18,893 人。征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m²，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m²，非住宅建筑面积 25,000.00 m²。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

①大营村

大营村征收四至范围为：东至永明路，南至灯塔路，西至中华路，北至人民大道。

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1,500 户，4,000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m²，其中住宅建筑面积 260,000.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。

大营村征收计划分两期进行，2018 年征收区域占地 388.66 亩，涉及征收约 1,060 户，2,827 人。征收房屋建筑面积约 163,046.00 m²，均为住宅。

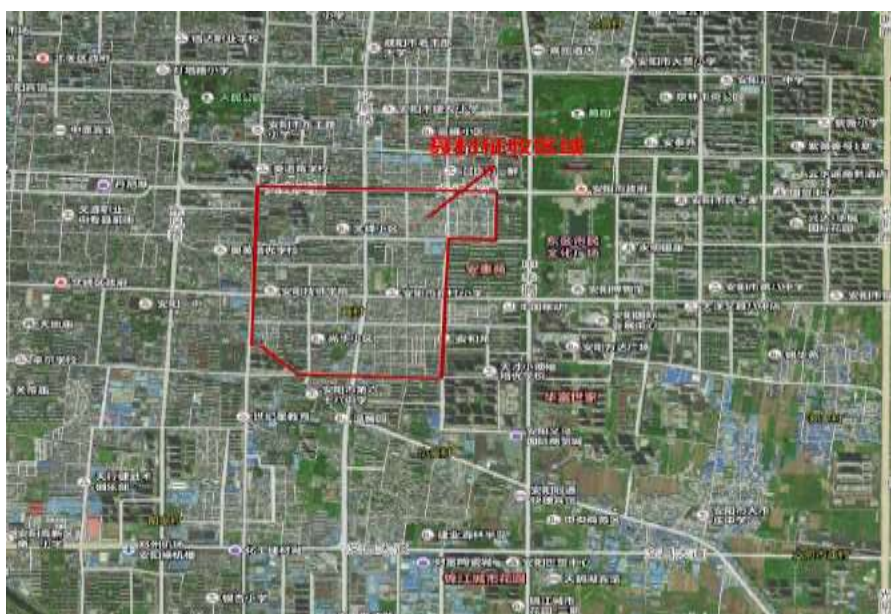
2019年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m²，其中住宅建筑面积 96,954.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。



②聂村

聂村征收四至范围为：西至东工路、东至曙光路（含文峰大道与曙光路交叉口东南角）、北至文峰大道、南至德隆街。

2019年征收区域占地 2,862.00 亩，涉及征收约 3,600 户，9,000 人。征收房屋建筑面积约 639,000.00 m²，其中住宅建筑面积 629,000.00m m²，非住宅建筑面积 10,000.00 m²。



③老城片区

老城片区征收四至范围为：北至文峰南路，南至文明大道，东至东风路，西至彰德路。

征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收约 1,842 户，5,893 人。征收房屋建筑面积约 199,430.00 m²，均为住宅。

老城片区征收计划分两期进行，2019 年征收区域占地 9.88 亩，涉及征收约 10 户，30 人。征收房屋建筑面积 1,037.00 m²，均为住宅。

2020 年征收区域占地 1,890.12 亩，涉及征收约 1,832 户，5,863 人。征收房屋建筑面积约 198,393.00 m²，均为住宅。



(二) 建设规模及内容

项目主要建设内容为：

本项目安置区规划用地面积 368,500.00 m²（合 552.75 亩），根据规划共分为 6 个安置地块（DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块、DN4-1-10-1 地块、DN4-1-12-1 地块）。总建筑面积 1,344,656.50 m²，其中地上建筑面积 1,031,431.50 m²，包括住宅 909,258.35 m²，配套商业 103,143.15 m²，公共配套用房 19,030.00 m²；地下建筑面积 313,225.00 m²（其中人防 88,558.16 m²，地下车库 224,666.84 m²），安置区情况汇总如下表所示。

表 1-1 安置区汇总表

序号	地块	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	住宅 (m ²)	配套商业 (m ²)	配套公建 (m ²)	地下建筑 (m ²)	居住户数 (户)
1	DN4-1-3-3 地块	31,200.00	113,848.80	77,495.92	8,732.88	1,100.00	26,520.00	655
2	DN4-1-5-1 地块	27,000.00	98,523.00	67,555.70	7,557.30	460.00	22,950.00	567
3	DN4-1-6-1 地块	89,500.00	326,585.50	219,869.45	25,051.05	5,590.00	76,075.00	1,880
4	DN4-1-9-1 地块	87,300.00	318,557.70	217,127.43	24,435.27	2,790.00	74,205.00	1,833
5	DN4-1-10-1 地块	87,000.00	317,463.00	214,351.70	24,351.30	4,810.00	73,950.00	1,827
6	DN4-1-12-1 地块	46,500.00	169,678.50	112,858.15	13,015.35	4,280.00	39,525.00	977
7	合计	368,500.00	1,344,656.50	909,258.35	103,143.15	19,030.00	313,225.00	7,739

本项目计划分三批进行实施。

其中计划 2018 年第一批建设安置区,规划用地面积 50,251.29 m² (合 75.38 亩), 根据规划共 1 个安置地块 (DN4-1-9-1 地块 (部分))。总建筑面积 177,003.50 m², 其中地上建筑面积 136,683.50 m², 包括住宅 126,286.00 m², 配套商业 6,510.00 m², 公共配套用房 2,790.00 m²; 地下建筑面积 40,320.00 m²。新建安置房 1,000 套。

计划 2019 年第二批建设安置区, 规划用地面积 213,548.71 m² (合 320.31 亩), 根据规划共分为 3 个安置地块 (DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块 (部分)、DN4-1-10-1 地块)。总建筑面积 785,602.70 m², 其中地上建筑面积 601,692.20 m², 包括住宅 525,062.58 m², 配套商业 67,327.62 m², 公共配套用房 10,400.00 m²; 地下建筑面积 183,910.00 m²。新建安置房 4,540 套。

计划 2020 年第三批建设安置区, 规划用地面积 104,700.00 m² (合 157.05 亩), 根据规划共分为 3 个安置地块 (DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-12-1 地块)。总建筑面积 382,050.30 m², 其中地上建筑面积 293,055.30 m², 包括住宅 257,909.77 m², 配套商业 29,305.53 m², 公共配套用房 5,840.00 m²; 地下建筑面积 88,995.00 m²。新建安置房 2,199 套。

安置方式:

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进

棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）及《安阳市城中村改造拆迁补偿安置指导意见》，并结合项目区实际情况及居民意愿，本项目全部采用产权置换的方式进行安置。

注：本项目不存在债券资金用于货币化安置情况。

（1）DN4-1-3-3 地块

DN4-1-3-3 地块规划用地面积 31,200.00 m²（合 48.6 亩），总建筑面积 113,848.80 m²，其中地上建筑面积 87,328.80 m²，地下建筑面积 26,520.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 7 栋，建筑面积 77,495.92 m²；

②配套商业 8,732.88 m²；

③公共配套用房 1,100.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房等；

④地下建筑 26,520.00 m²（其中人防面积 7,766.29 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-3-3 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-2 DN4-1-3-3 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	31,200.00	合 46.80 亩
2	总建筑面积	m ²	113,848.80	
2.1	地上建筑面积	m ²	87,328.80	
2.1.1	住宅	m ²	77,495.92	18F、26F、共 7 栋
2.1.2	配套商业	m ²	8,732.88	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	1,100.00	2F
其中	社区服务站	m ²	590.00	
	公共服务用房	m ²	510.00	
2.2	地下建筑	m ²	26,520.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	7,766.29	战平结合

序号	名称	单位	数值	备注
2.2.2	地下车库	m ²	18,753.71	
3	建筑占地面积	m ²	7,766.29	
4	道路硬化面积	m ²	10,953.71	
5	绿地面积	m ²	12,480.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.89%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	874	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	87	
9.2	地下机动车停车位	个	787	
10	总居住户数	户	655	
11	总居住人数	人	2,096	
12	户均人数	人/户	3.2	

(2) DN4-1-5-1 地块

DN4-1-5-1 地块规划用地面积 27,000.00 m² (合 40.50 亩), 总建筑面积 98,523.00 m², 其中地上建筑面积 75,573.00 m², 地下建筑面积 22,950.00 m²。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 6 栋, 建筑面积 67,555.70 m²;

②配套商业 7,557.30 m²;

③公共配套用房 460.00 m²;

④地下建筑 22,950.00 m² (其中人防面积 6,502.19 m²), 主要用做地下车库和设备用房;

⑤完善小区内道路铺装、绿化, 以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-5-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-3 DN4-1-5-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	27,000.00	合 40.50 亩

序号	名称	单位	数值	备注
2	总建筑面积	m ²	98,523.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	75,573.00	
2.1.1	住宅	m ²	67,555.70	6 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	7,557.30	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	460.00	2F
2.2	地下建筑	m ²	22,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	6,502.19	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	16,447.81	
3	建筑占地面积	m ²	6,502.19	
4	道路硬化面积	m ²	9,697.81	
5	绿地面积	m ²	10,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.08%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	756	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	76	
9.2	地下机动车停车位	个	680	
10	总居住户数	户	567	
11	总居住人数	人	1,814	
12	户均人数	人/户	3.2	

(3) DN4-1-6-1 地块

DN4-1-6-1 地块规划用地面积 89,500.00 m² (合 134.25 亩)，总建筑面积 326,585.50 m²，其中地上建筑面积 250,510.50 m²，地下建筑面积 76,075.00 m²。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 219,869.45 m²；

②配套商业 25,051.05 m²；

③公共配套用房 5,590.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房、垃圾转运站、12 班幼儿园等；

④地下建筑 76,075.00 m² (其中人防面积 21,272.73 m²)，主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-6-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-4 DN4-1-6-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	89,500.00	合 134.25 亩
2	总建筑面积	m ²	326,585.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	250,510.50	
2.1.1	住宅	m ²	219,869.45	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	25,051.05	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	5,590.00	
其中	社区服务站	m ²	570.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,160.00	2F
	垃圾转运站	m ²	260.00	含转运站、公厕、工人休息点
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	76,075.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,272.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	54,802.27	
3	建筑占地面积	m ²	21,272.73	
4	道路硬化面积	m ²	32,427.27	
5	绿地面积	m ²	35,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.77%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,506	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	251	
9.2	地下机动车停车位	个	2,255	
10	总居住户数	户	1,880	
11	总居住人数	人	6,016	
12	户均人数	人/户	3.2	

(4) DN4-1-9-1 地块

DN4-1-9-1 地块规划用地面积 87,300.00 m² (合 130.95 亩)，总建筑面积

318,557.70 m²，其中地上建筑面积 244,352.70 m²，地下建筑面积 74,205.00 m²。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 217,127.43 m²；

②配套商业 24,435.27 m²；

③公共配套用房 2,790.00 m²，主要包括公共服务用房、文化活动中心、托老所、社区卫生站等；

④地下建筑 74,205.00 m²（其中人防面积 21,602.73 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-9-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-5 DN4-1-9-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	87,300.00	合 130.95 亩
2	总建筑面积	m ²	318,557.70	
2.1	地上建筑面积	m ²	244,352.70	
2.1.1	住宅	m ²	217,127.43	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	24,435.27	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	2,790.00	2F
其中	公共服务用房	m ²	1,140.00	
	文化活动中心	m ²	600.00	
	托老所	m ²	750.00	
	社区卫生站	m ²	300.00	
2.2	地下建筑	m ²	74,205.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,602.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	52,602.28	
3	建筑占地面积	m ²	21,602.73	
4	道路硬化面积	m ²	30,777.28	
5	绿地面积	m ²	34,920.00	
6	容积率	—	2.80	

序号	名称	单位	数值	备注
7	建筑密度	%	24.75%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,444	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,200	
10	总居住户数	户	1,833	
11	总居住人数	人	5,866	
12	户均人数	人/户	3.2	

(5) DN4-1-10-1 地块

DN4-1-10-1 地块规划用地面积 87,000.00 m² (合 130.50 亩), 总建筑面积 317,463.00 m², 其中地上建筑面积 243,513.00 m², 地下建筑面积 73,950.00 m²。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 20 栋, 建筑面积 214,351.70 m²;

②配套商业 24,351.30 m²;

③公共配套用房 4,810.00 m², 主要包括社区服务站、公共服务用房、公厕、12 班幼儿园;

④地下建筑 73,950.00 m² (其中人防面积 20,401.25 m²), 主要用做地下车库和设备用房;

⑤完善小区内道路铺装、绿化, 以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-10-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-6 DN4-1-10-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	87,000.00	合 130.50 亩
2	总建筑面积	m ²	317,463.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	243,513.00	
2.1.1	住宅	m ²	214,351.70	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	24,351.30	

序号	名称	单位	数值	备注
2.1.3	公共配套用房	m ²	4,810.00	
其中	社区服务站	m ²	590.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,130.00	2F
	公厕	m ²	80.00	
	幼儿园	m ²	3,600.00	12班
2.2	地下建筑	m ²	73,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	20,401.25	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	53,548.75	
3	建筑占地面积	m ²	20,401.25	
4	道路硬化面积	m ²	31,798.75	
5	绿地面积	m ²	34,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.45%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,436	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,192	
10	总居住户数	户	1,827	
11	总居住人数	人	5,846	
12	户均人数	人/户	3.2	

(6) DN4-1-12-1 地块

DN4-1-12-1 地块规划用地面积 46,500.00 m² (合 69.75 亩), 总建筑面积 169,678.50 m², 其中地上建筑面积 130,153.50 m², 地下建筑面积 39,252.00 m²。

主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 10 栋, 建筑面积 112,858.15 m²;

②配套商业 13,015.35 m²;

③公共配套用房 4,280.00 m², 主要包括公共服务用房、12 班幼儿园;

④地下建筑 39,525.00 m² (其中人防面积 11,012.97 m²), 主要用做地下车库和设备用房;

⑤完善小区内道路铺装、绿化, 以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等

配套基础设施。

DN4-1-12-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-7 DN4-1-12-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	46500.00	合 69.75 亩
2	总建筑面积	m ²	169678.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	130153.50	
2.1.1	住宅	m ²	112858.15	10 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	13015.35	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	4280.00	
其中	公共服务用房	m ²	680.00	2F
	幼儿园	m ²	3600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	39525.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	11012.97	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	28512.03	
3	建筑占地面积	m ²	11012.97	
4	道路硬化面积	m ²	16887.03	
5	绿地面积	m ²	18600.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.68%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	1,302	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	130	
9.2	地下机动车停车位	个	1,172	
10	总居住户数	户	977	
11	总居住人数	人	3,126	
12	户均人数	人/户	3.2	

（三）项目建设期

本项目建设期 3 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目总投资：本项目估算总投资 540,229.32 万元，其中：

其中第一批 2018 年总投资 66,433.42 万元，包含拆迁投资 15,980.33 万元，新建安置区投资 46,557.59 万元，建设期利息 3,895.50 万元。

第二批 2019 年总投资 353,830.88 万元，包含拆迁投资 118,560.98 万元，新建安置区投资 214,542.90 万元，建设期利息 20,727.00 万元。

第三批 2020 年总投资 119,965.02 万元，包含拆迁投资 9,998.08 万元，新建安置区投资 102,984.44 万元，建设期利息 6,982.50 万元。

项目投资估算表如下：

表 1-5 项目总投资构成表

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
	总投资	万元	540,229.32
1	项目拆迁投资	万元	144,539.38
1.1	征地费用	万元	59,027.60
1.2	拆迁费用	万元	77,936.02
1.3	其他费用	万元	3,365.88
1.4	预备费	万元	4,209.88
2	新建安置房投资	万元	364,084.94
2.1	工程费用	万元	321,261.29
2.2	工程建设其他费用	万元	25,486.28
2.3	预备费	万元	17,337.38
3	建设期利息	万元	31,605.00

表 1-6 新建安置房投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					估算指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	指标	数量
一	工程费用	258,954.96	53,931.33	8,375.00		321,261.29		
1	DN4-1-3-3 地块	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09		
2	DN4-1-5-1 地块	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46		
3	DN4-1-6-1 地块	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22		
4	DN4-1-9-1 地块	61,382.67	12,857.09	2,015.00		76,254.76		
5	DN4-1-10-1 地块	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53		
6	DN4-1-12-1 地块	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22		
二	工程建设其他费用				25,486.28	25,486.28		
1	建设单位管理费				1,825.05	1,825.05	工程费用	321,261.29
2	工程监理费				3,222.60	3,222.60	工程费用	321,261.29
3	前期工作咨询费				30.00	30.00	项	300,000.00
4	工程造价咨询服务费				1,799.06	1,799.06	工程费用	321,261.29
5	工程勘察费				642.15	642.15	工程费用	321,261.29
6	工程设计费				4,414.47	4,414.47	33 元/m ²	1,344,656.50
7	节能评估咨询服务费				18.00	18.00	项	180,000.00
8	环境影响咨询服务费				30.00	30.00	项	300,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					估算指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	指标	数量
9	文物勘探费				92.13	92.13	2.5 元/m ²	368,500.00
10	招标代理服务费				97.68	97.68	工程费用	321,261.29
11	施工图审查费				220.72	220.72	工程设计费	4,414.47
12	竣工图编制费				353.16	353.16	工程设计费	4,414.47
13	场地准备及临时设施费				1,606.31	1,606.31	工程费用	321,261.29
14	城市基础设施配套费				11,134.96	11,134.96	65、120 元/m ²	1,344,656.50
三	预备费				17,337.38	17,337.38	一+二	346,747.56
四	安置区建设投资	258,954.96	53,931.33	8,375.00	42,823.66	364,084.94		

表 1-7 2018 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	34,626.81	6,439.83			41,066.64			
1	住宅	23,994.34	3,220.29			27,214.63	m ²	126,286.00	2,155.00
1.1	土建工程	23,994.34				23,994.34	m ²	126,286.00	1,900.00
1.2	给排水工程		1,010.29			1,010.29	m ²	126,286.00	80.00
1.3	强电工程		1,136.57			1,136.57	m ²	126,286.00	90.00
1.4	弱电工程		126.29			126.29	m ²	126,286.00	10.00
1.5	室内消火栓工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
1.6	采暖工程		568.29			568.29	m ²	126,286.00	45.00
1.7	燃气工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
2	配套商业	1,204.35	130.20			1,334.55	m ²	6,510.00	6,045.00
2.1	土建工程	1,204.35				1,204.35	m ²	6,510.00	1,850.00
2.2	给排水工程		45.57			45.57	m ²	6,510.00	70.00
2.3	强电工程		58.59			58.59	m ²	6,510.00	90.00
2.4	弱电工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00
2.5	室内消火栓工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3	公共配套用房	736.68	79.69			816.38	m ²	3,887.50	2,100.00
3.1	土建工程	736.68				736.68	m ²	3,887.50	1,895.00
3.2	给排水工程		23.33			23.33	m ²	3,887.50	60.00
3.3	强电工程		34.99			34.99	m ²	3,887.50	90.00
3.4	弱电工程		3.89			3.89	m ²	3,887.50	10.00
3.5	采暖工程		17.49			17.49	m ²	3,887.50	45.00
4	地下建筑	8,064.00	1,350.72			9,414.72	m ²	40,320.00	2,335.00
4.1	土建工程	8,064.00				8,064.00	m ²	40,320.00	2,000.00
4.2	给排水工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.3	强电工程		201.60			201.60	m ²	40,320.00	50.00
4.4	弱电工程		60.48			60.48	m ²	40,320.00	15.00
4.5	室内消火栓及喷淋工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.6	通风及防排烟工程		604.80			604.80	m ²	40,320.00	150.00
5	设施设备								
5.1	电梯						台	0	200,000.00
5.2	变配电设备						项	0	3,600,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.3	加压供水设备						项	0	550,000.00
6	室外公用工程	627.44	1,658.92			2,286.36			
6.1	道路及硬化	373.57				373.57	m ²	20,753.78	180.00
6.1	绿化景观	253.87				253.87	m ²	21,155.79	120.00
6.3	室外管网 (含附属物及设施设备)		1,658.92			1,658.92			
其中	给水工程		349.25			349.25	m ²	174,623.50	20.00
	雨水工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	污水工程		261.94			261.94	m ²	174,623.50	15.00
	电力工程		698.49			698.49	m ²	174,623.50	40.00
	消防工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	热力工程		523.87			523.87	m ²	174,623.50	30.00
	燃气工程		151.54			151.54	m ²	126,286.00	12.00

表 1-8 2019 年实施 DN4-1-6-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22			
1	住宅	41,775.20	5,606.67			47,381.87	m ²	219,869.45	2,155.00
1.1	土建工程	41,775.20				41,775.20	m ²	219,869.45	1,900.00
1.2	给排水工程		1,758.96			1,758.96	m ²	219,869.45	80.00
1.3	强电工程		1,978.83			1,978.83	m ²	219,869.45	90.00
1.4	弱电工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
1.5	消防工程		219.87			219.87	m ²	219,869.45	10.00
1.6	暖通工程		989.41			989.41	m ²	219,869.45	45.00
1.7	燃气工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
2	商业	4,634.44	651.33			5,285.77	m ²	25,051.05	2,110.00
2.1	土建工程	4,634.44				4,634.44	m ²	25,051.05	1,850.00
2.2	给排水工程		175.36			175.36	m ²	25,051.05	70.00
2.3	强电工程		225.46			225.46	m ²	25,051.05	90.00
2.4	弱电工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.5	消防工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.6	暖通工程		112.73			112.73	m ²	25,051.05	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		37.58			37.58	m ²	25,051.05	15.00
3	公共配套用房	908.24	227.06			1,135.30	m ²	5,590.00	
3.1	社区服务站	95.76	23.94			119.70	m ²	570.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	194.88	48.72			243.60	m ²	1,160.00	2,100.00
3.3	垃圾转运站	41.60	10.40			52.00	m ²	260.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,508.35	3,627.09			18,135.43	m ²	76,075.00	
4.1	人防地下室	4,424.73	1,106.18			5,530.91	m ²	21,272.73	2,600.00
4.2	地下车库	10,083.62	2,520.90			12,604.52	m ²	54,802.27	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	1,013.29	3,102.56			4,115.85			
6.1	道路及硬化	583.69				583.69	m ²	32,427.27	180.00
6.2	绿化景观	429.60				429.60	m ²	35,800.00	120.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.3	室外管网 (含附属物及设施设备)		3,102.56			3,102.56			
其中	给水工程		653.17			653.17	m ²	326,585.50	20.00
	雨水工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	污水工程		489.88			489.88	m ²	326,585.50	15.00
	电力工程		1,306.34			1,306.34	m ²	326,585.50	40.00
	消防工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	热力工程		979.76			979.76	m ²	326,585.50	30.00
	燃气工程		293.90			293.90	m ²	244,920.50	12.00

表 1-9 2019 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	27,421.00	5,752.12	2,015.00		35,188.12			
1	住宅	17,259.87	2,316.46			19,576.33	m ²	90,841.43	2,155.00
1.1	土建工程	17,259.87				17,259.87	m ²	90,841.43	1,900.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.2	给排水工程		726.73			726.73	m ²	90,841.43	80.00
1.3	强电工程		817.57			817.57	m ²	90,841.43	90.00
1.4	弱电工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
1.5	消防工程		90.84			90.84	m ²	90,841.43	10.00
1.6	暖通工程		408.79			408.79	m ²	90,841.43	45.00
1.7	燃气工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
2	商业	3,316.17	466.06			3,782.23	m ²	17,925.27	2,110.00
2.1	土建工程	3,316.17				3,316.17	m ²	17,925.27	1,850.00
2.2	给排水工程		125.48			125.48	m ²	17,925.27	70.00
2.3	强电工程		161.33			161.33	m ²	17,925.27	90.00
2.4	弱电工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.5	消防工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.6	暖通工程		80.66			80.66	m ²	17,925.27	45.00
2.7	燃气工程		26.89			26.89	m ²	17,925.27	15.00
3	公共配套用房						m ²		
3.1	0						m ²		2,100.00
3.2	0						m ²		2,100.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3.3	0						m ²		2,000.00
3.4	0						m ²		2,100.00
4	地下建筑	6,499.36	1,624.84			8,124.21	m ²	33,885.00	
4.1	人防地下室	2,292.54	573.14			2,865.68	m ²	11,021.84	2,600.00
4.2	地下车库	4,206.82	1,051.71			5,258.53	m ²	22,863.16	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	345.59	1,344.76			1,690.36			
6.1	道路及硬化	180.42				180.42	m ²	10,023.49	180.00
6.2	绿化景观	165.17				165.17	m ²	13,764.21	120.00
6.3	室外管网 (含附属物及设施设备)		1,344.76			1,344.76			
其中	给水工程		283.11			283.11	m ²	141,554.20	20.00
	雨水工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	污水工程		212.33			212.33	m ²	141,554.20	15.00
	电力工程		566.22			566.22	m ²	141,554.20	40.00
	消防工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00
	热力工程		424.66			424.66	m ²	141,554.20	30.00
	燃气工程		130.52			130.52	m ²	108,766.70	12.00

表 1-10 2019 年实施 DN4-1-10-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53			
1	住宅	40,726.82	5,465.97			46,192.79	m ²	214,351.70	2,155.00
1.1	土建工程	40,726.82				40,726.82	m ²	214,351.70	1,900.00
1.2	给排水工程		1,714.81			1,714.81	m ²	214,351.70	80.00
1.3	强电工程		1,929.17			1,929.17	m ²	214,351.70	90.00
1.4	弱电工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
1.5	消防工程		214.35			214.35	m ²	214,351.70	10.00
1.6	暖通工程		964.58			964.58	m ²	214,351.70	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.7	燃气工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
2	商业	4,504.99	633.13			5,138.12	m ²	24,351.30	2,110.00
2.1	土建工程	4,504.99				4,504.99	m ²	24,351.30	1,850.00
2.2	给排水工程		170.46			170.46	m ²	24,351.30	70.00
2.3	强电工程		219.16			219.16	m ²	24,351.30	90.00
2.4	弱电工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.5	消防工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.6	暖通工程		109.58			109.58	m ²	24,351.30	45.00
2.7	燃气工程		36.53			36.53	m ²	24,351.30	15.00
3	公共配套用房	877.76	219.44			1,097.20	m ²	4,810.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	189.84	47.46			237.30	m ²	1,130.00	2,100.00
3.3	公厕	12.80	3.20			16.00	m ²	80.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,096.43	3,524.11			17,620.54	m ²	73,950.00	
4.1	人防地下室	4,243.46	1,060.87			5,304.33	m ²	20,401.25	2,600.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4.2	地下车库	9,852.97	2,463.24			12,316.21	m ²	53,548.75	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	989.98	3,015.90			4,005.88			
6.1	道路及硬化	572.38				572.38	m ²	31,798.75	180.00
6.2	绿化景观	417.60				417.60	m ²	34,800.00	120.00
6.3	室外管网 (含附属物及设施设备)		3,015.90			3,015.90			
其中	给水工程		634.93			634.93	m ²	317,463.00	20.00
	雨水工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	污水工程		476.19			476.19	m ²	317,463.00	15.00
	电力工程		1,269.85			1,269.85	m ²	317,463.00	40.00
	消防工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	热力工程		952.39			952.39	m ²	317,463.00	30.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	燃气工程		286.44			286.44	m ²	238,703.00	12.00

表 1-11 2020 年计划实施 DN4-1-3-3 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09			
1	住宅	14,724.22	1,976.15			16,700.37	m ²	77,495.92	2,155.00
1.1	土建工程	14,724.22				14,724.22	m ²	77,495.92	1,900.00
1.2	给排水工程		619.97			619.97	m ²	77,495.92	80.00
1.3	强电工程		697.46			697.46	m ²	77,495.92	90.00
1.4	弱电工程		77.50			77.50	m ²	77,495.92	10.00
1.5	消防工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
1.6	暖通工程		348.73			348.73	m ²	77,495.92	45.00
1.7	燃气工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
2	商业	1,615.58	227.05			1,842.64	m ²	8,732.88	2,110.00
2.1	土建工程	1,615.58				1,615.58	m ²	8,732.88	1,850.00
2.2	给排水工程		61.13			61.13	m ²	8,732.88	70.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.3	强电工程		78.60			78.60	m ²	8,732.88	90.00
2.4	弱电工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.5	消防工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.6	暖通工程		39.30			39.30	m ²	8,732.88	45.00
2.7	燃气工程		13.10			13.10	m ²	8,732.88	15.00
3	公共配套用房	184.80	46.20			231.00	m ²	1,100.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	85.68	21.42			107.10	m ²	510.00	2,100.00
4	地下建筑	5,066.07	1,266.52			6,332.59	m ²	26,520.00	
4.1	人防地下室	1,615.39	403.85			2,019.24	m ²	7,766.29	2,600.00
4.2	地下车库	3,450.68	862.67			4,313.35	m ²	18,753.71	2,300.00
5	设施设备			705.00		705.00			
5.1	电梯			560.00		560.00	台	28	200,000.00
5.2	变配电设备			120.00		120.00	项	1	1,200,000.00
5.3	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
6	室外公用工程	346.93	1,081.56			1,428.49			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.1	道路及硬化	197.17				197.17	m ²	10,953.71	180.00
6.2	绿化景观	149.76				149.76	m ²	12,480.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设备）		1,081.56			1,081.56			
其中	给水工程		227.70			227.70	m ²	113,848.80	20.00
	雨水工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	污水工程		170.77			170.77	m ²	113,848.80	15.00
	电力工程		455.40			455.40	m ²	113,848.80	40.00
	消防工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	热力工程		341.55			341.55	m ²	113,848.80	30.00
	燃气工程		103.47			103.47	m ²	86,228.80	12.00

表 1-12 2020 年计划实施 DN4-1-5-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1	住宅	12,835.58	1,317.34			14,152.92	m ²	67,555.70	2,155.00
1.1	土建工程	12,835.58				12,835.58	m ²	67,555.70	1,900.00
1.2	给排水工程		540.45			540.45	m ²	67,555.70	80.00
1.3	强电工程		608.00			608.00	m ²	67,555.70	90.00
1.4	弱电工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00
1.5	消防工程		67.56			67.56	m ²	67,555.70	10.00
1.6	暖通工程		304.00			304.00	m ²	67,555.70	45.00
1.7	燃气工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00
2	商业	1,398.10	151.15			1,549.25	m ²	7,557.30	2,110.00
2.1	土建工程	1,398.10				1,398.10	m ²	7,557.30	1,850.00
2.2	给排水工程		52.90			52.90	m ²	7,557.30	70.00
2.3	强电工程		68.02			68.02	m ²	7,557.30	90.00
2.4	弱电工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.5	消防工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.6	暖通工程		34.01			34.01	m ²	7,557.30	45.00
2.7	燃气工程		11.34			11.34	m ²	7,557.30	15.00
3	公共配套用房	77.28	19.32			96.60	m ²	460.00	2,100.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4	地下建筑	4,378.85	1,094.71			5,473.57	m ²	22,950.00	
4.1	人防地下室	1,352.46	338.11			1,690.57	m ²	6,502.19	2,600.00
4.2	地下车库	3,026.40	756.60			3,783.00	m ²	16,447.81	2,300.00
5	设施设备			600.00		600.00			
5.1	电梯			480.00		480.00	台	24	200,000.00
5.2	变配电设备			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00
5.3	加压供水设备			20.00		20.00	项	1	200,000.00
6	室外公用工程	304.16	935.97			1,240.13			
6.1	道路及硬化	174.56				174.56	m ²	9,697.81	180.00
6.2	绿化景观	129.60				129.60	m ²	10,800.00	120.00
6.3	室外管网 (含附属物及设施设备)		935.97			935.97			
其中	给水工程		197.05			197.05	m ²	98,523.00	20.00
	雨水工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	污水工程		147.78			147.78	m ²	98,523.00	15.00
	电力工程		394.09			394.09	m ²	98,523.00	40.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	消防工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	热力工程		295.57			295.57	m ²	98,523.00	30.00
	燃气工程		90.14			90.14	m ²	75,113.00	12.00

表 1-13 2020 年计划实施 DN4-1-12-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22			
1	住宅	21,443.05	2,877.88			24,320.93	m ²	112,858.15	2,155.00
1.1	土建工程	21,443.05				21,443.05	m ²	112,858.15	1,900.00
1.2	给排水工程		902.87			902.87	m ²	112,858.15	80.00
1.3	强电工程		1,015.72			1,015.72	m ²	112,858.15	90.00
1.4	弱电工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
1.5	消防工程		112.86			112.86	m ²	112,858.15	10.00
1.6	暖通工程		507.86			507.86	m ²	112,858.15	45.00
1.7	燃气工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
2	商业	2,407.84	338.40			2,746.24	m ²	13,015.35	2,110.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.1	土建工程	2,407.84				2,407.84	m ²	13,015.35	1,850.00
2.2	给排水工程		91.11			91.11	m ²	13,015.35	70.00
2.3	强电工程		117.14			117.14	m ²	13,015.35	90.00
2.4	弱电工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.5	消防工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.6	暖通工程		58.57			58.57	m ²	13,015.35	45.00
2.7	燃气工程		19.52			19.52	m ²	13,015.35	15.00
3	公共配套用房	690.24	172.56			862.80	m ²	4,280.00	
3.1	公共服务用房	114.24	28.56			142.80	m ²	680.00	2,100.00
3.2	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	7,536.91	1,884.23			9,421.14	m ²	39,525.00	
4.1	人防地下室	2,290.70	572.67			2,863.37	m ²	11,012.97	2,600.00
4.2	地下车库	5,246.21	1,311.55			6,557.77	m ²	28,512.03	2,300.00
5	设施设备			1,025.00		1,025.00			
5.1	电梯			800.00		800.00	台	40	200,000.00
5.2	变配电设备			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
5.3	加压供水设			25.00		25.00	项	1	250,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	备								
6	室外公用工程	527.17	1,611.95			2,139.11			
6.1	道路及硬化	303.97				303.97	m ²	16,887.03	180.00
6.2	绿化景观	223.20				223.20	m ²	18,600.00	120.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设备）		1,611.95			1,611.95			
其中	给水工程		339.36			339.36	m ²	169,678.50	20.00
	雨水工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	污水工程		254.52			254.52	m ²	169,678.50	15.00
	电力工程		678.71			678.71	m ²	169,678.50	40.00
	消防工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	热力工程		509.04			509.04	m ²	169,678.50	30.00
	燃气工程		151.05			151.05	m ²	125,873.50	12.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

本项目总投资为 540,229.32 万元，项目组合使用专项债券和市场融资进行项目建设资金筹措。第一批项目总投资 66,433.42 万元，银行融资 25,569.988874 万元，财政资金 17,268.80 万元，建设单位自筹 23,594.631126 万元。第二批项目总投资 353,830.88 万元，专项债券 160,000.00 万元，财政资金 193,830.88 万元。第三批项目总投 119,965.02 万元，全部财政资金。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计	占比
自筹资金	23,594.631126					23,594.631126	4.37%
财政预算资金	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00	154,659.331126	331,064.700000	61.28%
专项债券资金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	42,100.00		160,000.00	29.62%
银行贷款	1,000.00		11,714.988874	12,855.00		25,569.988874	4.73%
合计	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	104,955.00	154,659.331126	540,229.32	100.00%
占比	11.29%	18.12%	22.53%	19.43%	28.63%	100.00%	

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

本项目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。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

安阳市住房和城乡建设局为本项目主管部门，安阳市住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	安阳市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114105000055772041
机构性质	机关
法定代表人	杨庆兵
机构地址	河南省安阳市文峰大道东段 559 号市民之家
赋码机关	安阳市机构编制委员会办公室

安阳市住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为安阳市住房和城乡建设局，主管部门为安阳市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为安阳市住

房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为安阳市住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由安阳市住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由安阳市住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由安阳市住房和城乡建设局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

本项目收入均为纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。本项目收入实行整体收入按照 2:8 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，经测算，本项目预计可实现收入 1,491,073.38 万元

（1）项目收益

1) 收入分析

本项目现金流入为拟出让土地的出让收入。

结合本项目涉及的三个拆迁区域的实际情况，并根据《安阳市城市总体规划（2011-2020）》，拆迁范围内用地除可用于出让的商务用地和居住用地外，还包含市政道路用地、公园绿地、教育科研用地、医疗卫生用地、市政公用设施用地等用地，以上用地虽占比不大，但是不能用做土地出让计入收益，故本项目不考虑大营和老城区拆迁地域土地出让收益。

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过聂村征收地块用于可出让土地，面积共 2,862.00 亩，均为住宅用地。

① 出让价格

参考安阳市近年土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	位置	区域	规划用途	出让面积(亩)	出让价款(万元)	均价(万元/亩)
1	文昌大道与京港澳高速公路生态廊道交叉口西北	中华路街道办事处	住宅用地	47.41	15,646.00	330.00
2	文峰区文昌大道与盖津路交叉口东北	中华路街道办事处	住宅用地	52.86	22,199.00	420.00
3	文峰区朝霞路与岳飞街交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	35.41	19,478.00	554.00
4	文峰大道与规划路交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	37.78	15,299.00	405.00
5	文峰区光明路与迎春东街交叉口西南等	中华路街道办事处	住宅用地	104.88	52,441.00	500.00
	平均单价					449.32

②土地价格增速预测

安阳市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 7.20%、6.70%、2.70%，近三年平均增速 5.53%，本次预测地价目标增长率按照近三年平均增速与 2019 增速孰低选取，故将增速 2.70%作为地价目标增长率并以目标增速的 80%（即 2.00%）的比例计算土地价格增长，如具体下表所示：

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	2.00%
2019 年	449.32
2020 年	458.30
2021 年	467.47
2022 年	476.82
2023 年	486.36
2024 年	496.09
2025 年	506.01
2026 年	516.13
2027 年	526.45
2028 年	536.98
2029 年	547.72

项目	单价（万元/亩）
2030年	558.67

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3-10 年内分别按照总出让地块面积的 10%，第 11 年出让土地面积是总出让地块面积的 20% 比例。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	居住用地出让收入	土地出让收入合计
第 3 年	136,465.88	136,465.88
第 4 年	139,196.23	139,196.23
第 5 年	141,980.96	141,980.96
第 6 年	144,820.06	144,820.06
第 7 年	147,716.41	147,716.41
第 8 年	150,669.99	150,669.99
第 9 年	153,683.68	153,683.68
第 10 年	156,757.46	156,757.46
第 11 年	319,782.71	319,782.71
合计	1,491,073.38	1,491,073.38

2) 成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
保障性安居工程资金	按照土地出让收入的 3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	国有土地 收益基金	上解财政 费用	农业开 发基金	保障房建 设基金	教育资金	农田水利 建设资金	合计
第3年	2,729.32	4,093.98	337.72	4,093.98	12,521.09	12,521.09	36,297.18
第4年	2,783.92	4,175.89	337.72	4,175.89	12,772.28	12,772.28	37,017.98
第5年	2,839.62	4,259.43	337.72	4,259.43	13,028.48	13,028.48	37,753.16
第6年	2,896.40	4,344.60	337.72	4,344.60	13,289.67	13,289.67	38,502.66
第7年	2,954.33	4,431.49	337.72	4,431.49	13,556.14	13,556.14	39,267.31
第8年	3,013.40	4,520.10	337.72	4,520.10	13,827.87	13,827.87	40,047.05
第9年	3,073.67	4,610.51	337.72	4,610.51	14,105.13	14,105.13	40,842.67
第10年	3,135.15	4,702.72	337.72	4,702.72	14,387.91	14,387.91	41,654.14
第11年	6,395.65	9,593.48	675.44	9,593.48	29,352.47	29,352.47	84,962.98
合计	29,821.47	44,732.21	3,377.19	44,732.21	136,841.03	136,841.03	396,345.13

3) 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的收益为 1,094,728.25 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基 金、费用	土地出让净收益
第3年	136,465.88	36,297.18	100,168.70
第4年	139,196.23	37,017.98	102,178.25
第5年	141,980.96	37,753.16	104,227.80
第6年	144,820.06	38,502.66	106,317.40
第7年	147,716.41	39,267.31	108,449.10
第8年	150,669.99	40,047.05	110,622.94
第9年	153,683.68	40,842.67	112,841.01
第10年	156,757.46	41,654.14	115,103.32
第11年	319,782.71	84,962.98	234,819.73
合计	1,491,073.38	396,345.13	1,094,728.25

(2) 分账收益

本项目分账管理，按照项目收入的 80% 用作专项债券的偿还，20% 用作市场化融资的偿债计划，本项目分账情况如下：

项目	占比	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目收益	100%	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73
专项债券 对应项目 收益	80%	875,782.60	80,134.96	81,742.60	83,382.24	85,053.92	86,759.28	88,498.35	90,272.81	92,082.66	187,855.78
市场化融 资对应项 目收益	20%	218,945.65	20,033.74	20,435.65	20,845.56	21,263.48	21,689.82	22,124.59	22,568.20	23,020.66	46,963.95

4) 现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,491,073.38			136,465.88	139,196.23	141,980.96	144,820.06	147,716.41	150,669.99	153,683.68
经营活动支出（含税费）	396,345.13			36,297.18	37,017.98	37,753.16	38,502.66	39,267.31	40,047.05	40,842.67
经营活动产生的现金净额	1,094,728.25			100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	540,229.32	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	104,955.00	154,659.331126				
投资活动产生的现金净额	-540,229.32	-61,000.00	-97,900.00	-121,714.988874	-104,955.00	-154,659.331126				
三、融资活动产生										

年度	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
的现金										
自筹资金	23,594.631126	23,594.631126								
财政资金	331,064.700000	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00	154,659.331126				
债券资金	160,000.00	10,000.00	47,900.00	60,000.00	42,100.00					
银行借款	25,569.99	1,000.00		11,714.988874	12,855.00					
偿还债券本金	160,000.00									
偿还银行借款本金	25,569.988874			1,340.00	1,500.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00
支付债券利息	48,754.16				5,471.77	5,471.77	5,471.77	5,471.77	5,471.77	5,471.77
支付银行借款利息	11,065.93				1,225.15	1,225.15	1,143.76	1,062.37	980.9794	899.5904
融资活动产生的现金净额	125,709.60	13,000.00	50,900.00	76,374.99	221,287.77	-8,206.92	-8,125.53	-8,044.14	-7,962.75	-7,881.36
四、净现金流量	849,338.17			98,828.70	93,981.33	96,020.88	98,191.87	100,404.96	102,660.19	104,959.65
五、累计现金流量	849,338.17			98,828.70	192,810.03	288,830.92	387,022.79	487,427.75	590,087.94	695,047.59

(续)

年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生的现金											

年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
经营活动收入	156,757.46	319782.71									
经营活动支出（含税费）	41654.14	84962.98									
经营活动产生的现金净额	115,103.32	234,819.73									
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
自筹资金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	42,100.00							

年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
偿还银行借款本金	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,415.00	174.988874
支付债券利息	5471.77	5134.77	3579.5	1737.5							
支付银行借款利息	818.2014	736.8124	655.4234	574.0344	492.6454	411.2564	329.8674	248.4784	167.0894	85.7004	9.4319
融资活动产生的现金净额	-17,799.97	-55,281.58	-65,744.92	-45,921.53	-2,002.65	-1,921.26	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
四、净现金流量	97,303.35	179,538.15	-65,744.92	-45,921.53	-2,002.65	-1,921.26	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
五、累计现金流量	792,350.94	971,889.09	906,144.16	860,222.63	858,219.98	856,298.73	854,458.86	852,700.38	851,023.29	849,522.59	849,338.17

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	1,192,858.70	875,782.60	160,000.00	214,717.70	4.08
市场化融资	土地出让收入	298,214.68	218,945.65	25,569.988874	37,356.830074	5.86
合计		1,491,073.38	1,094,728.25	185,569.988874	252,074.530074	

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 875,782.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 4.08。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020年		337.00	337.00	
2021年		1,892.27	1,892.27	
2022年		3,734.27	3,734.27	80,134.96
2023年		5,471.77	5,471.77	81,742.60
2024年		5,471.77	5,471.77	83,382.24
2025年		5,471.77	5,471.77	85,053.92
2026年		5,471.77	5,471.77	86,759.28
2027年		5,471.77	5,471.77	88,498.35
2028年		5,471.77	5,471.77	90,272.80
2029年	10,000.00	5,471.77	15,471.77	92,082.66
2030年	47,900.00	5,134.77	53,034.77	187,855.79
2031年	60,000.00	3,579.50	63,579.50	
2032年	42,100.00	1,737.50	43,837.50	
合计	160,000.00	54,717.70	214,717.70	875,782.60
本息覆盖倍数	4.08			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

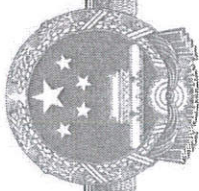
在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 218,945.65 万元；计算的本息覆盖倍数为 5.86。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020年		53.900000	53.900000	
2021年		53.900000	53.900000	
2022年	1,340.000000	613.111900	1,953.111900	20,033.74
2023年	1,500.000000	1,225.146400	2,725.146400	20,435.65
2024年	1,510.000000	1,225.146400	2,735.146400	20,845.56
2025年	1,510.000000	1,143.757400	2,653.757400	21,263.48
2026年	1,510.000000	1,062.368400	2,572.368400	21,689.82
2027年	1,510.000000	980.979400	2,490.979400	22,124.59
2028年	1,510.000000	899.590400	2,409.590400	22,568.21
2029年	1,510.000000	818.201400	2,328.201400	23,020.66
2030年	1,510.000000	736.812400	2,246.812400	46,963.94
2031年	1,510.000000	655.423400	2,165.423400	
2032年	1,510.000000	574.034400	2,084.034400	
2033年	1,510.000000	492.645400	2,002.645400	
2034年	1,510.000000	411.256400	1,921.256400	
2035年	1,510.000000	329.867400	1,839.867400	
2036年	1,510.000000	248.478400	1,758.478400	
2037年	1,510.000000	167.089400	1,677.089400	
2038年	1,415.000000	85.700400	1,500.700400	
2039年	174.988874	9.431900	184.420774	
合计	25,569.988874	11,786.841200	37,356.830074	218,945.65
本息覆盖倍数	5.86			

注：项目建设期市场化融资利息由财政资金进行支付。

综上所述：在项目融资期限内，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 252,074.530074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.34。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.08 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 5.86 倍，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
管信息。



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙) 成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李彦

合伙期限

主要经营场所 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

2009年07月28日 统一社会信用代码: 914101006921924283



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

登记机关



2019年12月19日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

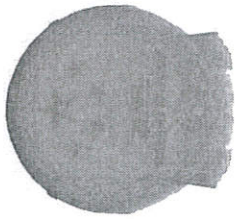
证书序号: 0009995

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南日景联合会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 李彦
 主任会计师: 李彦
 经营场所: 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 41010070
 批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号
 批准执业日期: 2009年06月22日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 410001140008
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Henan Province Institute of CPAs
发证日期: 2008年12月01日
Date of Issuance: 2008年12月01日



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

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




年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王伟东 410001140008

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2021年6月30日

证书编号: 110100750189
Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2020年08月13日
Date of issuance

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王庆慧 110100750189

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致，禁止再次复印

年 月 日

**安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫咨字【2023】第 0229 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年四月十八日



安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2023】第 0229 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 75,000.00 万元，其中：2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 19,000.00 万元；2023 年计划使用 46,000.00 万元，2023 年已发行 6,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

1. 本次申请债券

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2023 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2029 年	40,000.00		40,000.00		4.50%	1,800.00	41,800.00
合计		40,000.00	40,000.00			12,600.00	52,600.00

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

2.以前年度已申请专项债券

其他项目应付本息情况表

(1) 本项目债券存续期内，在 2021 年 8 月发行 4,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		4,000.00		4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2022 年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2023 年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2024 年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2025 年	4,000.00		4,000.00		2.97%	118.80	4,118.80
合计		4,000.00	4,000.00			594.00	4,594.00

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

(2) 本项目债券存续期内，在 2021 年 11 月发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.00%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		6,000.00		6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2022 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2025 年	6,000.00		6,000.00		3.00%	180.00	6,180.00
合计		6,000.00	6,000.00			900.00	6,900.00

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

(3) 本项目债券存续期内，在 2022 年 1 月发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2022 年		10,000.00		10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2026 年	10,000.00		10,000.00		2.78%	278.00	10,278.00
合计		10,000.00	10,000.00			1,390.00	11,390.00

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

(4) 本项目债券存续期内，在 2022 年 3 月发行 9,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.72%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2022 年		9,000.00		9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2023 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2024 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2025 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2026 年	9,000.00		9,000.00		2.72%	244.80	9,244.80
合计		9,000.00	9,000.00			1,224.00	10,224.00

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

(5) 本项目债券存续期内，在 2023 年 1 月发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.74%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2023年		6,000.00		6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2024年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2025年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2026年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2027年	6,000.00		6,000.00		2.74%	164.40	6,164.40
合计		6,000.00	6,000.00			822.00	6,822.00

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

3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

专项债券应付本息总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利 息	应付本息
2021年		10,000.00		10,000.00	298.80	298.80
2022年	10,000.00	19,000.00		29,000.00	821.60	821.60
2023年	29,000.00	46,000.00		75,000.00	2,786.00	2,786.00
2024年	75,000.00			75,000.00	2,786.00	2,786.00
2025年	75,000.00		10,000.00	65,000.00	2,786.00	12,786.00
2026年	65,000.00		19,000.00	46,000.00	2,487.20	21,487.20
2027年	46,000.00		6,000.00	40,000.00	1,964.40	7,964.40
2028年	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
2029年	40,000.00		40,000.00		1,800.00	41,800.00
合计		75,000.00	75,000.00		17,530.00	92,530.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）预计在债券存续期第3年开始运营并能够实现现金流入。

根据安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）提供的项目资料和调查结果，本项目收入为土地出让收入。

2、净现金流入

以安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
项目净收益	113,741.82	22,277.33	22,480.37	22,685.04	22,891.32	23,407.76

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由自有资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）本息覆盖倍数为1.23。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
113,741.82	92,530.00	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，在7年期债券存续期运营收入合计为159,804.64万元、运营成本合计为46,062.82万元，偿债净收益合计为113,741.82万元。

本次评价的安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



二〇二三年四月十八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年来，随着高新区新型城镇化建设的不断发展，繁华的城区内破烂不堪、杂乱无章的棚户区与现代化的建筑对比越来越明显，与周边环境极不协调。另外，棚户区土地利用率低，缺乏规划性，严重制约着高新区的城市发展。依照法定程序将棚户区土地进行征收，并按照安阳市城乡总体规划、土地利用规划用于城市建设，有利于引导区域产业相对集中、连片发展，是提高城镇化水平的有效途径。

本次征收区域范围内人居环境较差，建筑房屋多为上世纪 60、70 年代建成，房屋性能较差，公共服务设施匮乏；少量建筑近年来改扩建，缺乏规划性，严重影响城市形象，亟须进行改造。居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，尽快全面启动本项目棚户区改造工作是当前形势下的迫切要求。

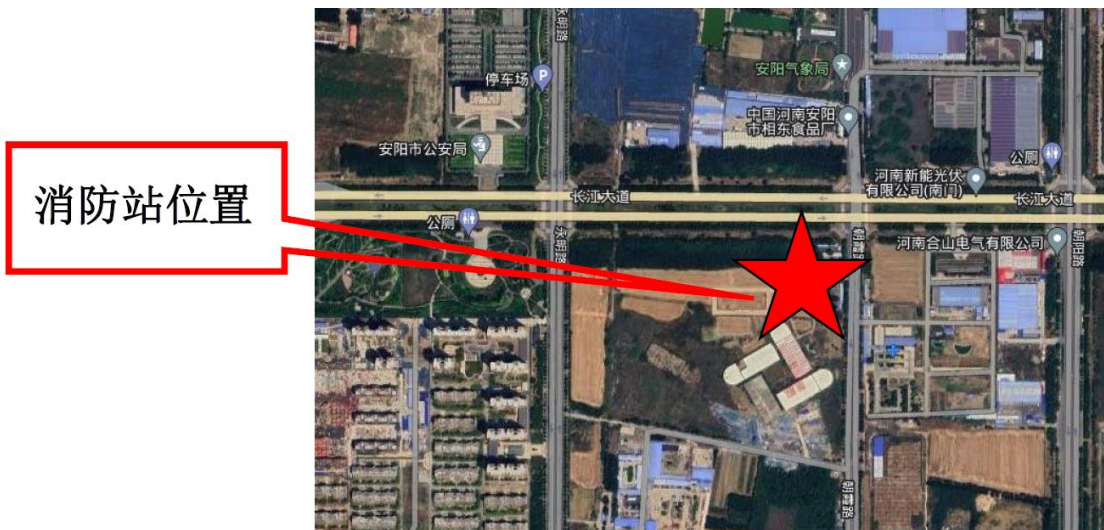
当前，改造工作正在有序开展，但目前改造最大困难是缺乏资金。鉴于此，为尽快推动棚户区改造工作，解决资金缺乏问题，保障群众得到合理性补偿，加快棚户区改造步伐，集约节约用地，改善人居环境，提升城镇品位，项目建设单位按照河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅及相关政策性金融机构的要求，积极开展工作，紧抓机遇，提出了本项目的建设。

基于以上几点原因，提出了本项目建设。

二、项目概况

（一）项目参与地点

本项目整体安置区建设地点位于 KF20 号路以东、朝霞路以西、金沙大道以南、KF39 号路以北区域，本次一期共涉及 2 个安置地块，DN10-4-2-1 地块和 DN10-4-5-1 地块。消防站建设地点位于长江大道与朝霞路交叉口西南角。



(二) 建设规模及内容

本项目主要包括一期安置区和消防站。

一期安置区规划用地总面积 6.70 公顷（合 100.50 亩），均为居住用，根据规划共分为 2 个安置地块。总建筑面积 172,258.00 平方米，其中地上建筑面积 135,246.00 平方米，包括住宅 125,228.00 平方米，公共配套用房 2,566.00 平方米；地下建筑面积 37,011.00 平方米（其中人防 6,590.46 平方米）。

消防站规划总用地面积 0.64 公顷（合 9.60 亩），总建筑面积 3,706.00 平方米，主要建设内容为消防站综合楼训练塔、门房以及室外配套工程。

(三) 项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期：2021 年 5 月，预计完工日期：2024 年 4 月。



（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目一期总投资 125,715.50 万元，其中：

用于拆迁投资 22,278.82 万元；

用于新建安置房及消防站投资 93,311.68 万元，包括工程费用 73,106.65 万元，其他费用 15,761.62 万元，预备费 4,443.41 万元；

用于建设期利息 10,125.00 万元。

项目投资估算表如下：

项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算指标			合计（万元）	计费依据
		指标	单位	数量		
一	工程建设费用				73,106.65	
1	DN10-4-2-1 地块				32,874.08	
2	DN10-4-5-1 地块				38,837.47	
3	消防站				1,395.09	
二	工程其他费用				15,761.62	
1	建设单位管理费		万元	125,716.00	1,145.72	财建（2016）504号
2	工程监理费		万元	73,107.00	931.74	市场价格
3	前期工作咨询费		万元	125,716.00	79.00	市场价格
4	工程造价咨询费		万元	73,107.00	116.15	市场价格
5	工程勘察费	10	平方米	73,400.00	73.40	市场价格
6	工程设计费	40.00 元/m ²	万元	264,761.00	1,059.04	市场价格
7	节能评估咨询费		项	1	20.00	市场价格
8	环境影响咨询费		项	1	20.00	市场价格
9	文物勘探费	2.50 元/m ²	平方米	73,400.00	18.35	市场价格
10	招标代理费		万元	73,107.00	62.10	国家发改办价格（2011）534号

序号	项目名称	估算指标			合计（万元）	计费依据
		指标	单位	数量		
11	施工图审查费		万元	1,059.00	52.95	参豫发改收费（2011）627号
12	场地准备及临时设施费		万元	73,107.00	584.85	0.8%
13	城市基础设施配套费	120.00 元/m ²	平方米	74,320.00	891.84	安政（2008）65号
		65.00 元/m ²	平方米	190,441.00	1,237.87	
14	安置用地征地补偿费	86.00 万/亩	亩	110.10	9,468.60	
三	基本预备费	一+二	万元	88,868.00	4,443.41	5%
四	征迁补偿费				22,278.82	
五	建设期利息	利息 4.50%		三年	10,125.00	
六	项目总投资	一+二+三+四+五			125,715.50	

DN10-4-2-1 地块建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计	总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	27,438.94	4,485.15	950.00	32,874.08	99.02%			
1	住宅	20,611.84	2,554.08		23,165.92	70.47%	平方米	89,617.00	2,585.00
1.1	土建工程	20,611.84			20,611.84	62.70%	平方米	89,617.00	2,300.00
1.2	给排水工程		806.55		806.55	2.45%	平方米	89,617.00	90.00

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计	总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		896.17		896.17	2.73%	平方米	89,617.00	100.00
1.4	弱电工程		179.23		179.23	0.55%	平方米	89,617.00	20.00
1.5	消防工程		134.43		134.43	0.41%	平方米	89,617.00	15.00
1.6	暖通工程		403.28		403.28	1.23%	平方米	89,617.00	45.00
1.7	燃气工程		134.43		134.43	0.41%	平方米	89,617.00	15.00
2	商业	286.54	35.53		322.07	0.98%	平方米	1,146.00	2,810.00
2.1	土建工程	286.54			286.54	0.87%	平方米	1,146.00	2,500.00
2.2	给排水工程		10.32		10.32	0.03%	平方米	1,146.00	90.00
2.3	强电工程		13.75		13.75	0.04%	平方米	1,146.00	120.00
2.4	弱电工程		2.29		2.29	0.01%	平方米	1,146.00	20.00
2.5	消防工程		2.29		2.29	0.01%	平方米	1,146.00	20.00
2.6	暖通工程		5.16		5.16	0.02%	平方米	1,146.00	45.00
2.7	燃气工程		1.72		1.72	0.01%	平方米	1,146.00	15.00
3	公共配套用房	255.91	63.98		319.89	0.97%	平方米	1,142.00	2,800.00
4	地下建筑	5,530.91	1,382.73		6,913.64	21.03%	平方米	26,095.00	
4.1	人防地下室	997.14	249.28		1,246.42	3.79%	平方米	4,298.00	2,900.00
4.2	普通地下室	4,533.78	1,133.44		5,667.22	17.24%	平方米	21,797.00	2,600.00

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计	总投资比例	单位	数量	单价（元）
5	设施设备			950.00	950.00	2.89%	平方米		
5.1	电梯			600.00	600.00	1.83%	台	20	300,000.00
5.2	变配电设备			250.00	250.00	0.76%	套	5	500,000.00
5.3	加压供水设备			100.00	100.00	0.30%	套	2	500,000.00
6	室外公用工程	753.74	448.83		1,202.57	3.66%	平方米		
6.1	道路及硬化	409.85			409.85	1.25%	平方米	13,662.00	300.00
6.2	绿化景观	254.81			254.81	0.78%	平方米	12,741.00	200.00
6.3	围墙	49.08			49.08	0.15%	米	818.00	600.00
6.4	大门	40.00			40.00	0.12%	个	2	200,000.00
6.5	室外管网（含附属物及设施设备）		448.83		448.83	1.37%	平方米	26,402.00	170.00

DN10-4-5-1 地块建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计（万元）	总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	32,470.35	5,297.12	1,070.00	38,837.47	95.48%			
1	住宅	23,189.67	2,873.50		26,063.17	67.11%	平方米	100,825.00	2,585.00

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计（万元）	总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.1	土建工程	23,189.67			23,189.67	59.71%	平方米	100,825.00	2,300.00
1.2	给排水工程		907.42		907.42	2.34%	平方米	100,825.00	90.00
1.3	强电工程		1,008.25		1,008.25	2.60%	平方米	100,825.00	100.00
1.4	弱电工程		201.65		201.65	0.52%	平方米	100,825.00	20.00
1.5	消防工程		151.24		151.24	0.39%	平方米	100,825.00	15.00
1.6	暖通工程		453.71		453.71	1.17%	平方米	100,825.00	45.00
1.7	燃气工程		151.24		151.24	0.39%	平方米	100,825.00	15.00
2	商业	1,561.46	193.62		1,755.08	4.52%	平方米	6,246.00	2,810.00
2.1	土建工程	1,561.46			1,561.46	4.02%	平方米	6,246.00	2,500.00
2.2	给排水工程		56.21		56.21	0.14%	平方米	6,246.00	90.00
2.3	强电工程		74.95		74.95	0.19%	平方米	6,246.00	120.00
2.4	弱电工程		12.49		12.49	0.03%	平方米	6,246.00	20.00
2.5	消防工程		12.49		12.49	0.03%	平方米	6,246.00	20.00
2.6	暖通工程		28.11		28.11	0.07%	平方米	6,246.00	45.00
2.7	燃气工程		9.37		9.37	0.02%	平方米	6,246.00	15.00
3	公共配套用房	318.85	79.71		398.56	1.03%	平方米	1,423.00	2,800.00
4	地下建筑	6,573.35	1,643.34		8,216.69	21.16%	平方米	30,855.00	

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
4.1	人防地下室	1,503.26	375.81		1,879.07	4.84%	平方米	6,480.00	2,900.00
4.2	普通地下室	5,070.09	1,267.52		6,337.62	16.32%	平方米	24,375.00	2,600.00
5	设施设备			1,070.00	1,070.00	2.76%	平方米		
5.1	电梯			720.00	720.00	1.85%	台	24	300,000.00
5.2	变配电设备			250.00	250.00	0.64%	套	5	500,000.00
5.3	加压供水设备			100.00	100.00	0.26%	套	2	500,000.00
6	室外公用工程	827.03	506.95		1,333.98	3.43%	平方米		
6.1	道路及硬化	435.06			435.06	1.12%	平方米	14,502.00	300.00
6.2	绿化景观	306.37			306.37	0.79%	平方米	15,319.00	200.00
6.3	围墙	45.60			45.60	0.12%	米	760.00	600.00
6.4	大门	40.00			40.00	0.10%	个	2	200,000.00
6.5	室外管网（含附属物及设施设备）		506.95		506.95	1.31%	平方米	29,820.00	170.00

消防站建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	1,083.78	211.31	100.00	1,395.09	100.00%			
1	消防站综合楼	879.67	97.74	100.00	1,077.42	77.23%	平方米	3,491.00	2,800.00
2	训练塔	26.58	2.95		29.54	2.12%	平方米	185.00	1,600.00
3	门房	5.54	0.62		6.15	0.44%	平方米	31.00	2,000.00
4	室外配套	171.98	110.00		281.98	20.21%	平方米		
4.1	室外训练场地	60.00			60.00	4.30%	平方米	2,000.00	300.00
4.2	室外道路及硬化	35.18			35.18	2.52%	平方米	1,257.00	280.00
4.3	绿化	44.80			44.80	3.21%	平方米	2,240.00	200.00
4.4	围墙及大门	32.00			32.00	2.29%	米	320.00	1,000.00
4.5	室外供配电		60.00		60.00	4.30%	套	1	600,000.00
4.6	室外给排水		40.00		40.00	2.87%	套	1	400,000.00
4.7	化粪池		10.00		10.00	0.72%	个	1	100,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	占比
自有资金	50,715.50	40.34%
专项债券资金	75,000.00	59.66%
合计	125,715.50	100.00%

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

3、项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	以前年度	2023 年度	2024 年 1-4 月	合计	占比
1	自有资金	8,000.00	5,000.00	37,715.50	50,715.50	40.34%
2	专项债券资金	29,000.00	46,000.00		75,000.00	59.66%
	合计	37,000.00	51,000.00	37,715.50	125,715.50	100.00%
	占比	29.43%	40.57%	30.00%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）为本项目主管部门，安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局 (综合执法局)
统一社会信用代码	11410502K2492502XW
机构性质	机关单位
法定代表人	马志强
机构地址	河南省安阳市黄河大道中段
赋码机关	安阳市文峰区机构编制委员会办公室

安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；
- 7、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年）。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局），主管部门为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位和运营单位均为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）。

关于项目债券资金使用，由安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

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

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目投入运营后，其收入主要包括土地出让收入。

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	安置住房	土地出让收入	159,804.64	100.00%
合计			159,804.64	100.00%

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目可腾出土地面积为 376.00 亩，规划为居住用地。

②出让价格

参考中国土地市场网近三年安阳市本地普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，基于谨慎性原则，设定住房用地的基础地价为 410.00 万元/亩。

土地出让价格参考表

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
1	文峰区文昌大道与兴泰路交叉口西北	城镇住宅-普通商品住房用地	2023/1/17	25.85	16,037.00	620.38
2	文峰区桑园路和德隆街交叉口东北	城镇住宅-普通商品住房用地	2021/11/3	40.54	18,682.00	460.88
3	北关区洹滨南路与	城镇住宅-普通	2022/11/4	25.39	8,594.00	338.48

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金(万元)	价格(万元/亩)
	向阳路交叉口西南	商品住房用地				
平均值						473.24

③土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。综上所述并基于谨慎性原则，将增速0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

土地出让价格增幅表

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	0.90%
第1年(2023年)	410.00
第2年(2024年)	413.69
第3年(2025年)	417.41
第4年(2026年)	421.17
第5年(2027年)	424.96
第6年(2028年)	428.78
第7年(2029年)	432.64

结合项目的基本情况，本项目可出让土地拟于2025年出让75.00亩，2026年出让75.00亩，2027年出让75.00亩，2028年出让75.00亩，2029年出让76.00亩。

则项目现金流入情况如下：

土地出让收入表

金额单位：人民币万元

年度	土地出让单价	土地出让面积(亩)	收入合计
第3年(2025年)	417.41	75.00	31,305.75
第4年(2026年)	421.17	75.00	31,587.75
第5年(2027年)	424.96	75.00	31,872.00
第6年(2028年)	428.78	75.00	32,158.50
第7年(2029年)	432.64	76.00	32,880.64

年度	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
合计		376.00	159,804.64

2、运营成本预测

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	48.00 元/平方米
土地出让业务费	土地出让收入的 2%
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.上缴省财政费用	939.17	947.63	956.16	964.76	986.42	4,794.14
2.农业土地开发基金	88.50	88.50	88.50	88.50	89.68	443.68
3.国有土地收益基金	626.12	631.76	637.44	643.17	657.61	3,196.10
4.新增建设用地有偿使用费	240.00	240.00	240.00	240.00	243.20	1,203.20
5.土地出让业务费	626.12	631.76	637.44	643.17	657.61	3,196.10
6.保障性安居工程资金	939.17	947.63	956.16	964.76	986.42	4,794.14
7.教育资金	2,784.67	2,810.05	2,835.63	2,861.41	2,925.97	14,217.73
8.农田水利建设资金	2,784.67	2,810.05	2,835.63	2,861.41	2,925.97	14,217.73
合计	9,028.42	9,107.38	9,186.96	9,267.18	9,472.88	46,062.82

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第3年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为113,741.82万元。

单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第3年（2025年）	31,305.75	9,028.42	22,277.33
第4年（2026年）	31,587.75	9,107.38	22,480.37
第5年（2027年）	31,872.00	9,186.96	22,685.04
第6年（2028年）	32,158.50	9,267.18	22,891.32
第7年（2029年）	32,880.64	9,472.88	23,407.76
合计	159,804.64	46,062.82	113,741.82

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	159,804.64				31,305.75	31,587.75	31,872.00	32,158.50	32,880.64
经营活动支出（含税费）	46,062.82				9,028.42	9,107.38	9,186.96	9,267.18	9,472.88
经营活动产生的现金净额	113,741.82				22,277.33	22,480.37	22,685.04	22,891.32	23,407.76
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）	125,715.50	37,000.00	51,000.00	37,715.50					
投资活动产生的现金净额	-125,715.50	-37,000.00	-51,000.00	-37,715.50					
三、融资活动产生的现金									
自有资金	50,715.50	8,000.00	5,000.00	37,715.50					
债券资金	75,000.00	29,000.00	46,000.00						
银行借款									
偿还债券本金	75,000.00				10,000.00	19,000.00	6,000.00	-	40,000.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	10,837.60				2,786.00	2,487.20	1,964.40	1,800.00	1,800.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	39,877.90	37,000.00	51,000.00	37,715.50	-12,786.00	-21,487.20	-7,964.40	-1,800.00	-41,800.00
四、净现金流量	27,904.22				9,491.33	993.17	14,720.64	21,091.32	-18,392.24
五、累计现金流量	27,904.22				9,491.33	10,484.50	25,205.14	46,296.46	27,904.22

（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 75,000.00 万元。其中：2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 19,000.00 万元；2023 年计划使用 46,000.00 万元，2023 年已发行 6,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
2021 年		298.80	298.80	
2022 年		821.60	821.60	
2023 年		2,786.00	2,786.00	
2024 年		2,786.00	2,786.00	
2025 年	10,000.00	2,786.00	12,786.00	22,277.33
2026 年	19,000.00	2,487.20	21,487.20	22,480.37
2027 年	6,000.00	1,964.40	7,964.40	22,685.04
2028 年		1,800.00	1,800.00	22,891.32
2029 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	23,407.76
合计	75,000.00	17,530.00	92,530.00	113,741.82
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 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负责人 苏子轩

成立日期 2014年03月27日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 法律、行政法规规定的其他审计业务; 会计咨询、会计服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

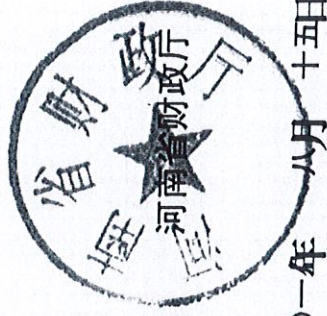


2016年 11 月 21 日

证书序号: 5003300

说明

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



发证机关:

二〇一一年八月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 苏子轩

经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101

批准执业文号: 豫财会[2004]45号

批准执业日期: 2004年06月15日



姓名: 孔建波
证书编号: 110001620081

2021年6月30日

证书编号: 110001620081
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authenticated Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 12 月 15 日
Date of Issuance



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

2013 年 3 月 25 日



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



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred to



转出协会盖章
Stamp of the transferor institute of CPAs
2014 年 3 月 5 日



中勤万信会计师事务所 河南分所
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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 transferor institute of CPAs
2014 年 3 月 5 日

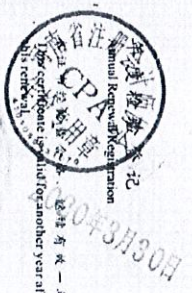
转入协会盖章
Stamp of the transferee institute of CPAs
2014 年 3 月 5 日



本人申请注册
Annual Renewal Registration
2019年3月30日
本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014 年 3 月 23 日



本人申请注册
Annual Renewal Registration
2019年3月30日
本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014 年 3 月 30 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

孔建波

会员编号 110001620081

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2014年

2022-04-18 21:52:42

通过

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
SANYUANFANG



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration


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

姓名: 秦银刚
Name: 秦银刚
身份证号: 412728198412242524
ID No: 412728198412242524

证书编号: 110001620185
No. of Certificate: 110001620185

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: 2013年12月10日
Date of Issuance: 2013年12月10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 to:

转出协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2014年3月5日
3月5日

中勤万信河南分所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2014年3月5日
3月5日



中勤万信(特殊普通合伙)河南分所
CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名: 秦银刚
Name: 秦银刚
身份证号: 110001620185
ID No: 110001620185

2021年6月30日

年检凭证

中国注册会计师协会

秦银丽

会员编号 110001620185

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录



中國註冊會計師協會

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

[首页](#) | [机构概况](#) | [新闻报道](#) | [公众服务](#) | [信息查询](#) | [专题专栏](#)

EN / 中



你现在的位置: [首页](#) > [新闻报道](#) > [通知公告](#)

中国注册会计师协会关于开展2023年注册会计师任职资格检查工作的通知

2023-03-30 16:57

各省、自治区、直辖市注册会计师协会:

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于进一步加强财会监督工作的意见》，推动注册会计师任职资格管理工作提质增效，净化注册会计师队伍，促进注册会计师行业高质量发展，根据《注册会计师法》《注册会计师任职资格检查办法》相关规定，现就做好2023年注册会计师任职资格检查（以下简称年检）工作通知如下。

一、年检对象

2022年12月31日前注册的注册会计师均应参加年检。重点检查对象主要包括：2022年注册的注册会计师，2022年成为新设事务所合伙人（股东）的注册会计师，70岁及以上的注册会计师，在2022年年检中发现弄虚作假的注册会计师，在2022年转所2次及以上的注册会计师，以及

地方注册会计师协会（以下简称地方注协）认为需要重点检查的其他注册会计师。

二、年检内容

2023年年检内容主要包括：注册会计师履行会员义务、专职执业、职业胜任能力及执业行为是否良好等，其中重点检查注册会计师是否存在挂名执业行为。

三、年检方式与年检时间

2023年注册会计师年检实行网上年检。年检时间为2023年3月24日至8月31日。年检数据以注册会计师行业统一监管平台2022年12月31日时点数据为准。年检系统访问地址和登录方式：

1. <https://cmis.cicpa.org.cn/>，该地址为中国注册会计师协会行业管理信息系统；
2. <http://acc.mof.gov.cn/>，该地址为注册会计师行业统一监管平台网址；
3. 行业管理信息系统微信小程序，该方式仅供注册会计师登录。注册会计师可通过扫描行业管理信息系统微信服务号二维码找回登录密码。

**内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091212 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年七月三日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措	4
(四) 债券资金使用合规性	10
(五) 项目主体及运作模式	11
四、应付债券本息情况	11
五、经营现金流分析	13
(一) 基本假设条件及依据	13
(二) 项目运营收入分析	14
(三) 项目运营成本分析	16
(四) 净收益分析	21
(五) 现金流分析	25
(六) 本息覆盖倍数	30
六、总体评价结果	31
七、使用限制	31

内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091212 号

我们接受委托，对内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目（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，了解内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。内黄县城市投资开发集团有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据内黄县城市投资开发集团有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对内黄县高端精密制造标准化厂房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 7 月 3 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从内黄县城市投资开发集团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”	指内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目

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内黄县张沈路南侧、安内快速路北侧、西外环东侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为内黄县财政局。

本项目专项债券申请单位为内黄县城市投资开发集团有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	内黄县城市投资开发集团有限公司		
法定代表人	鑑玉峰	成立日期	2021-04-21
注册资本	60,000.00 万元	营业期限	2005-03-28 至无固定期限
统一社会信用代码	914105277721845243		
注册地址	内黄县城南大街 478 号		
经营范围	投融资及资产经营管理；政府重大建设项目投资与管理；战略新兴产业、现代服务业和高新技术产业的投资与运营；股权投资与资本运作；产业集聚区建设项目投资与管理；房屋租赁、房地产项目投资与管理。内黄县城市投资开发集团有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	内黄县财政局持股 100.00%		

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

3.建设规模与内容

本项目总规划用地面积 232,947.82 m²（约合 349.46 亩），计容建

筑面积 257,230.00 m²，总建筑面积 140,842.00 m²，具体规模如下：标准化厂房建筑面积 116,388.00 m²，地上 1 层，轻钢结构；综合楼建筑面积 6,408.00 m²，地上 4 层，框架结构；宿舍楼建筑面积 10,600.00 m²，地上 4 层，框架结构；餐厅建筑面积 2,060.00 m²，地上 2 层，框架结构；展示展览中心建筑面积 2,450.00 m²，地上 1 层，框架结构；综合站房建筑面积 900.00 m²，地上 1 层，框架结构；配件配套用房建筑面积 1,500.00 m²，地上 1 层，框架结构；淋雨房建筑面积 400.00 m²，地上 1 层，框架结构；门卫建筑面积 136.00 m²，地上 1 层，框架结构；同时修建大门、围墙等配套设施以及项目区内道路硬化及广场铺装，绿化，并完善项目区内给水、排水、消防、供电通信及区外桥梁等基础设施建设。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2023 年 10 月，预计完工时间 2025 年 9 月。

（三）投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目总投资 56,218.22 万元，其中：工程费用 39,304.75 万元，工程建设其他费用 10,686.66 万元，基本预备费 3,999.31 万元，建设期利息 2,227.50 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
一	工程费用	33,582.36	4,672.10	1,050.30		39,304.75	69.91%				
1	主体建筑	28,139.14	4,672.10			32,811.24	58.36%				
1.1	标准化厂房	22,113.72	3,491.64			25,605.36	45.55%				
1.1.1	建筑工程	22,113.72				22,113.72	39.34%	m ²	116,388.00	1,900.00	
1.1.2	安装工程		3,491.64			3,491.64	6.21%	m ²	116,388.00	300.00	
1.2	综合楼	1,602.00	320.40			1,922.40	3.42%				
1.2.1	建筑工程	1,602.00				1,602.00	2.85%	m ²	6,408.00	2,500.00	
1.2.2	安装工程		320.40			320.40	0.57%	m ²	6,408.00	500.00	
1.3	宿舍楼	2,650.00	530.00			3,180.00	5.66%				
1.3.1	建筑工程	2,650.00				2,650.00	4.71%	m ²	10,600.00	2,500.00	
1.3.2	安装工程		530.00			530.00	0.94%	m ²	10,600.00	500.00	
1.4	餐厅	515.00	119.48			634.48	1.13%				
1.4.1	建筑工程	515.00				515.00	0.92%	m ²	2,060.00	2,500.00	
1.4.2	安装工程		119.48			119.48	0.21%	m ²	2,060.00	580.00	含燃气工程安装及燃气自动报警弱电系统等
1.5	展示展览中心	612.50	122.50			735.00	1.31%				

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
1.5.1	建筑工程	612.50				612.50	1.09%	m ²	2,450.00	2,500.00	
1.5.2	安装工程		122.50			122.50	0.22%	m ²	2,450.00	500.00	
1.6	综合站房	198.00	27.00			225.00	0.40%				
1.6.1	建筑工程	198.00				198.00	0.35%	m ²	900.00	2,200.00	
1.6.2	安装工程		27.00			27.00	0.05%	m ²	900.00	300.00	
1.7	配件配套用房	330.00	45.00			375.00	0.67%				
1.7.1	建筑工程	330.00				330.00	0.59%	m ²	1,500.00	2,200.00	
1.7.2	安装工程		45.00			45.00	0.08%	m ²	1,500.00	300.00	
1.8	淋雨房	88.00	12.00			100.00	0.18%				
1.8.1	建筑工程	88.00				88.00	0.16%	m ²	400.00	2,200.00	
1.8.2	安装工程		12.00			12.00	0.02%	m ²	400.00	300.00	
1.9	门卫	29.92	4.08			34.00	0.06%				
1.9.1	建筑工程	29.92				29.92	0.05%	m ²	136.00	2,200.00	
1.9.2	安装工程		4.08			4.08	0.01%	m ²	136.00	300.00	
2	室外公用工程	4,906.83				4,906.83	8.73%				
2.1	道路	2,354.28				2,354.28	4.19%	m ²	78,476.08	300.00	含停车位铺装
2.2	绿化	335.44				335.44	0.60%	m ²	27,953.74	120.00	
2.3	给水工程	281.68				281.68	0.50%	m ²	140,842.00	20.00	

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
2.4	排水工程	352.11				352.11	0.63%	m ²	140,842.00	25.00	
2.5	电力工程	985.89				985.89	1.75%	m ²	140,842.00	70.00	
2.6	消防工程	281.68				281.68	0.50%	m ²	140,842.00	20.00	
2.7	弱电工程	112.67				112.67	0.20%	m ²	140,842.00	8.00	
2.8	围墙	193.06				193.06	0.34%	m	1,931.00	1,000.00	
2.9	大门	10.00				10.00	0.02%	个	2.00	50,000.00	
3	设备设施			1,050.30		1,050.30	1.87%				
3.1	变配电设备			845.05		845.05	1.50%	m ²	140,842.00	60.00	含变配电、高压电缆敷设费用
3.2	燃气及暖通设备			89.00		89.00	0.16%	项	1.00	890,000.00	
3.3	机动车充电桩			114.29		114.29	0.20%	个	38.00	30,000.00	
3.4	非机动车充电桩			1.96		1.96	0.00%	个	20.00	1,000.00	
4	桥梁工程	536.39				536.39	0.95%	m ²	468.00	10,800.00	
4.1	填方	2.82				2.82	0.01%	m ³	70.50	40.00	
4.2	挖方	5.29				5.29	0.01%	m ³	105.80	50.00	
4.3	上部结构	317.68				317.68	0.57%				含空心板及桥面
4.3.1	桥面铺装	121.68				121.68	0.22%	m ²	468.00	260.00	
4.3.2	泄水管	24.00				24.00	0.04%	套	40.00	600.00	

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
4.3.3	集中排水管	120.00				120.00	0.21%	m	200.00	600.00	
4.3.4	护栏	52.00				52.00	0.09%	m	52.00	1,000.00	
4.4	下部结构	210.60				210.60	0.37%	m ²	468.00	450.00	含桥台、支座、垫石
二	工程建设其他费用				10,686.66	10,686.66	19.01%				
1	土地费用				7,688.05	7,688.05	13.68%	亩	349.46	220,000.00	
2	建设单位管理费				346.44	346.44	0.62%	工程费用	39,304.75	0.88%	
3	工程监理费				557.97	557.97	0.99%	工程费用	39,304.75	1.42%	
4	前期工作咨询费				43.70	43.70	0.08%	工程费用	39,304.75	0.11%	
5	工程勘察费				117.91	117.91	0.21%	工程费用	39,304.75	0.30%	
6	工程设计费				847.52	847.52	1.51%	工程费用	39,304.75	2.16%	
7	招标代理服务				53.34	53.34	0.09%	工程费用	39,304.75	0.14%	
8	工程造价咨询服务费				74.68	74.68	0.13%	工程费用	39,304.75	0.19%	
9	场地准备及临时设施费				196.51	196.51	0.35%	工程费用	39,304.75	0.50%	
10	工程保险费				117.91	117.91	0.21%	工程费用	39,304.75	0.30%	
11	人防易地建设费				220.09	220.09	0.39%	建筑面积	1,467.24	1,500.00	

序号	项目名称	估算价值					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占比	单位	数量	单位价值(元)	
12	城市基础设施配套费				422.53	422.53	0.75%	建筑面积	140,842.00	30.00	
	工程费用+工程建设其他费用	33,582.36	4,672.10	1,050.30	10,686.66	49,991.41	88.92%				
三	基本预备费				3,999.31	3,999.31	7.11%	一+二	49,991.41	8.00%	
四	建设投资	33,582.36	4,672.10	1,050.30	14,685.97	53,990.72	96.04%				
五	建设期利息				2,227.50	2,227.50	3.96%				
六	项目总投资	33,582.36	4,672.10	1,050.30	16,913.47	56,218.22	100.00%	四+五			

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

序号	资金来源	第 1 年	第 2 年	金额	占比
资本金	财政预算资金	15,000.00	8,218.22	23,218.22	41.30%
建设资金	专项债券资金	16,500.00	16,500.00	33,000.00	58.70%
合计		31,500.00	24,718.22	56,218.22	100.00%
占比		56.03%	43.97%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 41.30%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为内黄县城市投资开发集团有限公司，主管部门为内黄县财政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为内黄县城市投资开发集团有限公司，项目建设及运营单位均为内黄县城市投资开发集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由内黄县城市投资开发集团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，由内黄县城市投资开发集团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，由内黄县城市投资开发集团有限公司根据运营情况及时向内黄县财政局上缴项目运营收益，由内黄县城市投资开发集团有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 33,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 16,500.00 万元，2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年计划使用 16,500.00 万元。

项目	2023 年	2024 年	合计
1. 计划使用	16,500.00	16,500.00	33,000.00
2. 期限	30 年	30 年	
3. 测算利率	4.50%	4.50%	

项目	2023 年	2024 年	合计
	半年一次	半年一次	
4. 付息方式			
5. 还本方式	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。		
6. 备注	本项目在 2023 年 1 月“2023 年河南省专项债券四期（城乡发展专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.30%。		

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 4.50% 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	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		16,500.00		16,500.00	4.50%	742.50	742.50
第 2 年	16,500.00	16,500.00		33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 3 年	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 5 年	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 6 年	33,000.00		165.00	32,835.00	4.50%	1,485.00	1,650.00
第 7 年	32,835.00		330.00	32,505.00	4.50%	1,477.58	1,807.58
第 8 年	32,505.00		330.00	32,175.00	4.50%	1,462.73	1,792.73
第 9 年	32,175.00		330.00	31,845.00	4.50%	1,447.88	1,777.88
第 10 年	31,845.00		330.00	31,515.00	4.50%	1,433.03	1,763.03
第 11 年	31,515.00		495.00	31,020.00	4.50%	1,418.18	1,913.18
第 12 年	31,020.00		660.00	30,360.00	4.50%	1,395.90	2,055.90
第 13 年	30,360.00		660.00	29,700.00	4.50%	1,366.20	2,026.20
第 14 年	29,700.00		660.00	29,040.00	4.50%	1,336.50	1,996.50
第 15 年	29,040.00		660.00	28,380.00	4.50%	1,306.80	1,966.80
第 16 年	28,380.00		660.00	27,720.00	4.50%	1,277.10	1,937.10
第 17 年	27,720.00		660.00	27,060.00	4.50%	1,247.40	1,907.40
第 18 年	27,060.00		660.00	26,400.00	4.50%	1,217.70	1,877.70
第 19 年	26,400.00		660.00	25,740.00	4.50%	1,188.00	1,848.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 20 年	25,740.00		660.00	25,080.00	4.50%	1,158.30	1,818.30
第 21 年	25,080.00		1,155.00	23,925.00	4.50%	1,128.60	2,283.60
第 22 年	23,925.00		1,650.00	22,275.00	4.50%	1,076.63	2,726.63
第 23 年	22,275.00		1,650.00	20,625.00	4.50%	1,002.38	2,652.38
第 24 年	20,625.00		1,650.00	18,975.00	4.50%	928.13	2,578.13
第 25 年	18,975.00		1,650.00	17,325.00	4.50%	853.88	2,503.88
第 26 年	17,325.00		2,475.00	14,850.00	4.50%	779.63	3,254.63
第 27 年	14,850.00		3,300.00	11,550.00	4.50%	668.25	3,968.25
第 28 年	11,550.00		3,300.00	8,250.00	4.50%	519.75	3,819.75
第 29 年	8,250.00		3,300.00	4,950.00	4.50%	371.25	3,671.25
第 30 年	4,950.00		3,300.00	1,650.00	4.50%	222.75	3,522.75
第 31 年	1,650.00		1,650.00		4.50%	74.25	1,724.25
合计		33,000.00	33,000.00			34,526.25	67,526.25

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 29 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	厂房	标准化厂房租赁收入	103,487.84	79.73%
2	综合楼、食堂、宿舍楼、展示展览中心	办公及生活用房出租收入	22,939.45	17.67%
3	主体建筑	物业管理费收入	3,375.91	2.60%
合计			129,803.20	100.00%

1. 标准化厂房租赁收入

（1）数量：

本项目建成后可供出租的厂房面积为 116,388.00 m²。

（2）价格：

根据可行性研究报告，周边厂房出租价格如下：

序号	租赁信息来源	租赁地点	类型	面积（m ² ）	月租金（元/m ² ）
1	58 同城	安阳县中华路	厂房	500.00	30.00
2	58 同城	文峰区武夷西路	厂房	1,500.00	26.70
3	58 同城	殷都区安钢大道	厂房	1,000.00	30.00
4	平均值				28.90

参照附近的周边出租情况，基于谨慎考虑，本项目预测期第一年标准化厂房出租价格按 25.00 元/m²/月计算；考虑此后的通货膨胀等因素，预测期内每三年租金上浮 5.00%，上涨至 30.39 元/m²/月不再上涨。

（3）负荷率

本项目运营期内第一年出租率按照 60.00% 计算，之后每年增长

10.00%，增长至 90.00%不再增长。

2.办公及生活用房出租收入

本项目办公及生活用房主要包括办公楼、食堂、宿舍楼、展示展览中心等建筑。

(1) 数量

本项目建成后可供出租的办公楼、食堂、宿舍楼、展示展览中心面积为 21,518.00 m²。

(2) 价格

根据市场调查，项目周边办公、商铺等用房出租价格情况如下：

序号	租赁地点	类型	月租金（元/m ² ）
1	内黄县陶瓷园区	办公综合楼	30.00
2	内黄县装备制造产业园	办公综合楼	30.00
3	内黄县农村产业融合发展示范园	办公综合楼	30.00
4	内黄县枣乡大道商业街	商铺	62.40
5	内黄县朝阳路	商铺	57.90
平均值			42.06

参照当地的周边出租情况，基于谨慎考虑，本项目办公及生活用房在预测期第一年出租价格按 30.00 元/m²/月计算；考虑此后的通货膨胀等因素，预测期内每三年租金上浮 5.00%，上涨至 36.47 元/m²/月不再上涨。

(3) 负荷率

本项目运营期内第一年出租率按照 60.00%计算，之后每年增长 10.00%，增长至 90.00%不再增长。

3.物业管理费收入

(1) 数量：

本项目标准化厂房及仓库、办公及生活用房租赁面积为 137,906.00 m²，物业费按建筑面积计算，该部分包含地块内基础条件，公共秩序

维护及保洁服务。

（2）价格：

该部分收费标准多为居住小区内，本项目为工业用地，其维护成本会比一般住宅小区内更加麻烦，故此本项目用房的物业管理费将按照国家标准的一级物业费上浮收取，物业费按 0.80 元/m²/月测算，预测期内暂不增长。

（3）负荷率：

本项目运营期内第一年负荷率按照 60.00% 计算，之后每年增长 10.00%，增长至 90.00% 不再增长。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1. 燃料及动力费

本项目房屋以租赁形式运营，水、电费用由租赁企业承担，项目单位负责项目区公共设施用电、用水，依据项目用水量、用电量计算，项目公共区域用电量 44.19 万度，室外道路、项目公共区域用水量 3.04 万 m³/年。

水费价格参考《安阳市发展和改革委员会关于改革调整安阳市城区公共供水价格的通知》（安发改价格〔2017〕22 号文）按照 4.00 元/m³；电费价格参考《河南省发展和改革委员会关于我省降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2018〕646 号）按照 0.56 元/度进行测算。考虑物价上涨因素，本项目燃料及动力费按每年增长 2.10% 进行测算。

2. 工资及福利费

本项目经营管理预计用工人数为 40 人，其中管理人员 5 人、普通员工 35 人。

结合当地工资水平，管理人员人均年工资按 5.00 万元计算，普通员工人均年工资按 4.50 万元计算；工资福利费按工资金额的 14.00% 计提。考虑物价上涨因素，本项目工资及福利费按每年增长 2.10% 进行测算。

3. 修理费

本项目为经营期内固定资产日常修理费用，同时也考虑固定资产大修及设备更新费用，该项目按各年折旧的 10.00% 计取；考虑物价上涨因素，固定资产修理费按每年增加 2.10% 进行测算。

考虑到各项设备的更新换代以及各项设备在未来可能会因技术、行业的发展而价格降低，或材料价格上涨而上涨等不可预计因素影响，因此计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素。本项目于运营期第 16 年进行设备重置，设备重置成本为 1,050.30 万元。

4. 管理及其他费用

本项目包括为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，管理及其他费用为除上述成本费用之外的其他开支，根据项目特性本项目管理及其他费用按总营业收入的 5.00% 计取。

5. 税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9%，电费、修理费按 13% 测算，管理费用按 6% 测算；销项税不动产出租收入按 9% 测算，物业管理费收入按 6% 测算；房产税按 12% 测算；所得

税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	增值税	4,499.23									
	销项税	10,630.02	215.84	251.81	287.79	339.61	339.61	339.61	356.24	356.24	356.24
	建设期进项	4,641.87	4,641.87								
	运营期进项	1,488.92	32.88	34.66	36.45	38.79	39.36	39.94	41.10	41.71	42.32
	待抵扣进项税额		4,458.91	4,241.76	3,990.42	3,689.60	3,389.35	3,089.68	2,774.54	2,460.01	2,146.09
2	附加税	449.92									
3	房产税	13,918.57	281.79	328.76	375.72	443.82	443.82	443.82	465.99	465.99	465.99
	折旧摊销	54,344.28	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94
	债券利息	32,298.75	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,477.58	1,462.73	1,447.88	1,433.03	1,418.18
	利润总额	4,223.94	-1,566.00	-1,204.21	-842.60	-319.94	-322.18	-317.20	-143.29	-138.73	-134.38
4	所得税	2,486.76									
5	税费合计	21,354.48	281.79	328.76	375.72	443.82	443.82	443.82	465.99	465.99	465.99

(续表)

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	增值税							101.30	343.13	342.39	341.63
	销项税	373.72	373.72	373.72	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
	建设期进项										
	运营期进项	43.55	44.20	44.85	46.15	167.67	47.54	48.25	48.98	49.72	50.48
	待抵扣进项税额	1,815.92	1,486.40	1,157.53	811.57	587.13	242.56				
2	附加税							10.13	34.31	34.24	34.16
3	房产税	489.31	489.31	489.31	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82
	折旧摊销	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94
	债券利息	1,395.90	1,366.20	1,336.50	1,306.80	1,277.10	1,247.40	1,217.70	1,188.00	1,158.30	1,128.60
	利润总额	55.07	73.82	92.35	297.67	-734.59	333.52	340.95	334.07	351.18	368.04
4	所得税	13.77	18.45	23.09	74.42		83.38	85.24	83.52	87.79	92.01
5	税费合计	503.08	507.76	512.40	588.24	513.82	597.20	710.49	974.78	978.24	981.62

(续表)

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	增值税	340.85	340.06	339.25	338.42	337.58	336.72	335.84	334.94	334.03	333.09
	销项税	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11	392.11
	建设期进项										
	运营期进项	51.26	52.05	52.86	53.69	54.53	55.39	56.27	57.17	58.08	59.02
	待抵扣进项税额										
2	附加税	34.09	34.01	33.93	33.84	33.76	33.67	33.58	33.49	33.40	33.31
3	房产税	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82	513.82

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	折旧摊销	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94	1,873.94
	债券利息	1,076.63	1,002.38	928.13	853.88	779.63	668.25	519.75	371.25	222.75	74.25
	利润总额	406.88	467.74	528.31	588.60	648.59	745.41	879.05	1,012.37	1,145.37	1,278.04
4	所得税	101.72	116.94	132.08	147.15	162.15	186.35	219.76	253.09	286.34	319.51
5	税费合计	990.48	1,004.83	1,019.08	1,033.23	1,047.31	1,070.56	1,103.00	1,135.34	1,167.59	1,199.73

(四) 净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	营业收入	129,803.20	2,639.03	3,078.87	3,518.71	4,150.52	4,150.52	4,150.52	4,351.89	4,351.89	4,351.89
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1	标准化厂房租赁收入	103,487.84	2,095.20	2,444.40	2,793.60	3,299.94	3,299.94	3,299.94	3,464.62	3,464.62	3,464.62
	数量（万 m ² ）		11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64
	单价（元/m ² /月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数（个）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	办公及生活用房出租收入	22,939.45	464.40	541.80	619.20	731.43	731.43	731.43	768.12	768.12	768.12
	数量（万 m ² ）		2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
	单价(元/m ² /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	月数(个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业管理费收入	3,375.91	79.43	92.67	105.91	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15
	数量(万m ²)		13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79
	单价(元/m ² /月)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数(个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	45,922.22	846.09	924.14	1,002.37	1,111.52	1,121.18	1,131.05	1,173.36	1,183.65	1,194.15
1	燃料及动力费	1,453.62	36.91	37.69	38.48	39.29	40.11	40.95	41.81	42.69	43.59
	水费	479.07	12.16	12.42	12.68	12.95	13.22	13.50	13.78	14.07	14.37
	电费	974.55	24.75	25.27	25.80	26.34	26.89	27.45	28.03	28.62	29.22
2	工资及福利费	8,193.43	208.05	212.42	216.88	221.43	226.08	230.83	235.68	240.63	245.68
3	修理费	8,430.52	187.39	191.33	195.35	199.45	203.64	207.92	212.29	216.75	221.30
4	管理及其他费用	6,490.17	131.95	153.94	175.94	207.53	207.53	207.53	217.59	217.59	217.59
5	税费合计	21,354.48	281.79	328.76	375.72	443.82	443.82	443.82	465.99	465.99	465.99
三	净收益	83,880.98	1,792.94	2,154.73	2,516.34	3,039.00	3,029.34	3,019.47	3,178.53	3,168.24	3,157.74

(续表)

序号	项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	营业收入	4,563.69	4,563.69	4,563.69	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	标准化厂房租赁收入	3,638.11	3,638.11	3,638.11	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39
	数量 (万 m ²)	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64
	单价 (元/m ² /月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	办公及生活用房出租收入	806.43	806.43	806.43	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83
	数量 (万 m ²)	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	单价 (元/m ² /月)	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业管理费收入	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15
	数量 (万 m ²)	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79
	单价 (元/m ² /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	1,252.55	1,268.18	1,283.99	1,382.38	2,369.92	1,414.89	1,540.32	1,817.01	1,833.13	1,849.43
1	燃料及动力费	44.50	45.44	46.39	47.36	48.36	49.37	50.41	51.47	52.55	53.65
	水费	14.67	14.98	15.29	15.61	15.94	16.27	16.61	16.96	17.32	17.68
	电费	29.83	30.46	31.10	31.75	32.42	33.10	33.80	34.51	35.23	35.97
2	工资及福利费	250.84	256.11	261.49	266.98	272.59	278.31	284.15	290.12	296.21	302.43
3	修理费	225.95	230.69	235.53	240.48	1,295.83	250.69	255.95	261.32	266.81	272.41
4	管理及其他费用	228.18	228.18	228.18	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
5	税费合计	503.08	507.76	512.40	588.24	513.82	597.20	710.49	974.78	978.24	981.62
三	净收益	3,311.14	3,295.51	3,279.70	3,403.99	2,416.45	3,371.48	3,246.05	2,969.36	2,953.24	2,936.94

(续表)

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	营业收入	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1	标准化厂房租赁收入	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39	3,820.39
	数量 (万 m ²)	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64	11.64
	单价 (元/m ² /月)	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	办公及生活用房出租收入	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83	846.83
	数量 (万 m ²)	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	单价 (元/m ² /月)	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47	36.47
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	物业管理费收入	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15
	数量 (万 m ²)	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79	13.79
	单价 (元/m ² /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	1,871.49	1,899.31	1,927.32	1,955.52	1,983.94	2,021.84	2,069.23	2,116.84	2,164.68	2,212.74

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	燃料及动力费	54.78	55.93	57.11	58.31	59.53	60.78	62.06	63.36	64.69	66.05
	水费	18.05	18.43	18.82	19.22	19.62	20.03	20.45	20.88	21.32	21.77
	电费	36.73	37.50	38.29	39.09	39.91	40.75	41.61	42.48	43.37	44.28
2	工资及福利费	308.78	315.26	321.88	328.64	335.54	342.59	349.78	357.13	364.63	372.29
3	修理费	278.13	283.97	289.93	296.02	302.24	308.59	315.07	321.69	328.45	335.35
4	管理及其他费用	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32	239.32
5	税费合计	990.48	1,004.83	1,019.08	1,033.23	1,047.31	1,070.56	1,103.00	1,135.34	1,167.59	1,199.73
三	净收益	2,914.88	2,887.06	2,859.05	2,830.85	2,802.43	2,764.53	2,717.14	2,669.53	2,621.69	2,573.63

(五) 现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	129,803.20		2,639.03	3,078.87	3,518.71	4,150.52	4,150.52	4,150.52	4,351.89	4,351.89	4,351.89
2	经营活动支出（含税费）	45,922.22		846.09	924.14	1,002.37	1,111.52	1,121.18	1,131.05	1,173.36	1,183.65	1,194.15
	经营活动产生的现金净额	83,880.98		1,792.94	2,154.73	2,516.34	3,039.00	3,029.34	3,019.47	3,178.53	3,168.24	3,157.74

序号	项目	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出(含建设期利息)	56,218.22	56,218.22									
	投资活动产生的现金净额	-56,218.22	-56,218.22									
三	融资活动产生的现金											
1	财政预算资金	23,218.22	23,218.22									
2	债券资金	33,000.00	33,000.00									
3	银行借款											
4	财政垫资											
5	归还财政垫资											
6	偿还债券本金	33,000.00					165.00	330.00	330.00	330.00	330.00	495.00
7	偿还银行借款本金											
8	支付债券利息	32,298.75		1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,477.58	1,462.73	1,447.88	1,433.03	1,418.18
9	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-9,080.53	56,218.22	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,650.00	-1,807.58	-1,792.73	-1,777.88	-1,763.03	-1,913.18
四	净现金流量	18,582.23		307.94	669.73	1,031.34	1,389.00	1,221.77	1,226.75	1,400.66	1,405.22	1,244.57
五	累计现金流量	18,582.23		307.94	977.67	2,009.01	3,398.01	4,619.78	5,846.52	7,247.18	8,652.39	9,896.96

(续表)

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	4,563.69	4,563.69	4,563.69	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37
2	经营活动支出（含税费）	1,252.55	1,268.18	1,283.99	1,382.38	2,369.92	1,414.89	1,540.32	1,817.01	1,833.13	1,849.43
	经营活动产生的现金净额	3,311.14	3,295.51	3,279.70	3,403.99	2,416.45	3,371.48	3,246.05	2,969.36	2,953.24	2,936.94
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政预算资金										
2	债券资金										
3	银行借款										
4	财政垫资										
5	归还财政垫资										
6	偿还债券本金	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	1,155.00
7	偿还银行借款本金										
8	支付债券利息	1,395.90	1,366.20	1,336.50	1,306.80	1,277.10	1,247.40	1,217.70	1,188.00	1,158.30	1,128.60
9	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-2,055.90	-2,026.20	-1,996.50	-1,966.80	-1,937.10	-1,907.40	-1,877.70	-1,848.00	-1,818.30	-2,283.60
四	净现金流量	1,255.24	1,269.31	1,283.20	1,437.19	479.35	1,464.08	1,368.35	1,121.36	1,134.94	653.34

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
五	累计现金流量	11,152.20	12,421.51	13,704.71	15,141.90	15,621.25	17,085.33	18,453.68	19,575.04	20,709.98	21,363.32

(续表)

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37	4,786.37
2	经营活动支出 (含税费)	1,871.49	1,899.31	1,927.32	1,955.52	1,983.94	2,021.84	2,069.23	2,116.84	2,164.68	2,212.74
	经营活动产生的现金净额	2,914.88	2,887.06	2,859.05	2,830.85	2,802.43	2,764.53	2,717.14	2,669.53	2,621.69	2,573.63
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出 (含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政预算资金										
2	债券资金										
3	银行借款										
4	财政垫资										
5	归还财政垫资										
6	偿还债券本金	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	2,475.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	1,650.00
7	偿还银行借款本金										
8	支付债券利息	1,076.63	1,002.38	928.13	853.88	779.63	668.25	519.75	371.25	222.75	74.25

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
9	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-2,726.63	-2,652.38	-2,578.13	-2,503.88	-3,254.63	-3,968.25	-3,819.75	-3,671.25	-3,522.75	-1,724.25
四	净现金流量	188.26	234.69	280.93	326.98	-452.20	-1,203.72	-1,102.61	-1,001.72	-901.06	849.38
五	累计现金流量	21,551.57	21,786.26	22,067.18	22,394.16	21,941.96	20,738.24	19,635.63	18,633.91	17,732.85	18,582.23

（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		742.50	742.50	
第 2 年		1,485.00	1,485.00	
第 3 年		1,485.00	1,485.00	1,792.94
第 4 年		1,485.00	1,485.00	2,154.73
第 5 年		1,485.00	1,485.00	2,516.34
第 6 年	165.00	1,485.00	1,650.00	3,039.00
第 7 年	330.00	1,477.58	1,807.58	3,029.34
第 8 年	330.00	1,462.73	1,792.73	3,019.47
第 9 年	330.00	1,447.88	1,777.88	3,178.53
第 10 年	330.00	1,433.03	1,763.03	3,168.24
第 11 年	495.00	1,418.18	1,913.18	3,157.74
第 12 年	660.00	1,395.90	2,055.90	3,311.14
第 13 年	660.00	1,366.20	2,026.20	3,295.51
第 14 年	660.00	1,336.50	1,996.50	3,279.70
第 15 年	660.00	1,306.80	1,966.80	3,403.99
第 16 年	660.00	1,277.10	1,937.10	2,416.45
第 17 年	660.00	1,247.40	1,907.40	3,371.48
第 18 年	660.00	1,217.70	1,877.70	3,246.05
第 19 年	660.00	1,188.00	1,848.00	2,969.36
第 20 年	660.00	1,158.30	1,818.30	2,953.24
第 21 年	1,155.00	1,128.60	2,283.60	2,936.94
第 22 年	1,650.00	1,076.63	2,726.63	2,914.88
第 23 年	1,650.00	1,002.38	2,652.38	2,887.06
第 24 年	1,650.00	928.13	2,578.13	2,859.05

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	1,650.00	853.88	2,503.88	2,830.85
第 26 年	2,475.00	779.63	3,254.63	2,802.43
第 27 年	3,300.00	668.25	3,968.25	2,764.53
第 28 年	3,300.00	519.75	3,819.75	2,717.14
第 29 年	3,300.00	371.25	3,671.25	2,669.53
第 30 年	3,300.00	222.75	3,522.75	2,621.69
第 31 年	1,650.00	74.25	1,724.25	2,573.63
合计	33,000.00	34,526.25	67,526.25	83,880.98
本息覆盖倍数	1.24			

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，为内黄县高端精密制造标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

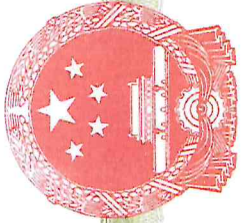
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年七月三日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

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

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资；企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

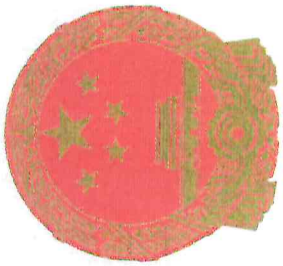
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

2013

发证日期:
Date of Issuance

2012年03月03日
/m /d

2020年3月30日
/m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



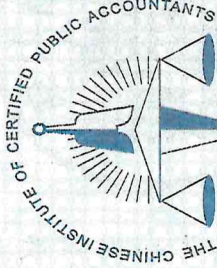
2021年6月30日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d



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

姓名
Full name

刘方微

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1985-11-23

工作单位
Working unit

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码
Identity card No.

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010171
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



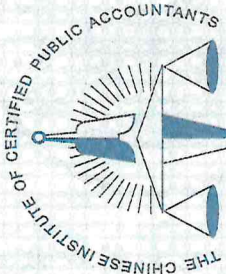
2021年6月30日

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

李睿阳

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



男

1987-03-08

德信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

郑州航空港实验区第二市民纪念公园工程
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）



郑州航空港实验区第二市民纪念公园工程

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2022】1425号

我们接受委托，对郑州航空港实验区第二市民纪念公园工程（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

本项目建设地点位于郑州航空港区明港办事处陶庄村，南海大道以南，华夏大道以西。

2、项目建设周期

本项目建设期为 12 个月，计划 2022 年 6 月开工，2023 年 6 月竣工。

3、投资估算与资金筹措方式

3.1 估算范围及说明

本项目估算总投资额 14,560.87 万元，其中：工程费用 12,145.42 万元，工程建设其他费用 1,389.93 万元，基本预备费 676.77 万元，建设期利息 348.75 万元。投资构成如下表：

序号	工程费用名称	金额（万元）	比例（%）
1	工程费用	12,145.42	83.41%
2	工程建设其他费用	1,389.93	9.55%
3	基本预备费	676.77	4.65%
4	建设期利息	348.75	2.40%
	合计	14,560.87	100.00%

3.2 资金筹措计划

本项目总投资 14,560.87 万元，资金来源为财政资金和地方政府专项债券资金；计划申请使用地方政府专项债券资金 10,500.00 万元，计划使用财政资金 4,060.87 万元。

2022 年计划申请使用债券资金 5,000.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 5,500.00 万元。

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）等文件规定，本项目属有一定收益的公益性项目，申请使用债券的主体为郑州航空港经济综合实验区社会事业局，项目资金筹措方式中财政资金为 4,060.87 万元，计划申请使用专项债券资金 10,500.00 万元，不存在银行贷款等市场化融资方式。

债券资金使用计划以及自有资金分年度投资计划如下表所示：

金额单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	合计
1	财政资金	2,000.00	2,060.87	4,060.87
2	专项债券资金	5,000.00	5,500.00	10,500.00
	合计	7,000.00	7,560.87	14,560.87

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社会事业局作为债券资金申请单位，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社会事业局作为资产登记单位，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社会事业局作为建设单位，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。

项目建成后由郑州航空港经济综合实验区社会事业局作为运营主体，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社会事业局积极履行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。运营方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

2022年5月，郑州航空港经济综合实验区经济发展局（统计局）作出《关于郑州航空港实验区第二市民纪念公园工程可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2022〕69号）。

2020年10月，郑州航空港经济综合实验区（郑州综合保税区）规划市政建设环保局针对该项目颁发《中华人民共和国建设项目选址意见书》（郑规选字4101002020490012）。

2020年10月郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）国土资源局针对该项目作出《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）

郑州航空港实验区第二市民纪念公园项目用地预审的意见》（郑港国土〔2020〕262号），原则同意通过用地预审意见的批复。

二、项目应付本息情况

本项目计划申请使用 2022 年政府专项债券资金 5,000.00 万元，申请使用 2023 年政府专项债券资金 5,500.00 万元，期限 30 年，利息每半年支付一次，债券利率按 4.50% 计算。根据相关政策要求，2022 年及以后申请使用债券资金从第 6 年开始还本，第 6 年至第 10 年每年偿还本金的 1.00%，第 11 年至第 20 年每年偿还本金的 2.00%，第 21 年至第 25 年每年偿还本金的 5.00%，第 26 年至第 30 年每年偿还 10.00%。经测算，债券存续期内应支付利息 10,985.63 万元，债券存续期预期还本付息总额为 21,485.63 万元。自申请之日起债券存续期内应还本付息情况如下表所示：

金额单位：万元

序号	年份	当期发行债券	偿还债券本金	付息金额	还本付息金额	本金余额
1	2022	5,000.00		225.00	225.00	5,000.00
2	2023	5,500.00		472.50	472.50	10,500.00
3	2024			472.50	472.50	10,500.00
4	2025			472.50	472.50	10,500.00
5	2026			472.50	472.50	10,500.00
6	2027			472.50	472.50	10,500.00
7	2028		50.00	470.25	520.25	10,450.00
8	2029		105.00	465.53	570.53	10,345.00
9	2030		105.00	460.80	565.80	10,240.00
10	2031		105.00	456.08	561.08	10,135.00
11	2032		105.00	451.35	556.35	10,030.00
12	2033		155.00	444.38	599.38	9,875.00
13	2034		210.00	434.93	644.93	9,665.00
14	2035		210.00	425.48	635.48	9,455.00
15	2036		210.00	416.03	626.03	9,245.00
16	2037		210.00	406.58	616.58	9,035.00
17	2038		210.00	397.13	607.13	8,825.00
18	2039		210.00	387.68	597.68	8,615.00
19	2040		210.00	378.23	588.23	8,405.00
20	2041		210.00	368.78	578.78	8,195.00
21	2042		210.00	359.33	569.33	7,985.00
22	2043		360.00	343.13	703.13	7,625.00
23	2044		525.00	319.50	844.50	7,100.00
24	2045		525.00	295.88	820.88	6,575.00

序号	年份	当期发行债券	偿还债券本金	付息金额	还本付息金额	本金余额
25	2046		525.00	272.25	797.25	6,050.00
26	2047		525.00	248.63	773.63	5,525.00
27	2048		775.00	213.75	988.75	4,750.00
28	2049		1,050.00	166.50	1,216.50	3,700.00
29	2050		1,050.00	119.25	1,169.25	2,650.00
30	2051		1,050.00	72.00	1,122.00	1,600.00
31	2052		1,050.00	24.75	1,074.75	550.00
32	2053		550.00		550.00	
合计		10,500.00	10,500.00	10,985.63	21,485.63	

三、现金流入基本假设条件及依据

本项目运营期收入来源为卧碑收入及室内葬收入。

1、墓葬墓穴租赁收入

1) 墓葬墓穴使用量

根据 2021 年郑州市航空港区第七次人口普查数据，截至普查时点日，郑州市航空港区的常住人口数为 621382 人，其中男性为 336956 人，女性为 284426 人。根据《2021 年河南省国民经济和社会发展统计公报》，全省 2021 年度全年出生人口 79.3 万人，人口出生率为 8.00%；死亡人口 73.0 万人，人口死亡率为 7.36%；自然增加人口 6.3 万人，自然增长率为 0.64%。

按照港区 2021 年人口数量以及死亡率推算，港区 2021 年死亡人数约为 4573 人；同时根据郑州航空港区管委会网站对《郑州航空港经济综合实验区总体规划（2014~2040）》，方案指出到 2040 年，航空港区常住人口要达到 260 万人。按 7.36% 的人口死亡率计算，则 2040 年，区域死亡人口数将达到 19136 人。

基于谨慎性原则，本项目年安葬人数拟按不超过 4500 人（即上限 1500 人）进行测算，运营期不考虑增幅。

参照近年死亡率等相关数据测算，综合考虑郑州航空港区城市未来发展和殡葬事业需要，项目规划墓位 9 万穴，其中室内葬 30000 穴；墓穴葬 60000 穴（一座墓为两墓穴，合计 30000 座墓），可以满足郑州航空港区及周边未来 30 年公益性殡葬服务需要。出于谨慎性原则，本项目运营期第一年墓穴使用率

按照设计规模的 1.70%，每年安葬人口为 1500 人，基于墓葬承载力等方面因素考虑，安葬人口不进行增长。

根据项目建设规划，本项目拟建设共建设墓穴葬墓 30000 座；室内葬 30000 穴；规划墓穴葬占比约 66.00%。结合项目特点及墓穴葬承载力要求，本项目每年安葬人口的 65.00%（约 975 人）采用墓穴葬。

2) 收费单价

按照《公墓管理暂行办法》(民事发〔1992〕24号)，“丧主应按规定交纳墓穴租用费、建筑工料费、安葬费和护墓管理费”；公共墓地为城镇居民提供骨灰或遗体安葬，实行有偿服务，城镇居民应有偿租用公墓，承租的期限最长为 20 年。据调查，登封嵩山公墓、绍兴市生态公益性公墓海棠苑墓穴、登封少林连天公墓收费价格如下：

A、参照 2020 年登封嵩山公墓收费价格及收费标准，标准化墓葬的价格按照 12,800.00-29,800.00 元/20 年；

收费项目	收费标准
花岗岩欧式 A 型墓	28,800.00 元/套
花岗岩三角碑墓型	12,800.00 元/套
花岗岩墓型筒 A	29,800.00 元/套
花岗岩墓型筒 B	23,800.00 元/套

B、参照《绍兴市发展和改革委员会关于核定绍兴市生态公益性公墓海棠苑墓穴销售价格和相关服务收费项目及标准的批复》（绍市发改价〔2020〕6 号），墓穴葬（双穴）最低收费标准为 23,104.00 元/座/20 年；

收费项目	标准	收费标准
双穴墓碑（树坛型）	长 87cm*宽 57cm*高 35cm	23,700.00 元/套
单穴墓碑（花坛型）	长 47cm*宽 57cm*高 33cm	13,561.00 元/套
双穴墓碑（花坛型）	长 87cm*宽 57cm*高 35cm	23,104.00 元/套

C、参照登封少林连天公墓 2020 年收费标准，标准墓葬租赁最低标准为 29,800.00 元/座/20 年；

收费项目	标准	收费标准
A 区	物华天宝	29,800.00 元/套
B 区	墨宝方碑	37,800.00 元/套
C 区	福星高照	48,800.00 元/套

收费项目	标准	收费标准
D区	龙凤呈祥	53,800.00元/套

同时，经相关调研，河南省其他标准化墓葬墓穴租用费如下：

序号	名称	价格（元/座）	位置
1	御泉森林陵园	13,800.00	河南省郑州市二七区侯寨乡三李村西 500 米
2	黄河纪念园	13,800.00	郑州荥阳市高村乡枣树沟村秦王寨
3	中原文化艺术陵园	9,800.00	郑州黄河大桥 1.5 公里 107 国道马庄
4	凤凰山公墓	20,800.00	郑州市巩义市 237 国道
5	始祖山塔陵园	19,800.00	河南省郑州市新郑市千户寨乡青岗庙村
6	新密市皇帝陵陵园	17,400.00	新密市

根据调研信息，结合本项目的公益性，暂定本项目标准化墓葬墓穴租用费为 9,500.00 元/座（双穴）/20 年。

同时，参照《许昌玉皇岭纪念公园（公益性公墓）一期墓穴价格和维护管理费收费标准》（许昌市发改委许昌市民政局）双墓穴管理费 120.00 元/年的标准；以及泌阳县发展和改革委员会《关于甜水河城市公益性公墓收取管理费的通知》（泌发改〔2021〕62 号文），双墓穴管理费 500.00 元/年的标准。本项目墓穴葬墓位管理费单价暂按 120.00 元/年/座进行收取（双墓穴最低收费标准），一次性收取 20 年，每座墓墓穴管理费 2,400.00 元/20 年；安葬费按照 300.00 元/次进行收取（郑州市云和生态艺术公墓最低标准）。

上述三项收入的收费单价合计为 12,200.00 元/20 年。

3) 墓葬墓穴租赁收入

据此测算，债券存续期内该项收入为 35,685.00 万元。

2、室内葬收入

1) 使用量

根据上节所述，参照近年死亡率等相关数据测算，综合考虑郑州航空港区城市未来发展和殡葬事业需要，项目规划墓位 9 万座，可以满足郑州航空港区及周边未来 30 年公益性殡葬服务需要。出于谨慎性原则，本项目运营期第一年墓穴使用率按照设计规模的 1.70%（即 1500 座），每年不进行增长。

根据项目建设规划，拟建设室内葬(骨灰楼)共 30000 穴，室内葬(骨灰楼)占比约 34.00%。结合项目特点，本项目每年安葬人口的 35%（约 525 人）采用室内葬（骨灰楼）方式。

2) 收费单价

参照郑州市物价局、郑州市民政局《关于落实免费政策减轻群众殡葬负担的通知》(郑价费〔2012〕10号)对骨灰存放费的规定：骨灰盒架一、二层每年每位 120.00 元；三、四、五层每年每位 180.00 元；六、七层每年每位 60.00 元。

基于谨慎性原则，本项目骨灰存放年平均收费拟按 100.00 元/个/年、平均存放年限按 20 年计算，每个骨灰盒存放价格按 2,000.00 元/个/20 年进行计算。

3) 室内葬收入

据此测算，债券存续期内该项收入为 3,150.00 万元。

经测算，债券存续期内各项收入合计为 38,835.00 万元，各年度收入明细如下表所示：

金额单位：万元

年份	墓葬墓穴租赁收入	室内葬收入	合计
2024	1,189.50	105.00	1,294.50
2025	1,189.50	105.00	1,294.50
2026	1,189.50	105.00	1,294.50
2027	1,189.50	105.00	1,294.50
2028	1,189.50	105.00	1,294.50
2029	1,189.50	105.00	1,294.50
2030	1,189.50	105.00	1,294.50
2031	1,189.50	105.00	1,294.50
2032	1,189.50	105.00	1,294.50
2033	1,189.50	105.00	1,294.50
2034	1,189.50	105.00	1,294.50
2035	1,189.50	105.00	1,294.50
2036	1,189.50	105.00	1,294.50
2037	1,189.50	105.00	1,294.50
2038	1,189.50	105.00	1,294.50
2039	1,189.50	105.00	1,294.50
2040	1,189.50	105.00	1,294.50
2041	1,189.50	105.00	1,294.50
2042	1,189.50	105.00	1,294.50
2043	1,189.50	105.00	1,294.50
2044	1,189.50	105.00	1,294.50
2045	1,189.50	105.00	1,294.50
2046	1,189.50	105.00	1,294.50
2047	1,189.50	105.00	1,294.50
2048	1,189.50	105.00	1,294.50

年份	墓葬墓穴租赁收入	室内葬收入	合计
2049	1,189.50	105.00	1,294.50
2050	1,189.50	105.00	1,294.50
2051	1,189.50	105.00	1,294.50
2052	1,189.50	105.00	1,294.50
2053	1,189.50	105.00	1,294.50
合计	35,685.00	3,150.00	38,835.00

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目运营期成本主要由职工薪酬、管理费用、修理费、水电费构成。

1) 职工薪酬

参照河南统计局发布的 2019 年河南省规模以上企业就业人员年平均工资水平（55,402.00 元/年，同比增长 6.9%），本项目计划安排工作人员 16 名，工资及福利费用年工资标准合计为 5.5 万元/年。同时，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，项目运营后，每年上调 3.00% 进行预测。运营期人员工资及福利费用总额为 4,186.64 万元。

2) 管理费用

结合项目实际情况，参考行业内普遍计提原则，项目管理费用根据行业的一般规律取值，管理费用标准为项目总收入的 5.00%，运营期内管理费用总额为 1,941.75 万元。

3) 修理费

结合行业计提惯例，本项目维修费用按工程费用的 0.20% 计算，运营期每年涨幅为 3.00%，债券存续期内修理费用总额为 1,392.96 万元。

(4) 水电费

本项目在债券存续期内水电费合计为 1,950.00 万元。

综上，项目债券存续期内，项目运营总成本约为 9,471.34 万元，各年度成本明细如下表所示：

金额单位：万元

年度	职工薪酬	管理费用	修理费用	水电费	运营支出合计
2024	88.00	64.73	29.28	65.00	247.00
2025	90.64	64.73	30.16	65.00	250.52
2026	93.36	64.73	31.06	65.00	254.15
2027	96.16	64.73	31.99	65.00	257.88
2028	99.04	64.73	32.95	65.00	261.72
2029	102.02	64.73	33.94	65.00	265.68
2030	105.08	64.73	34.96	65.00	269.76
2031	108.23	64.73	36.01	65.00	273.96
2032	111.48	64.73	37.09	65.00	278.29
2033	114.82	64.73	38.20	65.00	282.75
2034	118.26	64.73	39.35	65.00	287.34
2035	121.81	64.73	40.53	65.00	292.07
2036	125.47	64.73	41.74	65.00	296.94
2037	129.23	64.73	43.00	65.00	301.95
2038	133.11	64.73	44.29	65.00	307.12
2039	137.10	64.73	45.62	65.00	312.44
2040	141.21	64.73	46.98	65.00	317.92
2041	145.45	64.73	48.39	65.00	323.57
2042	149.81	64.73	49.85	65.00	329.38
2043	154.31	64.73	51.34	65.00	335.37
2044	158.94	64.73	52.88	65.00	341.54
2045	163.71	64.73	54.47	65.00	347.90
2046	168.62	64.73	56.10	65.00	354.44
2047	173.68	64.73	57.78	65.00	361.19
2048	178.89	64.73	59.52	65.00	368.13
2049	184.25	64.73	61.30	65.00	375.28
2050	189.78	64.73	63.14	65.00	382.65
2051	195.47	64.73	65.04	65.00	390.24
2052	201.34	64.73	66.99	65.00	398.05
2053	207.38	64.73	69.00	65.00	406.10
合计	4,186.64	1,941.75	1,392.96	1,950.00	9,471.34

五、经营产生的净收益

在本项目债券存续期内，项目运营收入总额为 38,835.00 万元，运营成本总额为 9,471.34 万元，项目净收益为 29,363.66 万元。各年度收益情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	项目收入	项目支出	项目现金净流入
2024	1,294.50	247.00	1,047.50
2025	1,294.50	250.52	1,043.98
2026	1,294.50	254.15	1,040.35
2027	1,294.50	257.88	1,036.62

年度	项目收入	项目支出	项目现金净流入
2028	1,294.50	261.72	1,032.78
2029	1,294.50	265.68	1,028.82
2030	1,294.50	269.76	1,024.74
2031	1,294.50	273.96	1,020.54
2032	1,294.50	278.29	1,016.21
2033	1,294.50	282.75	1,011.75
2034	1,294.50	287.34	1,007.16
2035	1,294.50	292.07	1,002.43
2036	1,294.50	296.94	997.56
2037	1,294.50	301.95	992.55
2038	1,294.50	307.12	987.38
2039	1,294.50	312.44	982.06
2040	1,294.50	317.92	976.58
2041	1,294.50	323.57	970.93
2042	1,294.50	329.38	965.12
2043	1,294.50	335.37	959.13
2044	1,294.50	341.54	952.96
2045	1,294.50	347.90	946.60
2046	1,294.50	354.44	940.06
2047	1,294.50	361.19	933.31
2048	1,294.50	368.13	926.37
2049	1,294.50	375.28	919.22
2050	1,294.50	382.65	911.85
2051	1,294.50	390.24	904.26
2052	1,294.50	398.05	896.45
2053	1,294.50	406.10	888.40
合计	38,835.00	9,471.34	29,363.66

六、项目收益与融资平衡情况表

本项目可用于还本付息的净收益 29,363.66 万元,债券存续期预期还本付息总额为 21,485.63 万元, 总体覆盖倍数约为 1.37, 项目本息覆盖倍数具体计算明细如下表:

金额单位: 万元

年度	项目收入	项目支出	项目现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
2024	1,294.50	247.00	1,047.50	21,485.63	1.37
2025	1,294.50	250.52	1,043.98		
2026	1,294.50	254.15	1,040.35		
2027	1,294.50	257.88	1,036.62		
2028	1,294.50	261.72	1,032.78		
2029	1,294.50	265.68	1,028.82		
2030	1,294.50	269.76	1,024.74		
2031	1,294.50	273.96	1,020.54		
2032	1,294.50	278.29	1,016.21		

年度	项目收入	项目支出	项目现金净流入	还本付息总额	本息覆盖倍数
2033	1,294.50	282.75	1,011.75		
2034	1,294.50	287.34	1,007.16		
2035	1,294.50	292.07	1,002.43		
2036	1,294.50	296.94	997.56		
2037	1,294.50	301.95	992.55		
2038	1,294.50	307.12	987.38		
2039	1,294.50	312.44	982.06		
2040	1,294.50	317.92	976.58		
2041	1,294.50	323.57	970.93		
2042	1,294.50	329.38	965.12		
2043	1,294.50	335.37	959.13		
2044	1,294.50	341.54	952.96		
2045	1,294.50	347.90	946.60		
2046	1,294.50	354.44	940.06		
2047	1,294.50	361.19	933.31		
2048	1,294.50	368.13	926.37		
2049	1,294.50	375.28	919.22		
2050	1,294.50	382.65	911.85		
2051	1,294.50	390.24	904.26		
2052	1,294.50	398.05	896.45		
2053	1,294.50	406.10	888.40		
合计	38,835.00	9,471.34	29,363.66		

七、债券资金使用的合规性

根据《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）等相关政策要求，本项目所申请使用的债券资金将严格按照本方案所披露的用途，严格规范使用债券资金，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。

八、总体评价结果

综上所述，郑州航空港经济综合实验区第二市民纪念公园工程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。



中国·郑州

中国注册会计师

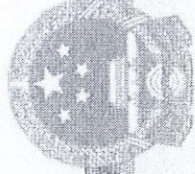


中国注册会计师



二〇二二年五月二十三日

全程电子化



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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91410100MA47EGE09

名称 河南恒新会计师事务所（普通合伙） 成立日期 2019年09月23日

类型 合伙企业 合伙期限 长期

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

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



与原件核对一致

登记机关

2022 年 02 月 18 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统公告不生效取

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014880

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



会计师事务所 执业证书

名称: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 朱越男

主任会计师:

经营场所:

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

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010186

批准执业文号: 豫财会〔2020〕7号

批准执业日期: 2020年04月20日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

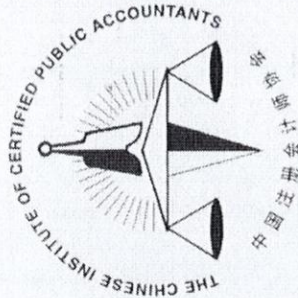
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



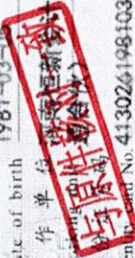
年 月 日
2020年3月30日

证书编号: 110001680068
No. of Certificate

批准注册单位: 天津恒新会计师事务所
Authorized Institute: Tianjin Hengxin Accounting Firm
Date of Issuance: 2008 年 01 月 01 日

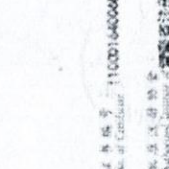


姓名: 朱越男
Full name: Zhu Yemeng
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1981-03-05
Date of birth: 1981-03-05
工作单位: 天津恒新会计师事务所(普通合伙)
Work Unit: Tianjin Hengxin Accounting Firm (General Partnership)
身份证号: 41302619810305452X
ID No.: 41302619810305452X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
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
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
2021年6月30日



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须做一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件核对一致

2016年3月30日

证书编号: 41000300044

No. of Certificate

发证注册单位: 河南注册会计师协会

Authorized Issuing Unit: Henan Association of CPAs

2004

08

29

Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须做一年。
 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

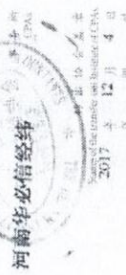
本证书有效期限为一年，期满前须做一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

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

注册人: 秦邦国
 Agree the holder to be transferred from



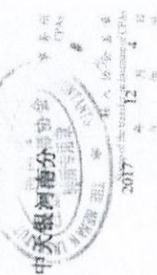
河南华必信经纬

2017年12月4日

注册人: 秦邦国

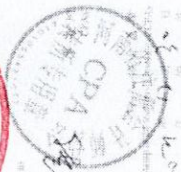
Agree the holder to be transferred from

2017年12月4日



中天银河南分

2017年12月4日



武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

谷为咨字(2023)第L11-002号

河南省谷为会计师事务所(普通合伙)

武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

谷为咨字（2023）第 L11-002 号

河南省谷为会计师事务所（普通合伙）接受委托，对武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合本项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、项目整体还本付息情况

（一）存量债务还本付息情况

截至报告出具日，本项目存量债务仅为 2021 年 4-7 月份已发行的 3,000.00 万元和 2022 年 4-5 月份已发行的 6,600.00 万元政府专项债券，具体债券全称、债券简称、发行时间、票面利率、债券期限、还本方式等明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	债券代码	债券全称	发行时间	本只债券总发行规模	本项目获分配规模	票面利率	债券期限	还本方式	债券剩余存续期内全部本息合计
1	21 河南 08	173567	2021 年河南省城乡发展专项债券(三期)-2021 年河南省政府专项债券(五期)	2021/4/9	139,800.00	1,000.00	3.97%	30 年	到期还本	2,111.60
2	21 河南债 19	2105177	2021 年河南省城乡发展专项债券(六期)-2021 年河南省政府专项债券(十四期)	2021/5/25	242,900.00	1,500.00	3.86%	30 年	到期还本	3,121.20
3	21 河南债 37	2105388	2021 年河南省城乡发展专项债券(九期)-2021 年河南省政府专项债券(二十八期)	2021/7/9	58,100.00	500.00	3.90%	30 年	到期还本	1,046.00
4	22 河南债 27	2205626	2022 年河南省城乡发展专项债券(九期)-2021 年河南省政府专项债券(二十三期)	2022/4/27	1,357,700.00	5,000.00	3.45%	30 年	分期还本	8,838.13
5	22 河南债 39	2205860	2022 年河南省城乡发展专项债券(十二期) -2022 年河南省政府专项债券(三十四期)	2022/5/30	531,600.00	1,600.00	3.41%	30 年	分期还本	2,813.96
合计										17,930.89

假设 2021 年存量发行的债券剩余 28 个完整年，2022 年存量发行的债券剩余 29 个完整年，,剩余存续期与拟申报债券的前 28 和 29 年保持一致，即本项目的项目净收益将考虑整体债券本息的自求平衡情况，现有存量债券各年还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期申 请债券 资金	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	存量债券 剩余本息 合计
第 2 年	9,600.00		0.00	9,600.00	344.16	344.16
第 3 年	9,600.00		0.00	9,600.00	344.16	344.16
第 4 年	9,600.00		0.00	9,600.00	344.16	344.16
第 5 年	9,600.00		0.00	9,600.00	344.16	344.16
第 6 年	9,600.00		66.00	9,534.00	344.16	410.16
第 7 年	9,534.00		66.00	9,468.00	341.89	407.89
第 8 年	9,468.00		66.00	9,402.00	339.62	405.62
第 9 年	9,402.00		66.00	9,336.00	337.35	403.35
第 10 年	9,336.00		66.00	9,270.00	335.08	401.08
第 11 年	9,270.00		132.00	9,138.00	332.81	464.81
第 12 年	9,138.00		132.00	9,006.00	328.27	460.27
第 13 年	9,006.00		132.00	8,874.00	323.72	455.72
第 14 年	8,874.00		132.00	8,742.00	319.18	451.18
第 15 年	8,742.00		132.00	8,610.00	314.64	446.64
第 16 年	8,610.00		132.00	8,478.00	310.10	442.10
第 17 年	8,478.00		132.00	8,346.00	305.56	437.56
第 18 年	8,346.00		132.00	8,214.00	301.02	433.02
第 19 年	8,214.00		132.00	8,082.00	296.48	428.48
第 20 年	8,082.00		132.00	7,950.00	291.94	423.94
第 21 年	7,950.00		330.00	7,620.00	287.40	617.40
第 22 年	7,620.00		330.00	7,290.00	276.04	606.04
第 23 年	7,290.00		330.00	6,960.00	264.69	594.69
第 24 年	6,960.00		330.00	6,630.00	253.34	583.34
第 25 年	6,630.00		330.00	6,300.00	241.98	571.98
第 26 年	6,300.00		660.00	5,640.00	230.63	890.63
第 27 年	5,640.00		660.00	4,980.00	207.92	867.92
第 28 年	4,980.00		660.00	4,320.00	185.22	845.22
第 29 年	4,320.00		3,660.00	660.00	162.51	3,822.51
第 30 年	660.00		660.00	0.00	22.71	682.71
合计			9,600.00		8,330.89	17,930.89

(二) 本次债券还本付息情况

1、债券发行规模：本项目本次申报专项债券资金 3,700.00 万元，全部用于本项目的建设。

2、债券期限：本次债券为 30 年期固定利率债券。

3、还本付息方式：本次从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请专项债券票面利率 4.00%进行测算，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 6-10 年末分别按照债券发行额的 1%的比例偿还债券本金，第 11-20 年末分别按照债券发行额的 2%的比例偿还债券本金，第 21-25 年末分别按照债券发行额的 5%的比例偿还债券本金，第 26-30 年末分别按照债券发行额的 10%的比例偿还债券本金。

自使用专项债券资金之日起 30 年债券存续期内，本次债券还本息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期申请资金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年	0.00	3,700.00		3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 2 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 3 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 4 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 5 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 6 年	3,700.00		37.00	3,663.00	4.00%	148.00	185.00
第 7 年	3,663.00		37.00	3,626.00	4.00%	146.52	183.52
第 8 年	3,626.00		37.00	3,589.00	4.00%	145.04	182.04
第 9 年	3,589.00		37.00	3,552.00	4.00%	143.56	180.56
第 10 年	3,552.00		37.00	3,515.00	4.00%	142.08	179.08
第 11 年	3,515.00		74.00	3,441.00	4.00%	140.60	214.60
第 12 年	3,441.00		74.00	3,367.00	4.00%	137.64	211.64
第 13 年	3,367.00		74.00	3,293.00	4.00%	134.68	208.68
第 14 年	3,293.00		74.00	3,219.00	4.00%	131.72	205.72
第 15 年	3,219.00		74.00	3,145.00	4.00%	128.76	202.76
第 16 年	3,145.00		74.00	3,071.00	4.00%	125.80	199.80
第 17 年	3,071.00		74.00	2,997.00	4.00%	122.84	196.84
第 18 年	2,997.00		74.00	2,923.00	4.00%	119.88	193.88
第 19 年	2,923.00		74.00	2,849.00	4.00%	116.92	190.92
第 20 年	2,849.00		74.00	2,775.00	4.00%	113.96	187.96
第 21 年	2,775.00		185.00	2,590.00	4.00%	111.00	296.00
第 22 年	2,590.00		185.00	2,405.00	4.00%	103.60	288.60

年度	期初本金余额	本期申请资金	本期偿还本金	期末本金余额	假设融资利率	应付利息	本息合计
第 23 年	2,405.00		185.00	2,220.00	4.00%	96.20	281.20
第 24 年	2,220.00		185.00	2,035.00	4.00%	88.80	273.80
第 25 年	2,035.00		185.00	1,850.00	4.00%	81.40	266.40
第 26 年	1,850.00		370.00	1,480.00	4.00%	74.00	444.00
第 27 年	1,480.00		370.00	1,110.00	4.00%	59.20	429.20
第 28 年	1,110.00		370.00	740.00	4.00%	44.40	414.40
第 29 年	740.00		370.00	370.00	4.00%	29.60	399.60
第 30 年	370.00		370.00	0.00	4.00%	14.80	384.80
合计		3,700.00	3,700.00			3,441.00	7,141.00

(三) 项目整体还本付息情况

假设存量债券的存续期与拟申报债券的存续期一致，在可以预见的整个运营期内，已有存量债券及拟申请债券整体的本息合计如下：

年度	期初本金余额	本期申请债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	本息合计
第 1 年	9,600.00	3,700.00	0.00	13,300.00	492.16	492.16
第 2 年	13,300.00		0.00	13,300.00	492.16	492.16
第 3 年	13,300.00		0.00	13,300.00	492.16	492.16
第 4 年	13,300.00		0.00	13,300.00	492.16	492.16
第 5 年	13,300.00		66.00	13,234.00	492.16	558.16
第 6 年	13,234.00		103.00	13,131.00	489.89	592.89
第 7 年	13,131.00		103.00	13,028.00	486.14	589.14
第 8 年	13,028.00		103.00	12,925.00	482.39	585.39
第 9 年	12,925.00		103.00	12,822.00	478.64	581.64
第 10 年	12,822.00		169.00	12,653.00	474.89	643.89
第 11 年	12,653.00		206.00	12,447.00	468.87	674.87
第 12 年	12,447.00		206.00	12,241.00	461.36	667.36
第 13 年	12,241.00		206.00	12,035.00	453.86	659.86
第 14 年	12,035.00		206.00	11,829.00	446.36	652.36
第 15 年	11,829.00		206.00	11,623.00	438.86	644.86
第 16 年	11,623.00		206.00	11,417.00	431.36	637.36
第 17 年	11,417.00		206.00	11,211.00	423.86	629.86
第 18 年	11,211.00		206.00	11,005.00	416.36	622.36
第 19 年	11,005.00		206.00	10,799.00	408.86	614.86
第 20 年	10,799.00		404.00	10,395.00	401.36	805.36
第 21 年	10,395.00		515.00	9,880.00	387.04	902.04
第 22 年	9,880.00		515.00	9,365.00	368.29	883.29
第 23 年	9,365.00		515.00	8,850.00	349.54	864.54

年度	期初本金 余额	本期申请 债券资金	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	本息合计
第 24 年	8,850.00		515.00	8,335.00	330.78	845.78
第 25 年	8,335.00		845.00	7,490.00	312.03	1,157.03
第 26 年	7,490.00		1,030.00	6,460.00	281.92	1,311.92
第 27 年	6,460.00		1,030.00	5,430.00	244.42	1,274.42
第 28 年	5,430.00		4,030.00	1,400.00	206.91	4,236.91
第 29 年	1,400.00		1,030.00	370.00	52.31	1,082.31
第 30 年	370.00		370.00	0.00	14.80	384.80
合计		3,700.00	13,300.00		11,771.89	25,071.89

二、项目净现金流入

(一) 基本假设及依据

本项目收入均为为居民生活用水收入，在 30 年期债券存续期内营业收入合计为 57,936.45 万元，运营成本合计为 26,978.06 万元，税金为零万元，项目净收益合计为 30,958.39 万元。

(二) 净现金流入

以本项目运营后居民生活用水收入为基础，考虑项目运营后的输水费、动力费、原材料费、职工薪酬、管理费、修理费及税费等按照谨慎性原则，保守预测可用于资金平衡的项目净收益情况如下：

单位:万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目净收益			736.57	849.01	961.46	997.16	995.81	994.31

(续上表)

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
项目净收益	1,036.04	1,034.54	1,033.04	1,074.77	1,073.12	1,071.47	1,113.06

(续上表)

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
项目净收益	1,111.41	1,109.61	1,151.04	1,149.24	1,147.44	1,188.72	1,186.77	1,184.82

(续上表)

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
项目净收益	1,225.95	1,223.85	1,221.75	1,262.88	1,260.63	1,258.38	1,305.54	30,958.39

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为本项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设
期需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排。在附件“项目收
益及现金流入预测说明”中披露的各项假设前提下，本项目本息覆盖
倍数为 1.23。

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
30,958.39	25,071.89	5,886.50	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，本次评价的本项目预期收入对应的项目收益能够合理保障偿
还拟使用的债券融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明的事项

1、本次评价结论仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得
用作其他任何目的。

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

(本页无正文，为武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)

河南省谷为会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师:



二〇二三年十一月十日

中国注册会计师:



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景、必要性、可行性及现实意义

（一）项目建设的背景

为贯彻落实党的十八大提出的“坚持把国家基础设施建设和经济社会发展重点放在农村，深入推进新农村建设和扶贫开发，全面改善农村生产生活条件”的总体要求，坚持以人为本，保障饮水安全，维护人的生命健康的需要。

乡村振兴战略是习近平同志 2017 年 10 月 18 日在党的十九大报告中提出的战略。十九大报告指出，农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重，实施乡村振兴战略。

2018 年 1 月 2 日，国务院公布了 2018 年中央一号文件，即《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》。2018 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在《政府工作报告》中讲到，大力实施乡村振兴战略。2018 年 5 月 31 日，中共中央政治局召开会议，审议《国家乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》。2018 年 9 月，中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

进一步加大南水北调受水区地下水压采和超采区试点工作力度，统筹规划，建立长效机制，落实河南省委省政府提出的“四水共治”

意见，有条件的地方，要适度扩大供水范围，采取综合措施用足用好南水北调水，提高过境水、地表水利用量。结合武陟县沁北小董乡、三阳乡实际情况，在十三五期间实施的农村饮水安全供水工程一定程度的解决了该区域农村饮水安全工程标准低、浅层地下水污染、水质不达标等农村饮水不安全因素，但是随着社会经济的不断发展，加之该区域地下水含水层厚度小，低下水位下降等因素，农村用水保障乏力。

经调查，项目区现状地下水开采严重，现状机井深达 300m 左右，正在大量开采深层地下水，为缓解地下水开采量，响应习近平同志提出的“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”的新时代治水工作方针，坚持水资源、水生态、水环境、水灾害“四水同治”的治水理念，通过优化南水北调水资源配置，完善南水北调供水工程体系，解决武陟县当前地下水供需矛盾。南水北调工程已预留 26 号分水口门供武陟县引用南水北调水源，且 26 号分水口门至武陟县水厂的配套输水工程已完成，输水管线通过北石涧、黄庄、石庄、大麻庄、大聂庄、后刘庄、裴梧贾、李梧贾、牛庄、苗庄等村庄，从三阳乡境内穿过。项目区域现状为单村供水工程，存在规模小、布局分散管护制度不健全等问题，本次拟建武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂位于三阳乡，从水源保障、水质达标、工程管护落实上已具备引用南水北调水源建设水厂的条件。

（二）项目建设的必要性和可行性

本项目是“人水和谐、协调发展”的重大举措，是一项惠及农村广大人民群众民心工程，群众要求十分迫切。工程的实施，可以从根本上改善农村居民饮水水源问题，使其彻底告别饮用水不安全现状，提高生活质量和健康水平，安居乐业。从而进一步向“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”的新时代治水工作方针靠近，坚持水资源、水生态、水环境、水灾害“四水共治”的治水理念，紧紧团结在以习近平总书记为首的党中央周围，为实现伟大的中国梦而努力奋斗。

本项目的实施对促进社会稳定和精神文明建设具有重要的现实意义和深远的历史意义，有利于当地经济发展，缩小城乡差距，有效改善农村人居环境和基础设施条件，对提高农民收入，加快社会主义新农村建设是非常迫切和十分必要的。

南水北调在博爱县北石涧预留 26 号口门，方便武陟县引用南水北调的水源。目前南水北调 26 号口门分配给武陟县用水指标 1200 万 m^3 /年，满足武陟县水厂使用的供水量。为充分利用南水北调水，节约当地地下水，武陟县又向焦作市南水北调领导小组申请 1400 万 m^3 /年，目前正在审批中。本工程水厂设计年总需水量 730 万 m^3 ，规划使用申请指标水量。

根据南水北调受水区“全覆盖”，城乡供水一体化，地下水“三年替代计划”目标等要求，并且项目区中水来自南水北调取水口，水量有保证，水质普遍较好，水质主要指标符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）的要求，项目区主要采用建中心水厂形式，从技术上是完全可行的。项目区群众基础好，要求改善饮水条件的愿望强烈，

当地土质较好，增产潜力很大，增加效益显著，可调动群众投入水利建设的积极性和主动性，各级政府对水利工作高度重视，本项目的实施是十分可行的。

（三）项目建设的现实意义

本项目的实施，具有重要的民生现实意义。

1、改善农村居民饮用水安全的需要

本项目是一项惠及 2 个乡镇 57 个村庄广大人民群众的民生工作，群众要求十分迫切。项目的实施可以从根本上改善农村居民饮水水源问题，彻底告别饮用水不安全现状，提高生活质量和健康水平。该项目的实施对促进当地社会稳定和精神文明建设具有重要意义，且有利于经济发展，缩小城乡差距，有效改善农村人居环境和基础设施条件，对提高农民收入，加快农村建设是十分必要的。

2、解决当前供水矛盾的需要

随着经济的快速发展，国家对城乡一体化战略的进一步实施，城镇化进程的进一步加快，人民生活水平的提升，而现阶段武陟县三阳乡、小董乡 2 个乡镇的供水设施不完善，远远满足不了生产、生活用水需要，供需矛盾十分突出；随着经济社会的发展，人口增长对供水设施的压力也越来越大，要实现可持续发展，就必须改善当前的供水矛盾，修建新的供水设施。

3、改善地下水超采现状的需要

本项目的建设，通过水源置换方式，可以有效地改善深层地下水开采量，同时将分散的地下水作为应急备用水源，有利于实现地下水

资源的可持续利用，促进经济社会可持续发展。

4、充分利用水资源，实现水资源合理配置的需要

合理配置水资源是保证城镇经济建设和可持续发展的前提和基础。该项目的建设能够彻底解决武陟县三阳乡、小董乡 2 个乡镇 57 个村庄居民、工业园区的生活饮用水和生产用水问题，能够为该地区提供清洁、安全的生活饮用水。该项目的成功实施将极大程度的改善武陟县 2 个乡镇的基础设施状况，为其经济快速发展奠定良好的基础。

二、项目概况

（一）项目主体

本项目的项目单位、债券申请单位、项目资产登记单位均为武陟县水利局，其基本情况如下：

机构名称	武陟县水利局
统一社会信用代码	11410823005707259E
机构性质	机关
机构地址	河南省武陟县红旗路 081 号
负责人	崔兆鑫

根据武陟县人民政府相关会议纪要及武陟县水利局与武陟县投资集团有限公司（以下简称“武陟投资集团”）之前签订的《特许经营权合同》、《全权委托协议》可知，本项目已由武陟县水利局代表武陟县人民政府特许经营给武陟投资集团，全权委托武陟投资集团进行项目建设和运营，因此本项目的建设单位和运营单位为武陟投资集团。

（二）项目运作模式

本项目由武陟县水利局负责申报地方政府专项债券资金，专项债券资金到位后拟由武陟县财政部门先拨付至武陟县水利局账户，并最

终拨付至由武陟投资集团为本项目设立的募集资金专项账户，专款用于该项目的投资建设，确保债券资金专款专用；为归集收缴本项目未来供水收入以正常偿付本期债存续期间的本息，项目运营单位计划为本期债券设立专门的收入归集专项账户，安排专人定期收集本项目的供水收入，在本期债券付息日及兑付日前 20 个工作日将归集的偿债资金拨付至财政部门偿债资金专户，以确保本期债券本息按时足额偿付。项目单位承诺在本期债券发行材料在中国债券信息网公告之日起 30 日内与监管银行签订《募集资金专项账户及偿债资金专项账户监管协议》，确保专项债券资金专款专用而不被挪用及债券本息的偿还保障。

（三）项目手续办理情况

1、2020 年 3 月 24 日，武陟县发展和改革委员会下发了《关于武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目建议书的批复》（武发改行二〔2020〕18 号），原则同意武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目建议书。

2、2020 年 5 月 28 日，武陟县发展和改革委员会下发了《关于武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目可行性研究报告的批复》（武发改行二〔2020〕96 号），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了明确。

3、2020 年 5 月 27 日，武陟县自然资源局出具了《关于武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目用地的预审意见》（武自字〔2020〕74 号），该项目选址位于武陟县三阳乡中聂村村西（原山煤集团院内），该地块不在武陟县城乡规划范围内，符合《三阳乡土地利用总体规划

（2010-2020）调整完善》，已经豫政土〔2018〕736号批复。

4、2020年11月26日，武陟县自然资源局对武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目颁发了建设项目用地预审与选址意见书（用字第410823202000005号），本建设项目符合国土空间用途管制要求。

5、2020年5月28日，武陟县环境保护局下发了《关于武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目环境影响报告表告知承诺制审批申请的批复》，原则同意武陟县水利局按照《环境影响报告表》所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护措施进行项目建设。

6、2020年12月26日，武陟县人民政府县长办公会议纪要，为加快项目建设，同时壮大武陟县中嘉投资运营集团有限公司（以下简称“中嘉集团”），实现国有资产保值增值，县政府同意由武陟县水利局全权委托中嘉集团负责本项目的实施，中嘉集团根据需要可以指定其相应的子公司负责具体实施。

7、2021年1月1日，武陟县水利局代表武陟县人民政府与中嘉集团控股子公司武陟投资集团签署了《武陟县黄沁河流域沁北、沁南南水北调水厂特许经营权合同》，武陟投资集团获得了本项目30年期的特许经营权，根据本协议规定，武陟投资集团在特许经营期内负责：

（1）新建武陟县黄沁河流域沁北、沁南南水北调水厂个1座，采用BOT（建设-运营-移交）运作模式，经营期满后无条件全部移交给政府，经营期限：30年(含建设期2年，运营期28年)。

（2）供水工程项目的服务、采购、建造、运营和维护；

（3）建设工程工程项目的费用。

8、2021年3月1日，武陟县水利局与武陟投资集团签署了《武陟县黄沁河流域沁北、沁南南水北调水厂项目全权委托协议》，协议约定，受托单位武陟投资集团履行并承担武陟县水利局在武陟县黄沁河流域沁北、沁南南水北调水厂项目中的所有的职责、义务，在项目中的权力仍归委托方享有。

9、2021年7月28日，武陟投资集团发布了《武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目》招标公告，经过公开招标，中建路桥集团有限公司成功中标，并于2021年9月30日签署了《建设工程施工合同》。

（四）项目债券资金使用合规性

本次申请债券资金用于武陟县黄沁河流域沁北南水北调水厂项目，专项债券资金使用方向符合有关规定，不存在以下情况：

- 1、市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；
- 2、置换存量债务、支付利息、企业补贴及偿还债务；
- 3、政府和社会资本合作即 PPP 项目；
- 4、党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；
- 5、城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；
- 6、房地产开发项目；
- 7、一般性企业生产线或生产设备；
- 8、租赁住房建设以外的土地储备；
- 9、主题公园等商业设施。

（五）项目建设情况

1、项目建设地点

本项目建设地点位于武陟县三阳乡、小董乡。

2、项目建设内容与规模

(1) 在三阳乡中聂村村西（原山煤集团院内）新建武陟县沁北南水北调水厂 1 座，总规模为 2.0 万 m³/d，厂区占地面积为 30.50 亩。

(2) 取水工程：新建 1 根输水管道 DN600，采用球墨铸铁管，长度为 100m。

(3) 配水管网工程：新建配水管网 DN160~DN600，其中 DN200 及以上采用球墨铸铁管，总长度为 73.45km，DN200 以下采用 PE 管，总长度为 16.49km。

3、项目建设资金来源

本项目计划投资总额为 14,774.61 万元，其中厂区工程总投资为 4,386.00 万元（输水工程费用 32.2 万元，工艺部分费用 2,442.06 万元，生产辅助用房部分费用 238.98 万元，厂区配套工程部分费用 992.76 万元，信息化部分费用 310 万元，厂外工程部分费用 185 万元），管网工程总投资为 6,032.29 万元。工程总投资中：建设工程费用为 10,418.29 万元，第二部分建设工程其他费用 1,500.24 万元，工程预备费 1,191.85 万元，流动资金 73.51 万元，具体明细详见投资估算明细表。

本项目计划投资建设期为 2 年，其中第 1 年计划投资 10,600.00 万元，第 2 年计划投资 4,174.61 万元。

本项目建设资金来源为申请政府专项债券资金 13,300.00 万元，占项目总投资比例为 90.02%，财政资金统筹 1,474.61 万，占比 9.98%。本项目已于 2021 年和 2022 年申请使用专项债券资金 9,600.00 万元，

本次拟申请专项债券资金 3,700.00 万元。

本项目计划缴纳资本金规模为 1,474.61 万元，其中计划使用专项债券用作项目资本金规模为零。

4、建设期

本项目已开工建设，建设期限计划为 24 个月。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	第一部分费用	1,618.11	7,001.51	1,798.67	0.00	10,418.29				
(一)	厂区工程投资	1,514.61	1,072.72	1,798.67	0.00	4,386.00				
1.00	输水工程	32.20				32.20				
1.10	分水井	15.00				15.00	座	1.00	150,000.00	
1.20	球墨铸铁管 DN600	17.20				17.20	m	100.00	1,720.00	
2.00	厂区部分	1,397.41	972.72	1,798.67	0.00	4,168.80				
2.10	工艺部分	838.20	279.45	1,324.41	0.00	2,442.06				
2.1.1	格栅井及配水间	13.20	15.00	45.00		73.20	m3	150.00	880.00	
2.1.2	反应沉淀池	109.44	45.00	256.50		410.94	m3	1,440.00	760.00	
2.1.3	V型滤池及反冲洗间	183.46	55.00	302.91		541.37	m3	3,528.00	520.00	
2.1.4	加氯加药间	25.70	26.25	175.00		226.95	m2	189.00	1,360.00	
2.1.5	清水池	281.23	35.00			316.23	m3	5,670.00	496.00	
2.1.6	吸水井	21.76	20.00			41.76	m3	320.00	680.00	
2.1.7	送水泵房及变配电间	91.52	32.40	243.00		366.92	m2	520.00	1,760.00	
2.1.8	污泥脱水机房	24.75	28.80	192.00		245.55	m2	150.00	1,650.00	
2.1.9	平衡池	12.96	4.00	20.00		36.96	m3	135.00	960.00	
2.1.10	浓缩池	21.70	6.00	30.00		57.70	m3	226.08	960.00	
2.1.11	排水池	24.32	5.60	28.00		57.92	m3	320.00	760.00	
2.1.12	排泥池	28.16	6.40	32.00		66.56	m3	320.00	880.00	

2.20	生产辅助用房部分	195.71	33.27	10.00	0.00	238.98				
2.2.1	综合楼	167.69	22.19			189.88	m2	1,233.00	1,360.00	
2.2.2	维修间仓库	23.80	10.08			33.88	m2	200.00	1,190.00	
2.2.3	传达室	4.22	1.00	10.00		15.22	m2	24.00	1,760.00	
2.30	厂区配套工程部分	278.50	500.00	214.26	0.00	992.76				
2.3.1	厂区电气照明系统	10.00	240.00	85.00		335.00				
2.3.2	厂区工艺管道及给排水	45.00	260.00			305.00				
2.3.3	围墙、大门	37.50		25.00		62.50	m	500.00	750.00	
2.3.4	道路硬化	80.00				80.00	m2	4,000.00	200.00	
2.3.5	厂区绿化	56.00				56.00	m2	7,000.00	80.00	
2.3.6	三通一平	50.00				50.00				
2.3.7	机修、化验设备			35.00		35.00				
2.3.8	交通工具			45.00		45.00				
2.3.9	备品备件购置费			21.26		21.26				
2.3.10	办公和生活家具购置费			3.00		3.00	人	15.00	2,000.00	
2.40	信息化部分	0.00	60.00	250.00	0.00	310.00				
2.4.1	总图自控、仪表设备		55.00	220.00		275.00				
2.4.2	通讯、监控设备		5.00	30.00		35.00				
3.00	厂外工程部分	85.00	100.00	0.00	0.00	185.00				
3.10	外电工程		100.00			100.00	km	1.00	100,000.00	
3.20	进厂道路	85.00				85.00	m2	4,250.00	200.00	
(二)	管网工程	103.50	5,928.79	0.00	0.00	6,032.29				
1.00	球墨铸铁管 DN600		643.85			643.85	m	3,743.00	1,720.00	
2.00	球墨铸铁管 DN500		640.48			640.48	m	4,852.00	1,320.00	
3.00	球墨铸铁管 DN400		716.10			716.10	m	7,161.00	1,000.00	
4.00	球墨铸铁管 DN300		896.60			896.60	m	12,736.0	704.00	

								0		
5.00	球墨铸铁管 DN250		1,098.02			1,098.02	m	19,608.00	560.00	
6.00	球墨铸铁管 DN200		1,278.00			1,278.00	m	25,357.00	504.00	
7.00	PE 给水管 De160		395.74			395.74	m	16,489.00	240.00	
8.00	穿越工程		260.00			260.00				
8.10	穿越S104省道1处 De250 60m		50.00			50.00	处	1.00	500,000.00	
8.20	穿越迎宾路1处 De250 60m		30.00			30.00	处	1.00	300,000.00	
8.30	穿越迎宾路1处 DN500 60m		35.00			35.00	处	1.00	350,000.00	
8.40	穿越三阳大街2处 De300 100m		50.00			50.00	处	2.00	250,000.00	
8.50	穿越三阳大街1处 De200 50m		25.00			25.00	处	1.00	250,000.00	
8.60	穿越蒋沟河1处 DN600 60m		40.00			40.00	处	1.00	400,000.00	
8.70	穿越三八涝河1处 DN600 50m		30.00			30.00	处	1.00	300,000.00	
9.00	管道破路及修复费	103.50				103.50	m2	4,500.00	230.00	
二	第二部分				1,500.24	1,500.24				
(一)	建设单位管理费				437.57	437.57				0.04
(二)	工程监理费				260.46	260.46				0.03
(三)	工程设计费				364.64	364.64				0.04
(四)	工程勘察费				364.64	364.64				0.04
(五)	前期咨询费				72.93	72.93				0.10
三	第一、二部分费用合计	1,618.11	7,001.51	1,798.67	1,500.24	11,918.53				
四	征地费				212.50	212.50				
1.00	厂区征地费				152.50	152.50	亩	30.50	50,000.00	

2.00	临时占地费				60.00	60.00	亩	300.00	2,000.00	
五	水土保持工程投资				208.37	208.37				0.02
六	环境保护工程投资				208.37	208.37				0.02
七	联合运转试车费				15.63	15.63				0.00
八	劳动安全卫生费				104.18	104.18				0.01
九	生产准备费				41.67	41.67				0.00
十	工程预备费					1,164.64				0.10
十一	建设期贷款利息					828.20				
十二	流动资金					72.51				
十三	工程投资					14,774.61				

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目属于供水项目，根据区域内供水量情况、收费情况和项目功能定位等，基于谨慎性原则，预测债券存续期项目运营产生的收入，运营成本等以预测期间的经济增长常态化等为前提。

(二) 项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、运营计划能够顺利执行；

5、运营收费价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(三) 项目收益及现金流入预测

1、营业收入预测

本项目收入来源假设全部为居民用水收入，具体测算依据如下：

(1) 供水量

本项目为在建项目，项目已于2021年10月开工建设，建设周期预计为24个月，设计供水规模最大为2.00万吨/天。计划改善农村饮水居民9.40万人，涉及三阳乡37个村、小董乡20个村及项目范围内的工业企业单位，根据谨慎性原则，本次评价报告供水收入全部假设为居民用水收入。

本项目建设完成后，三阳乡 37 个村、小董乡 20 个村及项目周边范围内的企业单位全部使用该水厂水源，上述区域内用水人口达到 9.40 万人。依据谨慎性原则，假设运营期内前三年的生产负荷即供水量为设计供水规模的 70.00%、80.00%、90.00%，运营期第三年及以后供水规模维持 90.00% 不变。本项目设计供水规模为 2.00 万吨/t，年设计供水规模 730.00 万吨。

（2）用水价格

2021 年 10 月 25 日，武陟县发展和改革委员会下发了《关于调整改革城市供水价格的批复》（武发改〔2021〕119 号），居民生活用水实行阶梯水价制度，调整后基本水价为 2.90 元/m³；居民生活用水合表用户基本水价为 3.0 元/m³；非居民生活用水基本水价核定为 4.5 元/m³；特种用水基本水价核定为 12 元/m³。

同时，根据 2022 年 1 月 6 日，河南省发展改革委会同河南省水利厅、河南省住房城乡建设厅、河南省市场监管局研究起草的《关于规范农村供水价格管理的意见（征求意见稿）》之“二、分类确定农村供水价格”中明确：参照《村镇供水工程技术规范》（SL310-2019）的分类标准，对不同工程类型的农村供水价格实行分类管理，原则上同一工程在供水范围内应执行统一的水价标准。其中“（一）城乡一体化供水工程供水价格。以城镇（含县城、乡镇，下同）水厂为水源，通过供水管网向农村延伸或与农村原有供水管网连通的方式实现城乡一体化供水的地区，向农村供水的价格执行所在城镇的水价标准，并逐步推行居民生活阶梯水价和非居民用水超定额累进加价制度。有条

件的城乡一体化供水地区，可在并网初期对农村居民生活用水实行价格优惠，逐步过渡至统一的城镇水价”。

武陟县黄沁河流域沁南南水北调水厂项目覆盖武陟县 2 个乡镇，57 个行政村，属于武陟县县委县政府解决农村安全饮水，实现乡村振兴，巩固脱贫成果，贯彻落实河南省开展全省饮用水地表化和城乡供水一体化的重要工作。

本项目为城乡供水一体化工程，根据上述文件精神，城乡供水一体化工程，向农村供水的价格执行所在城镇的水价标准，结合武陟县对南水北调饮用水试行的城市供水价格，考虑到南水北调优质水本身具有一定的水源成本（0.86 元/m³），基于谨慎性原则，不考虑本项目受水区域内非居民生活用水、特种饮水以及阶梯水价的影响，本项目供水假设全部为居民生活用水，供水单价参考武陟县县城居民生活用水基本水价 2.90 元/m³，并适当考虑未来通货膨胀的影响。

根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅 2.20%。基于未来通货膨胀的考虑，项目运营后供水价格每三年人以 2.20%的增长率进行增长。

2、运营成本预测

本项目成本支出主要为输水费、动力费、原材料费、职工薪酬、管理费、修理费、税费等。

（1）输水费

根据《关于我省南水北调工程供水价格的通知》（豫发改价管

(2015) 438 号)，武陟县自南水北调引水水价为 0.86 元/m³，因此本项目水资源费单价按照 0.86 元/立方米。

结合武陟县同类水厂的历史损耗率以及新建项目损耗率下降的因素，依据谨慎性和合理性原则，假设运营期内损耗率（损耗率=1-年供水量/年取水量）为 3%，因此年取水量=年供水量/(1-3%)，年输水费=年取水量*0.86。

(2) 动力费

本项目满负责运营年均耗电量为 277.56 万度，电费单价为 0.58 元/度，年耗电量随着生产负荷同步变动，运营期前三年的生产负荷为 70%、80%、90%，第三年及以后维持 90%不变。

(3) 原材料

本项目运营期内使用的原材料主要包括絮凝剂阳离子聚丙烯酰胺、氯酸钠溶液和聚合氯化铝（英文缩写：PAC），具体用量及单位如下表所示：

单位：吨、万元/吨、万元

序号	主要药品名称	年用量	价格	金额
1	絮凝剂阳离子聚丙烯酰胺	1.30	3.5	4.55
2	氯酸钠溶液	18.90	0.55	10.40
3	聚合氯化铝（PAC）	115.50	0.25	28.88
4	合计	135.70		43.82

项目运营后原材料年药品耗用量随着生产负荷同步变动，运营期前三年的生产负荷为 70%、80%、90%，第三年及以后维持 90%不变。

(4) 职工薪酬

项目运营期拟配置劳动定员 15 人，假设运营第一年按年工资 4 万

元/人计算。

根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅2.20%。基于谨慎性原则，项目运营后年人均工资及福利按照上年2.20%的增长率进行预测。

（5）管理费用

本项目假设管理费用按照运营期内当期营业收入的5%进行预测。

（6）修理费用

本项目假设修理费用按照运营期内当期营业收入的1%进行预测。

（7）税金

根据财政部税务总局公告2019年第67号第四条，对饮水工程运营单位向农村居民提供生活用水取得的自来水销售收入，免征增值税。

根据财政部税务总局公告2019年第67号第五条，对饮水工程运营单位从事《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定的饮水工程新建项目投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。本项目由于投资额较大，固定资产折旧较大，运营当期企业所得税的应纳税所得额小于零，当期企业所得税为零。

3、项目净收益预测

经测算，在债券存续期内，项目未来产生的营业收入为57,936.45万元，运营成本支出26,978.06万元，项目净收益30,958.39万元，具

体明细如下表所示：

项目净收益预测表

单位：万元

项目	单位	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、营业收入	万元			1,481.90	1,693.60	1,905.30	1,944.72	1,944.72	1,944.72
供水量	万吨/年			511.00	584.00	657.00	657.00	657.00	657.00
用水单价	元/吨			2.9	2.9	2.9	2.96	2.96	2.96
二、运营成本支出	万元			745.33	844.59	943.84	947.56	948.91	950.41
1、输水费	万元			453.05	517.77	582.49	582.49	582.49	582.49
2、动力费	万元			112.69	128.79	144.89	144.89	144.89	144.89
3、原材料费	万元			30.67	35.06	39.44	39.44	39.44	39.44
4、职工薪酬	万元			60	61.35	62.7	64.05	65.4	66.9
5、管理费	万元			74.10	84.68	95.27	97.24	97.24	97.24
6、修理费	万元			14.82	16.94	19.05	19.45	19.45	19.45
三、项目净收益	万元			736.57	849.01	961.46	997.16	995.81	994.31

(续上表)

项目	单位	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
一、营业收入	万元	1,990.71	1,990.71	1,990.71	2,036.70	2,036.70	2,036.70	2,082.69	2,082.69
水量	万吨/年	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00
用水单价	元/吨	3.03	3.03	3.03	3.1	3.1	3.1	3.17	3.17
二、运营成本支出	万元	954.67	956.17	957.67	961.93	963.58	965.23	969.63	971.28
1、输水费	万元	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49

2、动力费	万元	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89
3、原材料费	万元	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44
4、职工薪酬	万元	68.4	69.90	71.40	72.90	74.55	76.20	77.85	79.50
5、管理费	万元	99.54	99.54	99.54	101.84	101.84	101.84	104.13	104.13
6、修理费	万元	19.91	19.91	19.91	20.37	20.37	20.37	20.83	20.83
三、项目净收益	万元	1,036.04	1,034.54	1,033.04	1,074.77	1,073.12	1,071.47	1,113.06	1,111.41

(续上表)

项目	单位	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一、营业收入	万元	2,082.69	2,128.68	2,128.68	2,128.68	2,174.67	2,174.67	2,174.67	2,220.66
水量	万吨/年	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00
用水单价	元/吨	3.17	3.24	3.24	3.24	3.31	3.31	3.31	3.38
二、运营成本支出	万元	973.08	977.64	979.44	981.24	985.95	987.90	989.85	994.71
1、输水费	万元	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49
2、动力费	万元	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89
3、原材料费	万元	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44
4、职工薪酬	万元	81.30	83.10	84.90	86.70	88.65	90.60	92.55	94.65
5、管理费	万元	104.13	106.43	106.43	106.43	108.73	108.73	108.73	111.03
6、修理费	万元	20.83	21.29	21.29	21.29	21.75	21.75	21.75	22.21
三、项目净收益	万元	1,109.61	1,151.04	1,149.24	1,147.44	1,188.72	1,186.77	1,184.82	1,225.95

(续上表)

项目	单位	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
一、营业收入	万元	2,220.66	2,220.66	2,266.65	2,266.65	2,266.65	2,319.21	57,936.45

水量	万吨/年	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	
用水单价	元/吨	3.38	3.38	3.45	3.45	3.45	3.53	
二、运营成本支出	万元	996.81	998.91	1,003.77	1,006.02	1,008.27	1,013.67	26,978.06
1、输水费	万元	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49	582.49	16,115.56
2、动力费	万元	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89	144.89	4,008.62
3、原材料费	万元	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	1,091.17
4、职工薪酬	万元	96.75	98.85	100.95	103.20	105.45	107.70	2,286.45
5、管理费	万元	111.03	111.03	113.33	113.33	113.33	115.96	2,896.82
6、修理费	万元	22.21	22.21	22.67	22.67	22.67	23.19	579.44
三、项目净收益	万元	1,223.85	1,221.75	1,262.88	1,260.63	1,258.38	1,305.54	30,958.39

4、现金流覆盖还本付息的测算

假设存量债券的存续期与拟申报债券的存续期一致，即本项目净收益将考虑项目整体债券本息的自求平衡情况，具体如下表所示：

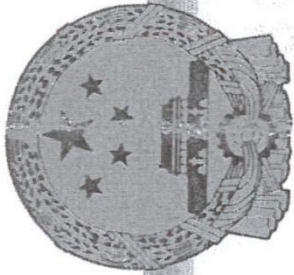
单位：万元

年份	营业收入	运营成本	项目净收益	债券还本付息合计			整体债券本息覆盖倍数
				存量债券剩余还本付息	拟申请债券还本付息支出	债券还本付息合计	
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年	1,481.90	745.33	736.57				
第 4 年	1,693.60	844.59	849.01				
第 5 年	1,905.30	943.84	961.46				
第 6 年	1,944.72	947.56	997.16				
第 7 年	1,944.72	948.91	995.81				
第 8 年	1,944.72	950.41	994.31				
第 9 年	1,990.71	954.67	1036.04				
第 10 年	1,990.71	956.17	1034.54				
第 11 年	1,990.71	957.67	1033.04				
第 12 年	2,036.70	961.93	1074.77				
第 13 年	2,036.70	963.58	1073.12				
第 14 年	2,036.70	965.23	1071.47				
第 15 年	2,082.69	969.63	1113.06	17,930.89	7,141.00	25,071.89	1.23
第 16 年	2,082.69	971.28	1111.41				
第 17 年	2,082.69	973.08	1109.61				
第 18 年	2,128.68	977.64	1151.04				
第 19 年	2,128.68	979.44	1149.24				
第 20 年	2,128.68	981.24	1147.44				
第 21 年	2,174.67	985.95	1188.72				
第 22 年	2,174.67	987.90	1186.77				
第 23 年	2,174.67	989.85	1184.82				
第 24 年	2,220.66	994.71	1225.95				
第 25 年	2,220.66	996.81	1223.85				
第 26 年	2,220.66	998.91	1221.75				
第 27 年	2,266.65	1,003.77	1262.88				
第 28 年	2,266.65	1,006.02	1260.63				
第 29 年	2,266.65	1,008.27	1258.38				
第 30 年	2,319.21	1,013.67	1305.54				
合计	57,936.45	26,978.06	30,958.39	17,930.89	7,141.00	25,071.89	

如上表所示，本项目项目净收益为 30,958.39 万元，拟申请债券整体还本付息合计为 25,071.89 万元，对应的项目整体本息覆盖倍数为 1.23。

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内，本项目累计项目净收益为 30,958.39 万元，债券还本付息累计 25,071.89 万元，还本付息后，累计现金结余 5,886.50 万元，项目净收益对债券还本付息的覆盖倍数为 1.23，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目收益可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现融资与收益自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA9MALY87Y

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



名称 河南省谷为会计师事务所 (普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 琚利红
经营范围

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2022年09月30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12号22层2206

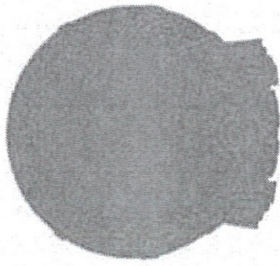


许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具
体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：企业管理咨询；税务服务；企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经
营活动）

登记机关

2022年





会计师事务所 执业证书

名称：河南省谷为会计师事务所（普通合伙）
 首席合伙人： 锯利红
 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12号22层2206
 组织形式： 普通合伙
 执业证书编号： 41010225
 批准执业文号： 豫财审批（2023）3号
 批准执业日期： 2023年2月8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》。



2023年2月8日



中华人民共和国财政部制

陆勇: 河南代管
2023.2.28

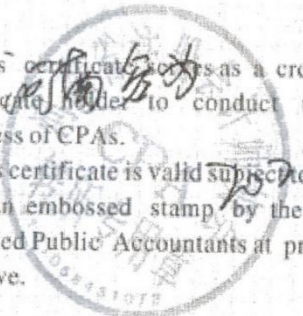
本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

grr:

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d



410523197212280041
北京中证天通会计师事务所(普通合伙)河南分所
1972-12-28

证书编号: 410001300011
No. of Certificate

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

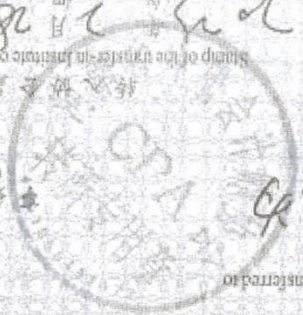
发证日期: 2008 年 12 月 33 日
Date of Issuance /y /m /d

贾凡 女
Full name 1972-12-28
Sex
北京中证天通会计师事务所(普通合伙)河南分所
Date of birth
工作单位
Working unit: 410523197212280041
身份证号码
Identity card No.



2017年2月28日
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
转入协会盖章

CPAs
事务所



河南省
河南德信

同意调入
Agree the holder to be transferred to

2017年2月28日
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
转出协会盖章

CPAs
事务所



河南德信

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000650003
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: 2017 年 11 月 02 日
Date of Issuance

姓名: 甄利红
Full name: 甄利红
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1976-03-01
Date of birth: 1976-03-01
工作单位: 河南欧凯会计师事务所有限公司
Working unit: 河南欧凯会计师事务所有限公司
身份证号码: 41072319760301004X
Identity card No.:



扶沟县大型蔬菜交易物流园 建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

河南恒新会计师事务所(普通合伙)

二〇二三年十二月



扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫新专审字【2023】2400号

我们接受扶沟县卓越农业发展有限公司的委托，对扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目（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。

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

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

本专项评价报告仅供扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 主管部门及项目单位

（1）主管部门

扶沟县农业农村局。

（2）项目单位

扶沟县卓越农业发展有限公司。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号文）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目位于扶沟县韭园镇十里店行政村西，临 G311 国道北、安罗高速东。

1.5 建设规模及内容

根据京秀工程咨询有限公司出具的《扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目项目可行性研究报告》和扶沟县发展和改革委员会《关于扶

沟县大型蔬菜交易物流园建设项目项目可行性研究报告（调整）的批复》（扶发改〔2023〕615号），具体建设内容如下：

零担货运集散中心 15675 m²、仓储中心为 72230 m²、净菜加工中心 51975 m²、冷链中心 43312.5 m²、农副产品交易楼 47600 m²、电商物流交易中心 100000 m²、综合楼 26671.49 m²、宿舍楼 7000 m²，设备及配套附属工程。

1.6 建设期

本项目建设期 24 个月。计划开工日期 2023 年 12 月，预计完工日期 2025 年 11 月。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

本项目总投资为 140266.70 万元，其中，工程费用 122041.63 万元，工程建设其他费用 6968.56 万元，工程预备费 6450.51 万元，建设期利息 4806.00 万元。

表 2-1 总投资估算构成表

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	122041.63	87.01%
2	工程建设其他费用	万元	6968.56	4.97%
3	基本预备费	万元	6450.51	4.60%
4	建设期利息	万元	4806.00	3.43%
5	项目总投资	万元	140266.70	100.00%

2.2 资金筹措方式

1. 资金筹措

资金筹措：项目投资估算为 140266.70 万元，其中 2022 年已申请使用专项债券 10000 万元，2023 年计划申请使用专项债券 10000 万元。市场化融资 64000.00 万元。

2. 资本金

本项目资本金 56266.70 万元，占比 40.11%。项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

3. 项目建设投资计划

项目建设周期为 24 个月，2023 年 12 月-2025 年 11 月。

3. 评估要素

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

3.1 资金充足性

3.1.1 项目收入

本项目收益包括入主要是冷链中心出租收入、综合楼出租收入、零担货运集散中心出租收入、仓储中心出租收入、净菜加工中心、宿舍楼出租收入、电商物流交易中心出租收入、农副产品交易楼出租收入、专项债部分物业管理费收入 and 市场化融资部分物业管理费收入等。

本项目收入实施分账管理，将农副产品交易楼出租收入、宿舍楼出租收入和专项债部分物业管理费收入用于偿还专项债券本息，将冷链中心出租收入、净菜加工车间出租收入、综合楼出租收入、仓储中心出租收入、电商物流交易中心出租收入市场化融资部分物业管理费收入用于偿还市场化融资的本息。

1、专项债对应的项目收益

本项目专项债券对应专项收入农副产品交易楼出租收入、宿舍楼出租收入、物业管理费收入，运营期内各项收入合计为21276.78万元，财政补贴合计为20150.00万元，扣除各项成本4903.5万元，项目偿债收益36523.28万元。项目详细收入成本具体如下：

收入分析

1) 农副产品交易楼出租收入

可租赁面积：本项目建成后，农副产品交易楼整体出租，可出租建筑面积按 47600.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过参考同类型物流园及走访周边中介查

询，租赁价格按每月 25.2 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。参考同类型物流园区农副产品交易楼出租单价市场调研情况如下表：

地区	名称	性质	出租单价（元/m ² ·月）
项城市	项城市中禾农产品冷链物流建设项目	货运中心	24
新郑市	新郑市仓城路综合农贸市场建设项目	集散中心	31.5
新蔡县	新蔡县食品冷链物流园项目	货运中心	32

2) 宿舍楼出租收入

可租赁面积：本项目建成后，宿舍楼整体出租，可出租建筑面积按 7000.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 23 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。项目区域周边宿舍楼出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	康立小区	居住用房	35
2	永盛家园	居住用房	30
3	龙湖御景	居住用房	25

3) 物业收入

河南省现行物业费收取标准共分为四个等级：一级收费标准 1.00 元/m²·月（已包含税、费），二级收费标准 0.75 元/m²·月（已包含税、费），三级收费标准 0.50 元/m²·月（已包含税、费），四级收费标准 0.35 元/m²·月（已包含税、费）。本项目涉及新兴产业，对环境要求严格，因此采取一级收费标准 1.0 元/m²·月（已包含税、费），本项

目可出租的农副产品交易楼、宿舍楼面积合计 54600.00 m²。

4) 财政补贴收入

根据《关于对扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目进行运营性补贴的说明》文件，为保障项目建设完成后的正常运营，在项目运营期内扶沟县财政局每年补贴本项目 1550 万元，用于保障项目正常运行。

本项目建成投入使用后，在 15 年期债券存续期间将实现运营收入如下：

表 3-1 专项债部分收入测算

序号	收入类别	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	收入合计				2829.9 1	2915.2 4	3000.5 6	3130.4 0	3218.2 0	3218.2 0	3266.4 3	3266.4 3	3266.4 3	3315.9 1	3315.9 1	3315.9 1	3367.2 5
1	农副产品交易楼	17982.37			1079.5 7	1151.5 4	1223.5 1	1334.5 5	1408.6 9	1408.6 9	1451.0 2	1451.0 2	1451.0 2	1494.4 3	1494.4 3	1494.4 3	1539.4 7
1.1	面积	47600			47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00
1.2	价格（元/平方米/月）				25.20	25.20	25.20	25.96	25.96	25.96	26.74	26.74	26.74	27.54	27.54	27.54	28.37
1.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	政府补贴	20150			1550	1550	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00
3	宿舍楼	2518.03			151.20	161.28	171.36	186.88	197.27	197.27	203.17	203.17	203.17	209.24	209.24	209.24	215.54
3.1	面积	7000			7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
3.2	价格（元/				24.00	24.00	24.00	24.72	24.72	24.72	25.46	25.46	25.46	26.22	26.22	26.22	27.01

	平方米 (月)															
3.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业收入	776.38		49.14	52.42	55.69	58.97	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24
4.1	租赁面积	54600		54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600
4.2	租赁单价	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

2、市场化融资对应的项目收益

本项目市场化融资对应专项收入冷链中心出租收入、净菜中心出租收入、综合楼出租收入、仓储中心出租收入、电商物流交易中心出租收入、零担货运集散中心出租收入、物业管理费收入，运营期内各项收入合计为 146206.55 万元，扣除各项成本 34208.01 万元，项目收益 111998.54 万元。项目详细收入成本具体如下：

收入分析

1) 零担货运集散中心出租收入

可租赁面积：本项目建成后，零担货运集散中心整体出租，可出租建筑面积按 15675.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 26 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3% 测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95% 以后保持稳定。项目区域周边货运集散中心出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	远大集团仓储物流园	货运中心	35
2	安顺仓储物流园	集散中心	32
3	中耀物流园	货运中心	32

2) 冷链中心出租收入

本项目可出租冷链中心面积为 43312.50 m²。根据物联云仓 2022 年冷库市场数据显示，全国冷库平均租金为 85.27 元/m²/月，华中地区区域冷库平均租金 80.83 元/m²/月；目前周口市的新鲜、冷藏库房

建设较少，参考其他同规格冷库储存用房租赁价格约为 71.1-90.00 元/m/天。基于谨慎性原则，本项目冷链中心的平均租赁价格按 60 元/m²/月；考虑物价水平上涨等因素，出租价格按每三年 3% 增长。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95% 以后保持稳定。参照数据如下：

地区	名称	用途	出租单价（元/m ² ·月）
项城市	项城市中禾农产品冷链物流园项目	冷库	90
尉迟县	尉迟县国道 107 两侧冷链物流园项目	冷库	80.1
杞县	杞县五里河镇果蔬冷链物流项目	冷库	71.1

3) 净菜加工中心出租收入

可租赁面积：本项目建成后，净菜加工中心整体出租，可出租建筑面积按 51975.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 27 元/m² 收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3% 测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95% 以后保持稳定。项目区域周边加工车间出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	周口电子信息产业园	加工车间	36
2	周口市升盛创业孵化园	加工车间	31
3	周口高新区科技企业孵化园	加工车间	33

4) 仓储中心出租收入

可租赁面积：本项目建成后，电商仓储中心及统配仓整体出租，可出租建筑面积按 72230.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 27 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。项目区域周边仓库出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	周口电子信息产业园	仓库	40
2	周口市升盛创业孵化园	仓库	32
3	周口高新区科技企业孵化园	仓库	33

5) 综合楼出租收入

可租赁面积：本项目建成后，综合楼整体出租，可出租建筑面积按 21000.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 28 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。项目区域周边综合楼租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	经济开发区周口青网科技园	综合	40
2	东新区中原路	综合	32
3	中心城区	综合	33

6) 电商物流交易中心出租收入

可租赁面积：本项目建成后，综合楼整体出租，可出租建筑面积按 100000.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格

按每月 25.2 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。项目区域周边同类型建筑出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	经济开发区周口青网科技园	交易	40
2	东新区中原路	交易	32
3	中心城区	交易	33

7) 物业管理费收入

本项目建成后，拟对可出租的零担货运集散中心、冷链中心、净菜加工中心、综合楼、仓储中心、电商物流交易中心等收取物业费，本项目可出租面积合计 304192.5 m²。根据《河南省物业管理条例》文件，参考项目周边产业园区物业收费标准，基于谨慎性原则，本项目物业管理费暂按 1.0 元/m²/月计取。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。

表 3-2 市场化收入部分

序号	收入类别	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	收入合计 (市场化融资收入)	146206.55			8794.83	9381.14	9967.47	10824.64	11464.37	11464.37	11797.28	11797.28	11797.28	12140.69	12140.69	12140.69	12495.82
1	冷链中心出租收入	38952.27			2338.88	2494.80	2650.73	2890.85	3051.45	3051.45	3142.80	3142.80	3142.80	3237.11	3237.11	3237.11	3334.38
1.1	面积	43312.5			43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50
1.2	价格 (元/平方米/月)				60.00	60.00	60.00	61.80	61.80	61.80	63.65	63.65	63.65	65.56	65.56	65.56	67.53
1.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	净菜加工	21033.48			1262.99	1347.19	1431.39	1561.06	1647.78	1647.78	1696.96	1696.96	1696.96	1747.92	1747.92	1747.92	1800.65

	中心出租收入																
2.1	面积	51975			51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0
2.2	价格 (元/平方米/月)				27.00	27.00	27.00	27.81	27.81	27.81	28.64	28.64	28.64	29.50	29.50	29.50	30.39
2.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	综合楼				529.20	564.48	599.76	617.75	690.43	690.43	711.26	711.26	711.26	732.56	732.56	732.56	754.59
3.1	面积	21000			21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000
3.2	价格 (元/平方米/月)				28.00	28.00	28.00	28.84	28.84	28.84	29.71	29.71	29.71	30.60	30.60	30.60	31.52
3.3	负荷率				75%	80%	85%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	仓储中心				1755.19	1872.20	1989.21	2169.41	2289.94	2289.94	2358.28	2358.28	2358.28	2429.09	2429.09	2429.09	2502.38
4.1	面积	72230.0 0			72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0
4.2	价格				27.00	27.00	27.00	27.81	27.81	27.81	28.64	28.64	28.64	29.50	29.50	29.50	30.39

2	(元/平方米/月)															
4.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	零担货运集散中心出租收入	6108.6		366.80	391.25	415.70	453.36	478.55	478.55	492.84	492.84	492.84	507.67	507.67	507.67	522.86
5.1	面积	15675		15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675
5.2	价格(元/平方米/月)			26.00	26.00	26.00	26.78	26.78	26.78	27.58	27.58	27.58	28.41	28.41	28.41	29.26
5.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	电商物流交易中心			2268.00	2419.20	2570.40	2803.68	2959.44	2959.44	3048.36	3048.36	3048.36	3139.56	3139.56	3139.56	3234.18
6.1	面积	100000		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
6.	价格			25.20	25.20	25.20	25.96	25.96	25.96	26.74	26.74	26.74	27.54	27.54	27.54	28.37

2	(元/平方米/月)															
6.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
7	物业收入	4325.62		273.77	292.02	310.28	328.53	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78
7.1	租赁面积	304192.5		304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5
7.2	租赁单价	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

3.1.2 项目成本

（一）专项债部分运营成本

本项目年运营成本包括燃料及动力费、职工薪酬、修理费、管理费用及其他。本项目运营成本具体内容和测算数额如下：

1、燃料及动力费

根据项目可研报告，本项目出租面积的燃料及动力费由承租方自行承担，本项目燃料及动力费只考虑公共部分，专项债券公共部分年耗水量为 1.59 万吨，年耗电量为 10.3 万度。根据《河南省发展和改革委员会关于进一步完善分时电价机制有关事项的通知》（豫发改价管〔2022〕867号）文件，本项目电费单价按照 0.61 元/度计算；经查询，根据河南省各市当前城市供水价格汇总表扶沟县水价，本项目水费单价按照非居民生活用水 4.30 元/吨计算；本项目实行政府指导价管理的水电费暂不考虑增长。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计170.43万元。

2、职工薪酬

本项目专项债券部分定员 10 人，包括管理人员 2 人，技术人员 8 人。参考河南省统计局发布河南统计年鉴 2022，本项目人均工资 4.6 万元/年。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计705.18万元。

3、修理费

本项目专项债券部分修理费主要是建筑工程的日常维护修理及项目配套设备的维修费用。本项目专项债券部分维修费用按照固定资

产和设备投资的 0.2%计算。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计805.35万元。

4、管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公耗材费、差旅及其他因不可预见因素可能发生的费用等。本项目专项债券部分管理及其他费用按照专项债券部分运营收入的 3%计取。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计 1242.82 万元。详见下表：

表 3-3 专项债成本测算

序号	项目	总计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	燃料动力费	170.43			13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11
1.1	水费	88.79			6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83
1.2	电费	81.64			6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28
2	人员工资及福利费	705.18			52.44	52.44	52.44	53.49	53.49	53.49	54.56	54.56	54.56	55.65	55.65	55.65	56.76
3	修理费	805.35			61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95
4	其他费用	1242.82			84.90	87.46	90.02	93.91	96.55	96.55	97.99	97.99	97.99	99.48	99.48	99.48	101.02
6	运营成本合计	2923.78			212.40	214.96	217.52	222.46	225.10	225.10	227.61	227.61	227.61	230.19	230.19	230.19	232.84

（二）市场化部分运营成本

本项目年运营成本包括燃料及动力费、职工薪酬、修理费、管理费用及其他。本项目运营成本具体内容和测算数额如下：

1) 燃料及动力费

根据项目可研报告，本项目出租面积的燃料及动力费由承租方自行承担，本项目燃料及动力费只考虑公共部分，市场化融资公共部分年耗水量为 3.7 万吨，年耗电量为 24.03 万度。根据《河南省发展和改革委员会关于进一步完善分时电价机制有关事项的通知》（豫发改价管〔2022〕867 号）文件，本项目电费单价按照 0.61 元/度计算；经查询，根据河南省各市当前城市供水价格汇总表扶沟县水价，本项目水费单价按照非居民生活用水 4.3 元/吨计算；本项目实行政府指导价管理的水电费暂不考虑增长。

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 397.67 万元。

2、职工薪酬

本项目市场化融资部分定员 30 人，包括管理人员 3 人，服务人员 27 人。参考河南省统计局发布河南统计年鉴 2022，本项目人均工资暂定为 4.60 万元/人/年。

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 2115.55 万元。

3、修理费

本项目市场化融资部分修理费主要是建筑工程的日常维护修理及项目配套设备的维修费用。本项目市场化融资部分维修费用按照固定资产和设备投资的 0.2% 计算。

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计1879.02万元。

4、管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公耗材费、差旅及其他因不可预见因素可能发生的费用等。本项目市场化融资部分管理及其他费用按照市场化融资部分运营收入的3%计取。

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 4386.18 万元。

表 3-4 市场化部分成本测算

序号	项目	总计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	燃料动力费	397.67			30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59
1.1	水费	207.09			15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93
1.2	电费	190.58			14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66
2	人员工资及福利费	2115.55			157.32	157.32	157.32	160.47	160.47	160.47	163.68	163.68	163.68	166.95	166.95	166.95	170.29
3	维护修理费	1879.02			144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54
4	其他费用	4386.18			263.84	281.43	299.02	324.74	343.93	343.93	353.92	353.92	353.92	364.22	364.22	364.22	374.87
6	运营成本合计	8778.42			596.29	613.88	631.47	660.34	679.53	679.53	692.73	692.73	692.73	706.30	706.30	706.30	720.29

3.1.3 相关税费

1、增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9% 计取；预备费进项税率按 9% 计取；运营期经营成本进项税率按 13% 计取。运营期销项税税率不动产租赁 6%。

综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税进项抵扣后计入。

2、附加税

(1) 城市维护建设税：税率为 5%，计税基数为应纳增值税额。

(2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

(3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

详见下表：

表 3-5 专项债部分税金及附加

序号	项目	合计	运营期												
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	收入	41426.78	2829.91	2915.24	3000.56	3130.40	3218.20	3218.20	3266.43	3266.43	3266.43	3315.91	3315.91	3315.91	3367.25
二	增值税及附加	1979.72	118.85	126.78	134.70	146.92	155.09	155.09	159.75	159.75	159.75	164.52	164.52	164.52	169.48
1	增值税（销项）	1548.88	93.20	99.41	105.62	115.06	121.45	121.45	124.95	124.95	124.95	128.53	128.53	128.53	132.25
2	进项税额（年初）	55811.48	4915.55	4831.07	4740.38	4643.48	4537.14	4424.41	4311.68	4195.45	4079.22	3962.99	3843.18	3723.37	3603.56
3	运营进项税	113.36	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72
4	当年抵扣额	1548.88	93.20	99.41	105.62	115.06	121.45	121.45	124.95	124.95	124.95	128.53	128.53	128.53	132.25
5	进项税额（年末）	54375.96	4831.07	4740.38	4643.48	4537.14	4424.41	4311.68	4195.45	4079.22	3962.99	3843.18	3723.37	3603.56	3480.03
6	当年缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税（7%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（12%）	1979.72	118.85	126.78	134.70	146.92	155.09	155.09	159.75	159.75	159.75	164.52	164.52	164.52	169.48

表 3-6 市场化融资部分税金及附加

序号	项目	合计													
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	收入	146206.55	8794.83	9381.14	9967.47	10824.64	11464.37	11464.37	11797.28	11797.28	11797.28	12140.69	12140.69	12140.69	12495.82
二	增值税及附加	5207.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	854.00	1080.31	1080.31	1080.31	1112.56
1	增值税（销项）	12072.10	726.18	774.59	823.00	893.78	946.60	946.60	974.09	974.09	974.09	1002.44	1002.44	1002.44	1031.76
2	进项税额（年初）	34207.70	7073.60	6367.76	5613.51	4810.85	3937.41	3011.15	2084.89	1131.14	177.39	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营进项税	264.42	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34
4	当年抵扣额	7338.02	726.18	774.59	823.00	893.78	946.60	946.60	974.09	974.09	197.73	20.34	20.34	20.34	20.34
5	进项税额（年末）	27134.10	6367.76	5613.51	4810.85	3937.41	3011.15	2084.89	1131.14	177.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年缴纳增值税额	4734.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	776.36	982.10	982.10	982.10	1011.42
7	城建税（5%）	236.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.82	49.11	49.11	49.11	50.57
8	教育费附加（3%）	142.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.29	29.46	29.46	29.46	30.34
9	地方教育费附加（2%）	94.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.53	19.64	19.64	19.64	20.23

10	房产税 (12%)	15619.93	938.1 0	1000. 64	1063. 18	1155.5 4	1223.9 5	1223.9 5	1260.6 1	1260.6 1	1260.6 1	1298.4 1	1298.4 1	1298.4 1	1337.51
----	-----------	----------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------

3.1.4 项目净收益分析

(一) 专项债部分净收益分析

本项目计算期内累计收入为 41426.78 万元，运营成本为 2923.78 万元、相关税费 1979.72 万元，净收益合计 36523.28 万元。

表 3-7 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	相关税费	净收益
1	0.00	0.00	-	0.00
2	0.00	0.00	-	0.00
3	2829.91	212.40	118.85	2498.66
4	2915.24	214.96	126.78	2573.50
5	3000.56	217.52	134.70	2648.34
6	3130.40	222.46	146.92	2761.02
7	3218.20	225.10	155.09	2838.01
8	3218.20	225.10	155.09	2838.01
9	3266.43	227.61	159.75	2879.07
10	3266.43	227.61	159.75	2879.07
11	3266.43	227.61	159.75	2879.07
12	3315.91	230.19	164.52	2921.20
13	3315.91	230.19	164.52	2921.20
14	3315.91	230.19	164.52	2921.20
15	3367.25	232.84	169.48	2964.93
合计	41426.78	2923.78	1979.72	36523.28

(二) 市场化融资部分净收益分析

本项目计算期内累计收入为 146206.55 万元，运营成本为 8778.42 万元、相关税费 25429.59 万元，净收益合计 111998.54 万元。

表 3-8 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	相关税费	净收益
1	0.00	0.00	-	0.00
2	0.00	0.00	-	0.00
3	8794.83	596.29	938.10	7260.44

4	9381.14	613.88	1000.64	7766.62
5	9967.47	631.47	1063.18	8272.82
6	10824.64	660.34	1155.54	9008.76
7	11464.37	679.53	1223.95	9560.89
8	11464.37	679.53	1223.95	9560.89
9	11797.28	692.73	1438.93	9665.62
10	11797.28	692.73	1722.29	9382.26
11	11797.28	692.73	2702.37	8402.18
12	12140.69	706.30	3092.50	8341.89
13	12140.69	706.30	3168.01	8266.38
14	12140.69	706.30	3246.86	8187.53
15	12495.82	720.29	3453.27	8322.26
合计	146206.55	8778.42	25429.59	111998.54

3.2 项目现金流量分析

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

表 3-9 现金净流量表

金额单位：人民币万元

项 目	合计	建设期		运营期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
经营活动 净现金流量 (1.1-1.2)	145461.63		0.00	9640.25	10213.34	10786.46	11622.86	12243.81	12243.81	12384.94	12101.58	11007.30	10905.55	10799.66	10690.44	10821.63
现金流入	187633.33			11624.74	12296.38	12968.03	13955.04	14682.57	14682.57	15063.71	15063.71	15063.71	15456.60	15456.60	15456.60	15863.07
运营收入	187633.33			11624.74	12296.38	12968.03	13955.04	14682.57	14682.57	15063.71	15063.71	15063.71	15456.60	15456.60	15456.60	15863.07
其他流入	0.00															
现金流出	42171.70			1984.49	2083.04	2181.57	2332.18	2438.76	2438.76	2678.77	2962.13	4056.41	4551.05	4656.94	4766.16	5041.44
经营成本	11702.20			808.69	828.84	848.99	882.80	904.63	904.63	920.34	920.34	920.34	936.49	936.49	936.49	953.13
税金及附	18073.0			1056.	1127.	1197.	1302.	1379.	1379.	1420.	1420.	1498.	1561.	1561.	1561.	1608.

加	6			95	42	88	46	04	04	36	36	00	14	14	14	13
增值税	7187.21			118.85	126.78	134.70	146.92	155.09	155.09	159.75	159.75	1013.75	1244.83	1244.83	1244.83	1282.04
所得税	5209.23			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	178.32	461.68	624.32	808.59	914.48	1023.70	1198.14
投资活动 净现金流量 (2.1-2.2)	-135460.70	-67730.35	-67730.35													
现金流入	0.00															
现金流出	135460.70	67730.35	67730.35													
建设投资	135460.70	67730.35	67730.35													
筹资活动 净现金流量 (3.1-3.2)	80989.80	68819.35	66641.35	-4356.00	-4158.63	-3990.42	-4785.76	-4496.68	-4181.95	-3850.21	-3507.40	-5160.00	-4708.02	-4237.41	-3751.95	-3286.47
现金流入	140266.70	70133.35	70133.35													
发行专项 债券	20000.00	10000.00	10000.00													
政府财政 资金	56266.70	28133.35	28133.35													

市场化融资	64000.00	32000.00	32000.00													
现金流出	59276.90	1314.00	3492.00	4356.00	4158.63	3990.42	4785.76	4496.68	4181.95	3850.21	3507.40	5160.00	4708.02	4237.41	3751.95	3286.47
各种利息支出	39276.90	1314.00	3492.00	4356.00	4158.63	3990.42	3785.76	3496.68	3181.95	2850.21	2507.40	2160.00	1708.02	1237.41	751.95	286.47
偿还债务本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
偿还市场化融资	64000.00	0.00	0.00	2240.00	2830.00	3400.00	4180.00	4860.00	5130.00	5490.00	5540.00	5660.00	6080.00	6350.00	6630.00	5610.00
应付利润 (股利分配)	0.00															
净现金流量 (1+2+3)	90990.73	1089.00	-1089.00	5284.25	6054.71	6796.04	6837.10	7747.13	8061.86	8534.73	8594.18	5847.30	6197.53	6562.25	6938.49	7535.16
累计盈余资金		1089.00	0.00	5284.25	11338.96	18135.00	24972.10	32719.23	40781.09	49315.82	57910.00	63757.30	69954.83	76517.08	83455.57	90990.73

3.2.1 项目本息覆盖倍数

1、专项债券本息覆盖倍数

经测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 41426.78 万元；收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 36523.28 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

专项债券本息覆盖倍数表

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023	0	450	450	0.00
2024	0	900	900	0.00
2025	0	900	900	2498.66
2026	0	900	900	2573.50
2027	0	900	900	2648.34
2028	1000	900	1900	2761.02
2029	1000	855	1855	2838.01
2030	1000	810	1810	2838.01
2031	1000	765	1765	2879.07
2032	1000	720	1720	2879.07
2033	3000	675	3675	2879.07
2034	3000	540	3540	2921.20
2035	3000	405	3405	2921.20
2036	3000	270	3270	2921.20
2037	3000	135	3135	2964.93
合计	20000	10125	30125	36523.28
本息覆盖倍数	1.21			

单位：万元

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

2、市场化融资本息覆盖倍数

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 111998.54 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.20。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

市场化融资本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023	0	864.00	864	0.00
2024	0	2592.00	2592	0.00
2025	2240	3456.00	5696	7260.44
2026	2830	3258.63	6088.63	7766.62
2027	3400	3090.42	6490.42	8272.82
2028	4180	2885.76	7065.76	9008.76
2029	4860	2641.68	7501.68	9560.89
2030	5130	2371.95	7501.95	9560.89
2031	5490	2085.21	7575.21	9665.62
2032	5540	1787.40	7327.4	9382.26
2033	5660	1485.00	7145	8402.18
2034	6080	1168.02	7248.02	8341.89
2035	6350	832.41	7182.41	8266.38
2036	6630	481.95	7111.95	8187.53
2037	5610	151.47	5761.47	8322.26
合计	64000	29151.90	93151.9	111998.54
本息覆盖倍数	1.20			

3、项目总体本息覆盖情况

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益合计为 187633.33 万元，融资本息合计 123276.9 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.20。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。具体如下：

项目总体本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

融资模式	收入金额	净收益	融资金额	融资本息	本息覆盖倍数
专项债券	41426.78	36523.28	20000.00	30125.00	1.21
市场化融资	146206.55	111998.54	64000.00	93151.90	1.20
合计	187633.33	148521.82	84000.00	123276.9	1.20

4.总体评价结果


经测算，本项目收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.20 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(本业无正文，为扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目收益与融资自
求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南恒新会计师事务所(普通合伙)


中国·郑州

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二三年十二月

全程电子化

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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91410100MA47E0F599

名称 河南恒新会计师事务所(普通合伙) 成立日期 2019年09月23日

类型 合伙企业 合伙期限 长期

执行事务合伙人 朱越男

经营范围 审计服务; 代理记账; 资产评估; 代理批准的经营项目, 经相关部门核准经营活(动)

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

服务服务: 资产评估; 代理记账; 代理批准的经营项目, 经相关部门核准经营活(动)



与原件核对一致

登记机关

2022年02月18日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监管总局监制

证书序号: 0014880

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》。

与原件核对一致

发证机关:  二〇二〇年三月十五日

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)正光北街文苑王鼎嘉苑大厦2单元204号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010186

批准执业文号: 豫财会〔2020〕7号

批准执业日期: 2020年04月20日



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.



注册号: 11001640068
Member's Number: 11001640068

发证日期: 2008 年 06 月 04 日
Date of Issuance: 2008 年 06 月 04 日

有效期至: 2020 年 3 月 30 日
Valid until: 2020 年 3 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.



有效期至: 2021 年 03 月 30 日
Valid until: 2021 年 03 月 30 日

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


姓名: 朱慧勇
Full name: 朱慧勇

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1981-03-05
Date of birth: 1981-03-05

工作单位: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

身份证号: 41302619810305452X
Identity card No: 41302619810305452X



与原件核对一致



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书合格有效，保留有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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



证书编号: 41000030044
发证日期: 2016年03月30日
发证地点: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute: 2016年03月30日
发证地点: 河南省

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书合格有效，保留有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书合格有效，保留有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书合格有效，保留有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书合格有效，保留有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南恒新会计师事务所(普通合伙)
HENAN HENXIN CPAS
4101031559121

情况说明

2022年河南地区通过注册会计师任职资格检查的注册会计师，由以往年度在注册会计师证书上盖章年检通过标识的方式改为粘贴“二维码”标识方式。注册会计师年检情况可通过扫描二维码查询年检信息。本单位注册会计师执业证书已粘贴年检二维码。

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

2023年2月21日

