

浉河区财政局关于 2025 年第一批政府债券 项目重大事项变更情况的公告

根据《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）和《河南省财政厅关于印发〈河南省政府债券项目重大事项变更操作指引〉的通知》（豫财债〔2023〕35号）等有关规定，现对浉河区部分政府债券项目重大事项进行变更。变更项目信息汇总如下（详见附件）。

特此公告。

附件：1. 2025 年第一批政府债券项目重大事项变更情况
表

2. 重大事项变更专项债券项目实施方案、财务评价报告、法律意见书



单位：万元

序号	省辖市	县区	项目名称	债券发行情况			变更前项目基本情况			变更内容	变更后项目基本情况		
				债券代码	债券全称	发行金额	项目总投资	其中：专项债券申请总额	其中：市场化融资金额		项目总投资	其中：专项债券申请总额	其中：市场化融资金额
1	信阳市	浉河区	信阳国家农业科技园区核心区建设项目	231879	2024年河南省城乡发展专项债券（六期）——2024年河南省政府专项债券（十九期）	7000	50376	25000	0	资金筹措方式变更	50376	40000	0
				2105818	2021年河南省城乡发展专项债券（十四期）——2021年河南省政府专项债券（四十六期）	6000							
				2105664	2021年河南省城乡发展专项债券（十一期）——2021年河南省政府专项债券（三十五期）	4000							
				2205380	2022年河南省城乡发展专项债券（六期）——2022年河南省政府专项债券（十二期）	7400							
				2005904	2020年河南省棚改专项债券（一期）——2020年河南省政府专项债券（三十五期）	600							

信阳国家农业科技园核心区建设项目 实施方案



日期：二〇二五年一月



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 项目变更内容	2
1.5 建设地点	3
1.6 建设规模及内容	3
1.7 建设期	4
1.8 总投资及资金筹措	5
1.9 项目手续	5
1.10 债券资金使用合规性	5
1.11 项目资金保障措施	6
1.12 主管部门责任	6
1.13 项目主体及运作模式	7
第二章 项目社会效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算表	12
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	19
4.4 投资者保护措施	20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	21

5.1 应付债券本息情况	21
5.2 经营现金流分析	26
5.3 项目本息覆盖倍数	52
5.4 总体评价结果	53
第六章 风险分析	54
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	54
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	54
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	55
第七章 事前绩效评估	57
7.1 事前绩效评估方法	57
7.2 事前绩效评估内容	58
7.3 事前绩效评估结论	58

第一章 项目概况

1.1 项目名称

信阳国家农业科技园核心区建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为信阳市浉河区科学技术局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为信阳市浉河区科学技术局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	信阳市浉河区科学技术局
统一社会信用代码	114115020060724944
机构性质	机关单位
法定代表人	张邦林
机构地址	信阳市浉河区东方红大道 172 号
赋码机关	中共信阳市浉河区委机构编制委员会办公室

信阳市浉河区科学技术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。

备注：前次发行资料项目主管部门及申请单位均为信阳市浉河区科学技术和工业信息化局（原：信阳市浉河区工业和信息化局）。根据中共信阳市浉河区委机构编制委员会文件《中共信阳市浉河区委机构编制委员会关于组建浉河区委社会工作部、区商务和工业信息化局、区科学技术局、区行政审批和政务信息管理局的通知》（浉编

〔2024〕15号），信阳市浉河区科学技术局现划入区科学技术和工业信息化局承担的科技工作职责。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）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 项目变更内容

为充分利用有效资源及政府资金，平衡信阳市之间的有效资产及投融资工作，对加快专项债券使用进度，尽早形成实物工作量，本项目对项目资金筹措方案、发债期限进行了变更。具体变更内容前后对比表如下：

变更前后项目基本情况对照表		
内容	变更前	变更后
项目名称	信阳国家农业科技园核心区建设项目	
债券申请单位	信阳市浉河区科学技术局 前次发行资料项目主管部门及申请单位均为信阳市浉河区科学技术和工业信息化局（原：信阳市浉河区工业和信息化局），根据浉编〔2024〕15号，信阳市浉河区科学技术局现划入区科学技术和工业信息化局承担的科技工作职责。	
项目建设地点	信阳市浉河区东双河镇 107 国道以西，科学大道南北两侧，信阳书画院以东	
建设规模及内容	该项目规划用地 628.21 亩，主要建设内容包括创新创业大厦、研发中心、配套商业等公共建筑、厂房、配套用房以及园区配套的道路、管网等。	
总投资	50,375.75 万元	
资金筹措方案	财政资金 25,375.75 万元，占项目总投资比重为 50.37%；	财政资金 10,375.75 万元，占项目总投资比重为 20.60%； 申请专项债券资金 40,000.00 万

变更前后项目基本情况对照表		
内容	变更前	变更后
	申请专项债券资金 25,000.00 万元，占项目总投资比重为 49.63%。	元，占项目总投资比重为 79.40%。
发债期限	15 年	30 年
投资估算	本项目总投资为 50,375.75 万元，其中： 工程费用 35,742.14 万元，工程建设其他费用 9,877.62 万元（含土地费 2,638.48 万元，拆迁费 4,600.14 万元），预备费用 2,280.99 万元，建设期利息 2,475.00 万元。	
项目预期收益	1.厂房租赁收入 2.配套用房、配套商业建筑出租收入 3.创新创业大厦、研发中心出租收入 4.停车场收入 5.广告位收入 6.物业收入	

1.5 建设地点

本项目建设地点位于信阳市浉河区东双河镇 107 国道以西，科学大道南北两侧，信阳书画院以东。

1.6 建设规模及内容

该项目规划用地 628.21 亩，主要建设内容包括创新创业大厦、研发中心、配套商业等公共建筑、厂房、配套用房以及园区配套的道路、管网等，具体如下：

信阳国家农业科技园核心区建设项目规划总用地面积为 418,807.16 m²（约合 628.21 亩），其中：建设用地面积 307,365.59 m²（本项目建筑用地面积 139,454.60 m²），市政道路用地面积 85,903.30 m²，公园绿地面积 25,538.20 m²；

项目总建筑面积为 166,709.26 m²（含现状住宅建筑面积 7,020.00 m²），其中：地上建筑面积 160,221.23 m²（含现状住宅建筑面积 7,020.00 m²），地下建筑面积 6,488.03 m²。

项目主要建设内容包括创新创业大厦、研发中心、配套商业等公共建筑、厂房、配套用房以及园区配套的道路、管网等。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
一	规划总用地面积	m ²	418,807.16	约 628.21 亩
(一)	建筑用地面积	m ²	372,844.51	
1	总建筑面积	m ²	164,589.01	
1.1	综合服务区	m ²	29,461.49	
其中	地上建筑面积	m ²	22,973.46	
	创新创业大厦	m ²	5,816.64	
	研发中心	m ²	5,828.82	
	配套商业	m ²	11,328.00	
	地下建筑	m ²	6,488.03	
1.2	生产加工区	m ²	135,127.52	
其中	厂房	m ²	110,048.52	
	配套用房	m ²	18,059.00	
	住宅	m ²	7,020.00	现状
2	建筑基底面积	m ²	67,542.06	
3	绿地面积	m ²	35,072.83	
4	道路及广场铺装面积	m ²	22,083.53	
5	停车位	个	624	
其中	地上	个	439	
	地下	个	185	
6	容积率		1.12	
7	绿地率	%	25.15	
8	建筑密度	%	47.70	
(二)	市政道路用地	m ²	80,692.09	
(三)	公园绿地	m ²	30,751.33	

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设工期 36 个月。开工日期为 2021 年 7 月，受资金到位等原因的影响，工程进度延迟，预计 2025 年 10 月

完工。

1.8 总投资及资金筹措

本项目总投资 50,375.75 万元。其中：财政资金 10,375.75 万元，
专项债券资金 40,000.00 万元。

表 1-3 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	2021 年 7 月-2024 年 12 月	2025 年 1-10 月	合计	占比
财政资金	3,482.00	6,893.75	10,375.75	20.60%
专项债券资金	25,000.00	15,000.00	40,000.00	79.40%
合计	28,482.00	21,893.75	50,375.75	100.00%
占比	56.54%	43.46%	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。

1.9 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得信阳市浉河区发展和改革委员会《关于信阳国家农业科技园核心区建设项目可行性研究报告的批复》（浉发改〔2020〕215 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.10 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。

1.11 项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.12 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定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。

1.13 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为信阳市浉河区科学技术局，主管部门为信阳市浉河区科学技术局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为信阳市浉河区科学技术局，项目建设及运营单位均为信阳市浉河区科学技术局。

关于项目债券资金使用，由信阳市浉河区科学技术局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由信阳市浉河区科学技术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，由信阳市浉河区科学技术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。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

信阳市是国家级生态示范市、国家园林城市、中国优秀旅游城市，中国十大特色休闲城市，中国最具绿色竞争力城市，中国十大最美城市，中国魅力城市。近年来，在省委、省政府的大力关心支持下，市委、市政府按照“大抓旅游、特抓旅游、狠抓旅游”工作思路，以旅游促环境、以旅游促经济、以旅游促发展，提出了以旅游“兴、活、强、富、立”地方发展的思路定位，坚持把旅游业作为支柱产业来抓，为旅游产业发展创造了良好环境，营造了浓厚氛围，形成了信阳市旅游业发展的大区域格局。

信阳市及各县、乡级政府高度重视茶产业发展，制定了茶产业中长期发展规划，并将信阳市浉河区茶产业作为河南省三大产业集群试点之一，全力扶持信阳茶产业发展，把茶产业作为信阳市农村经济发展的重要支柱产业来抓；同时，党中央提出茶旅融合发展，将茶文化与旅游深度结合，以茶为媒，兴旅促茶。

创建信阳国家农业科技园，有利于培育农业高新技术企业、创建一批国家工程中心、技术中心和推动农业科研成果转化，并将推动农业高新技术产业发展，全面推动创新发展；还将全面推动以茶产业为特色的田园综合体和特色小镇建设并进而带动全域美丽乡村建设，形成“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的发展格局。因此，创建信阳国家农业科技园是全面贯彻落实国家创新驱动

发展战略和乡村振兴战略的迫切需要。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国家农业科技园区管理办法》、《关于加大脱贫攻坚力度支持革命老区开发建设的指导意见》、《信阳市农业产业化集群发展规划》、《大别山革命老区振兴发展规划》等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目为信阳国家农业科技园核心区，国家农业科技园区的建设，能够增加绿色优质农产品供给，提高农业供给体系质量和效率，促进农民增收，能从生产端、供给侧入手，创新体制机制，调整优化农业的要素、产品、技术、产业、区域、主体等方面结构，优化农业产业体系、生产体系、经营体系，突出绿色发展，聚力质量兴农，使农业供需关系在更高水平上实现新的平衡。园区作为实现农业现代化的龙头和示范样板，借助高新技术示范、推广和应用，通过集聚各种资源，综合运用新品种、新技术、新模式、新工艺，创造新产品，高起点、

高标准建设规模化、标准化的现代农业科技园区，为农民提供看得见、学得着的示范样板。这有利于加快信阳市农业农村发展新动能的培育，促进信阳市优势特色农业产业上规模、上水平，促进农业增效、农民增收。

通过核心区的建设可以不断提高园区劳动生产率。一方面，使园区核心区内劳动力从生产率较低的非主导产业中不断转移到生产率较

高的科技型农业主导产业；另一方面，不断吸引辐射区剩余劳动力进入核心区基地、企业就业，不断提高信阳市农业、农村劳动生产率。

2.4 经济效益

推进农业供给侧结构性改革以优化供给、提质增效、农民增收为目标，以绿色发展为导向，以改革创新为动力，以结构调整为重点，着力培育新动能、打造新业态、扶持新主体、拓宽新渠道，加快推进农业转型升级，加快农业现代化建设。国家农业科技园区的建设，能够增加绿色优质农产品供给，提高农业供给体系质量和效率，促进农民增收，能从生产端、供给侧入手，创新体制机制，调整优化农业的要素、产品、技术、产业、区域、主体等方面结构，优化农业产业体系、生产体系、经营体系，突出绿色发展，聚力质量兴农，使农业供需关系在更高水平上实现新的平衡。园区作为实现农业现代化的龙头和示范样板，借助高新技术示范、推广和应用，通过集聚各种资源，综合运用新品种、新技术、新模式、新工艺，创造新产品，高起点、高标准建设规模化、标准化的现代农业科技园区，为农民提供看得见、学得着的示范样板。这有利于加快信阳市农业农村发展新动能的培育，促进信阳市优势特色农业产业上规模、上水平，促进农业增效、农民增收。

2.5 项目公益性

实施乡村振兴战略的总要求是“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”。产业兴旺就是要紧紧围绕促进产业发展，引导和推动更多的资本、技术、人才等要素向农业农村流动，调

动广大农民的积极性、创造性，形成现代农业产业体系，实现一、二、三产业融合发展，保持农业农村经济发展旺盛活力。河南信阳国家农业科技园区的建设，能充分利用园区产业优势、生态资源优势，通过“产业集群、科技集聚、服务引领、集成示范、扩散支撑”，进一步优化农村大众创业、万众创新的环境，带动农民创业就业，延伸茶叶、粮食、蔬菜等主导产业链，有效促进三产相融，拓宽农村经济发展和农民增收渠道，努力实现农民生活富裕；能够利用园区高新技术合作、集成创新平台和现代服务网络，引领园区内外企业和农户推广、应用农业最新科技成果，促进科技成果快速转化，提升农业综合科技水平，推进农业增长方式的根本转变，推动信阳市农业农村现代化的实现。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目估算范围主要为工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

- 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.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8.信阳市近期建设工程材料价格信息。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 50,375.75 万元，其中：工程费用 35,742.14 万元，工程建设其他费用 9,877.62 万元（含土地费 2,638.48 万元，拆迁费 4,600.14 万元），预备费用 2,280.99 万元，建设期利息 2,475.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
一	工程费用	28,593.73	5,702.14	1,446.27		35,742.14			
(一)	道路部分	2,603.76	650.95			3,254.71	m ²		
	36 米红线	297.82	74.46			372.28	m ²	11,633.75	320.00
	26 米红线	497.28	124.32			621.60	m ²	20,720.00	300.00
	20 米红线	552.38	138.10			690.48	m ²	23,016.00	300.00
	园区内部支路	1,256.28	314.07			1,570.35	m ²		
	12 米	523.54	130.88			654.42	m ²	25,170.12	260.00
	7 米	732.74	183.19			915.93	m ²	38,163.72	240.00
(二)	公园绿化	688.83	172.21			861.04	m ²	30,751.33	280.00
(三)	园区部分	22,319.40	4,319.90	1,259.93		27,899.23			
1	综合服务服务区	5,340.43	1,001.33	333.76		6,675.52			
1.1	配套商业	1,721.86	322.85	107.61		2,152.32	m ²	11,328.00	
	主体	1,087.49	203.90	67.97		1,359.36	m ²	11,328.00	1,200.00
	装饰	344.37	64.57	21.52		430.46	m ²	11,328.00	380.00
	水暖电	290.00	54.38	18.12		362.50	m ²	11,328.00	320.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
1.2	创新创业大厦	1,047.00	196.32	65.43		1,308.75	m²	5,816.64	
	主体	698.00	130.88	43.62		872.50	m²	5,816.64	1,500.00
	装饰	186.14	34.90	11.63		232.67	m²	5,816.64	400.00
	水暖电	162.86	30.54	10.18		203.58	m²	5,816.64	350.00
1.3	研发中心	1,035.20	194.10	64.69		1,293.99	m²	5,828.82	
	主体	699.46	131.15	43.71		874.32	m²	5,828.82	1,500.00
	装饰	186.52	34.97	11.66		233.15	m²	5,828.82	400.00
	水暖电	149.22	27.98	9.32		186.52	m²	5,828.82	320.00
1.4	地下建筑	1,536.37	288.06	96.03		1,920.46	m²	6,488.03	
	主体	1,297.61	243.30	81.10		1,622.01	m²	6,488.03	2,500.00
	装饰	103.81	19.46	6.49		129.76	m²	6,488.03	200.00
	水暖电	134.95	25.30	8.44		168.69	m²	6,488.03	260.00
2	生产加工区	14,818.48	2,778.46	926.17	-	18,523.11	m²		
2.1	厂房	12,853.66	2,410.06	803.36		16,067.08	m²	110,048.52	
	主体	9,244.07	1,733.26	577.76		11,555.09	m²	110,048.52	1,050.00
	装饰	1,320.58	247.61	82.54		1,650.73	m²	110,048.52	150.00
	水暖电	2,289.01	429.19	143.06		2,861.26	m²	110,048.52	260.00
2.2	配套用房	1,964.82	368.40	122.81		2,456.03	m²	18,059.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
	主体	1,372.49	257.34	85.78		1,715.61	m²	18,059.00	950.00
	装饰	216.71	40.63	13.55		270.89	m²	18,059.00	150.00
	水暖电	375.62	70.43	23.48		469.53	m²	18,059.00	260.00
3	绿地面积	505.05	126.26			631.31	m²	35,072.83	180.00
4	道路及广场铺装面积	459.34	114.83			574.17	m²	22,083.53	260.00
5	园区配套管线	1,196.10	299.02			1,495.12	m²	124,592.98	120.00
(四)	市政配套管线	2,981.74	559.08	186.34		3,727.16			
1	给水工程	497.80	93.34	31.11		622.25	m	6,550.00	950.00
2	雨水工程	533.09	99.95	33.32		666.36	m	5,553.00	1,200.00
3	污水工程	505.06	94.70	31.56		631.32	m	5,261.00	1,200.00
4	电力工程	652.32	122.31	40.77		815.40	m	5,436.00	1,500.00
5	通信工程	235.30	44.12	14.70		294.12	m	2,451.00	1,200.00
6	燃气工程	558.17	104.66	34.88		697.71	m	5,367.00	1,300.00
二	工程建设其他费用				9,877.62	9,877.62			
1	土地费				2,638.48	2,638.48	亩	628.21	42,000.00
2	拆迁费				4,600.14	4,600.14	m²	19,167.27	2,400.00
3	前期工作费				60.00	60.00	项	1	600,000.00
4	项目建设管理费				501.27	501.27	第一部分工程费用	按规定	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
5	勘察设计费				857.81	857.81	第一部分工程费用	35,742.14	2.40%
6	工程监理费				585.90	585.90	收费基数	732.37	0.80
7	招标代理费				20.00	20.00	第一部分工程费用	35,742.14	
8	施工图审核费				42.89	42.89	设计收费	857.81	5.00%
9	造价咨询费				178.71	178.71	按规定	35,742.14	0.50%
10	环评费用				20.00	20.00	项	1	200,000.00
11	能评费用				15.00	15.00	项	1	150,000.00
12	场地准备费及临时设施费				357.42	357.42	第一部分工程费用	35,742.14	1.00%
三	预备费				2,280.99	2,280.99	第一+第二部分工程费用	45,619.76	5.00%
四	建设期利息					2,475.00			
五	建设项目总投资	28,593.73	5,702.14	1,446.27	12,158.61	50,375.75			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》;
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
3. 《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);
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
6. 《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);
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);
8. 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);
11. 项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元, 其中: 2021

年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 8,000.00 万元，2024 年已发行 7,000.00 万元，2025 年计划使用 15,000.00 万元；本次申请使用 15,000.00 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	2021 年	2022 年		2024 年	2025 年	合计
1. 计划使用	10,000.00	600.00	7,400.00	7,000.00	15,000.00	40,000.00
其中：已发行	10,000.00	600.00	7,400.00	7,000.00		25,000.00
本次申请					15,000.00	15,000.00
未使用					15,000.00	15,000.00
2. 期限	15 年	5 年	30 年	15 年	30 年	
3. 测算利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
4. 付息方式	半年一次	每年一次	半年一次	半年一次	半年一次	
5. 还本方式	到期还本	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。	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%；已兑付本金不再计息。	债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%；第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%；第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%；第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。	
6. 备注	①2021 年资金情况：在 2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券三十五期（城乡发展专项债）”中发行 4,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.51%；在 2021 年 9 月“2021 年河南省专项债券四十六期（城乡发展专项债）”中发行 6,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%。 ②2022 年资金情况：2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中资金用途调整 600.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；在 2022 年 3 月“2022 年河南省专项债券十二期（城乡发展专项债）”中资金用途调整 7,400.00 万元，期限 30 年，利率 3.53%。 ③2024 年资金情况：在 2024 年 7 月“2024 年河南省专项债券十九期（城乡发展专项债）”中发行 7,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.48%。					

本项目 2022 年申请使用的债券资金为资金用途调整政府专项债券资金 8,000.00 万元，具体如下：

①2022 年申请政府专项债券资金 600.00 万元，为 2020 年河南省棚改专项债券（一期）-2020 年河南省政府专项债券（三十五期）债券中 600.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省棚改专项债券（一期）-2020 年河南省政府专项债券（三十五期）到期一次性偿还 600.00 万元本金。

②2022 年申请政府专项债券资金 7,400.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2022 年河南省政府专项债券（十二期）债券中 7,400.00 万元资金用途调整，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2022 年河南省政府专项债券（十二期）到期分期偿还 7,400.00 万元本金。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应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单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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，债券资金利率统一按 4% 计算）：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况总表

金额单位：人民币万元

年度	本期新增	本期偿还	利率	应付利息	应付本息
2021 年	10,000.00		4.00%	200.00	200.00
2022 年	8,000.00		4.00%	572.00	572.00
2023 年			4.00%	720.00	720.00
2024 年	7,000.00		4.00%	860.00	860.00
2025 年	15,000.00	600.00	4.00%	1,588.00	2,188.00
2026 年			4.00%	1,576.00	1,576.00
2027 年		500.00	4.00%	1,566.00	2,066.00
2028 年		574.00	4.00%	1,544.52	2,118.52
2029 年		574.00	4.00%	1,521.56	2,095.56
2030 年		1,074.00	4.00%	1,491.60	2,565.60
2031 年		1,074.00	4.00%	1,448.64	2,522.64
2032 年		2,074.00	4.00%	1,385.68	3,459.68
2033 年		2,148.00	4.00%	1,301.24	3,449.24
2034 年		2,148.00	4.00%	1,215.32	3,363.32
2035 年		2,998.00	4.00%	1,115.40	4,113.40
2036 年		2,998.00	4.00%	995.48	3,993.48
2037 年		1,498.00	4.00%	905.56	2,403.56
2038 年		1,498.00	4.00%	845.64	2,343.64
2039 年		1,498.00	4.00%	785.72	2,283.72
2040 年		448.00	4.00%	746.80	1,194.80
2041 年		448.00	4.00%	728.88	1,176.88
2042 年		448.00	4.00%	710.96	1,158.96
2043 年		670.00	4.00%	688.60	1,358.60

年度	本期新增	本期偿还	利率	应付利息	应付本息
2044 年		670.00	4.00%	661.80	1,331.80
2045 年		1,120.00	4.00%	635.00	1,755.00
2046 年		1,120.00	4.00%	590.20	1,710.20
2047 年		1,120.00	4.00%	545.40	1,665.40
2048 年		1,490.00	4.00%	493.20	1,983.20
2049 年		1,490.00	4.00%	433.60	1,923.60
2050 年		2,240.00	4.00%	374.00	2,614.00
2051 年		2,240.00	4.00%	284.40	2,524.40
2052 年		2,240.00	4.00%	194.80	2,434.80
2053 年		1,500.00	4.00%	120.00	1,620.00
2054 年		1,500.00	4.00%	60.00	1,560.00
合计	40,000.00	40,000.00		28,906.00	68,906.00

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。

表 5-1-1 2021 年发行资金应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00		-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00		500.00	9,500.00	4.00%	390.00	890.00
2028 年	9,500.00		500.00	9,000.00	4.00%	370.00	870.00
2029 年	9,000.00		500.00	8,500.00	4.00%	350.00	850.00
2030 年	8,500.00		500.00	8,000.00	4.00%	330.00	830.00
2031 年	8,000.00		500.00	7,500.00	4.00%	310.00	810.00
2032 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	4.00%	270.00	1,770.00
2033 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	4.00%	210.00	1,710.00
2034 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	4.00%	150.00	1,650.00
2035 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	4.00%	90.00	1,590.00

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
2036 年	1,500.00		1,500.00		4.00%	30.00	1,530.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,700.00	14,700.00

表 5-1-2 2022 年调整资金应付本息情况表

(1) 600 万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2020 年		600.00		600.00	4.00%	12.00	12.00
2021 年	600.00			600.00	4.00%	24.00	24.00
2022 年	600.00			600.00	4.00%	24.00	24.00
2023 年	600.00			600.00	4.00%	24.00	24.00
2024 年	600.00			600.00	4.00%	24.00	24.00
2025 年	600.00		600.00	0.00	4.00%	12.00	612.00
合计		600.00	600.00			120.00	720.00

(2) 7,400 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
2022 年		7,400.00		7,400.00	4.00%	148.00	148.00
2023 年	7,400.00			7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2024 年	7,400.00			7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2025 年	7,400.00			7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2026 年	7,400.00			7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2027 年	7,400.00		-	7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2028 年	7,400.00		74.00	7,326.00	4.00%	294.52	368.52
2029 年	7,326.00		74.00	7,252.00	4.00%	291.56	365.56
2030 年	7,252.00		74.00	7,178.00	4.00%	288.60	362.60
2031 年	7,178.00		74.00	7,104.00	4.00%	285.64	359.64
2032 年	7,104.00		74.00	7,030.00	4.00%	282.68	356.68
2033 年	7,030.00		148.00	6,882.00	4.00%	278.24	426.24
2034 年	6,882.00		148.00	6,734.00	4.00%	272.32	420.32
2035 年	6,734.00		148.00	6,586.00	4.00%	266.40	414.40
2036 年	6,586.00		148.00	6,438.00	4.00%	260.48	408.48
2037 年	6,438.00		148.00	6,290.00	4.00%	254.56	402.56
2038 年	6,290.00		148.00	6,142.00	4.00%	248.64	396.64
2039 年	6,142.00		148.00	5,994.00	4.00%	242.72	390.72
2040 年	5,994.00		148.00	5,846.00	4.00%	236.80	384.80

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
2041 年	5,846.00		148.00	5,698.00	4.00%	230.88	378.88
2042 年	5,698.00		148.00	5,550.00	4.00%	224.96	372.96
2043 年	5,550.00		370.00	5,180.00	4.00%	214.60	584.60
2044 年	5,180.00		370.00	4,810.00	4.00%	199.80	569.80
2045 年	4,810.00		370.00	4,440.00	4.00%	185.00	555.00
2046 年	4,440.00		370.00	4,070.00	4.00%	170.20	540.20
2047 年	4,070.00		370.00	3,700.00	4.00%	155.40	525.40
2048 年	3,700.00		740.00	2,960.00	4.00%	133.20	873.20
2049 年	2,960.00		740.00	2,220.00	4.00%	103.60	843.60
2050 年	2,220.00		740.00	1,480.00	4.00%	74.00	814.00
2051 年	1,480.00		740.00	740.00	4.00%	44.40	784.40
2052 年	740.00		740.00		4.00%	14.80	754.80
合计		7,400.00	7,400.00			6,882.00	14,282.00

表 5-1-3 2024 年发行资金应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2024 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2030 年	7,000.00		350.00	6,650.00	4.00%	273.00	623.00
2031 年	6,650.00		350.00	6,300.00	4.00%	259.00	609.00
2032 年	6,300.00		350.00	5,950.00	4.00%	245.00	595.00
2033 年	5,950.00		350.00	5,600.00	4.00%	231.00	581.00
2034 年	5,600.00		350.00	5,250.00	4.00%	217.00	567.00
2035 年	5,250.00		1,050.00	4,200.00	4.00%	189.00	1,239.00
2036 年	4,200.00		1,050.00	3,150.00	4.00%	147.00	1,197.00
2037 年	3,150.00		1,050.00	2,100.00	4.00%	105.00	1,155.00
2038 年	2,100.00		1,050.00	1,050.00	4.00%	63.00	1,113.00
2039 年	1,050.00		1,050.00		4.00%	21.00	1,071.00
合计		7,000.00	7,000.00			3,290.00	10,290.00

表 5-1-4 2025 年计划申请资金应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2025 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15,000.00		150.00	14,850.00	4.00%	600.00	750.00
2031 年	14,850.00		150.00	14,700.00	4.00%	594.00	744.00
2032 年	14,700.00		150.00	14,550.00	4.00%	588.00	738.00
2033 年	14,550.00		150.00	14,400.00	4.00%	582.00	732.00
2034 年	14,400.00		150.00	14,250.00	4.00%	576.00	726.00
2035 年	14,250.00		300.00	13,950.00	4.00%	570.00	870.00
2036 年	13,950.00		300.00	13,650.00	4.00%	558.00	858.00
2037 年	13,650.00		300.00	13,350.00	4.00%	546.00	846.00
2038 年	13,350.00		300.00	13,050.00	4.00%	534.00	834.00
2039 年	13,050.00		300.00	12,750.00	4.00%	522.00	822.00
2040 年	12,750.00		300.00	12,450.00	4.00%	510.00	810.00
2041 年	12,450.00		300.00	12,150.00	4.00%	498.00	798.00
2042 年	12,150.00		300.00	11,850.00	4.00%	486.00	786.00
2043 年	11,850.00		300.00	11,550.00	4.00%	474.00	774.00
2044 年	11,550.00		300.00	11,250.00	4.00%	462.00	762.00
2045 年	11,250.00		750.00	10,500.00	4.00%	450.00	1,200.00
2046 年	10,500.00		750.00	9,750.00	4.00%	420.00	1,170.00
2047 年	9,750.00		750.00	9,000.00	4.00%	390.00	1,140.00
2048 年	9,000.00		750.00	8,250.00	4.00%	360.00	1,110.00
2049 年	8,250.00		750.00	7,500.00	4.00%	330.00	1,080.00
2050 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	4.00%	300.00	1,800.00
2051 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	4.00%	240.00	1,740.00
2052 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	4.00%	180.00	1,680.00
2053 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	4.00%	120.00	1,620.00
2054 年	1,500.00		1,500.00		4.00%	60.00	1,560.00
合计		15,000.00	15,000.00			13,950.00	28,950.00

5.2 经营现金流分析

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、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 3 年，因工期延长，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 6 年），收益期 29 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	厂房	厂房出租收入	112,072.86	64.61%
2	配套用房、配套商业	配套用房、配套商业建筑出租收入	31,325.23	18.06%
3	创新创业大厦、研发中心	创新创业大厦、研发中心出租收入	14,896.21	8.59%
4	停车位	停车场收入	8,101.42	4.67%
5	以上 1-3 项	物业收入	3,833.17	2.21%
6	道路配套路灯、路牌等	广告位收入	3,220.90	1.86%
合计			173,449.80	100.00%

本项目建成投入使用后，收入来源主要如下：

(1) 厂房出租收入

①数量：

项目规划建设厂房 110,048.52 m²，建成以后可全部用于出租。

②价格：

经查询 58 同城了解到，项目区周边功能相似厂房租赁价格为 0.70-1 元/m²/天，租赁情况如下：

Listing Title	Location	Area (m ²)	Price (元/m ² /天)
312国道边河南固始1万平米厂房！低价出租！！	固始-其他	10000	30万/月 (1元/m ² /天)
以前干旋切厂的空厂房	信阳-潢川	800	1元/m ² /天 (2.4万/月)
312国道边河南固始1万平米厂房！低价出租！！	固始-其他	10000	1元/m ² /天 (30万/月)
水泥厂整体出租！地理位置优越、手续齐全！设备先进、	固始-城区	4000	0.83元/m ² /天 (10万/月)
厂房整租分租都可以。交通方便13米半挂随意出行	固始-固始城区	6500	0.7元/m ² /天 (11.65万/月)

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目厂房出租价格暂按 20 元/m²/月计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 5%考虑，增长至债券存

续期第 17 年不再增长。

③出租率：

考虑到本项目为新建项目，本项目厂房在预测运营期首年出租率暂按 80%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

(2) 配套用房、配套商业建筑出租收入

①数量：

本项目建设配套商业 11,328.00 m²及配套用房 18,059.00 m²，项目投入使用后均可用于出租，共 29,387.00 m²。

②价格：

经查询 58 同城，项目区周边同类配套办公、商铺建筑租赁价格为 0.89-1.90 元/m²/天，租赁信息如下：

	Y信阳各种类型店铺转让出租 浉河-天润广场 餐馆 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可明火 上水	100m² 建筑面积	4000元/月 1.33元/m²/天	今天
	Y浉河市中心临街卤肉店转让 浉河-天润广场 卤肉店 经营中 临街门面 1-2层 临街门面 临街 可餐饮 上水	35m² 建筑面积	2000元/月 1.9元/m²/天	今天
	Y天润附近市场边店铺低价出租 浉河-天润广场 早餐店 空置中 社区底商 1-2层 免租1个月 社区底商 临街 可餐饮 可明火	75m² 建筑面积	2400元/月 1.07元/m²/天	今天

	出租亚兴大厦纯写字楼 潞河-和美广场 亚兴大厦-西门 可容纳21-42工位 纯写字楼 高区(共25层) 纯写字楼 新房 可注册	10-24 160m² 可分割 建筑面积 1.04元/m²/天 5000元/月
	出租潞河中学纯写字楼 潞河-第一高级中学 宝峰桂园写字楼 可容纳13-27工位 纯写字楼 中区(共11层) 纯写字楼 新房 可注册	10-21 81m² 建筑面积 0.91元/m²/天 2200元/月
	中环路口正通桂花苑公寓出租 潞河-和美广场 正通桂花苑 可容纳6-12工位 商业综合体 高区(共11层) 商业综合体 新房 可注册	11-12 45m² 可分割 建筑面积 0.89元/m²/天 1200元/月

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目配套用房、配套商业建筑出租价格统一暂按 25 元/m²/月计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 3%考虑，增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③出租率：

考虑到本项目为新建项目，本项目配套用房、配套商业建筑在预测运营期首年出租率统一暂按 80%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

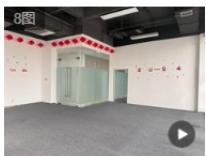
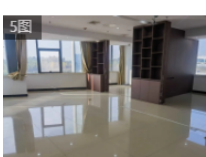
(3) 创新创业大厦、研发中心出租收入

①数量：

本项目建设创新创业大厦 5,816.64 m²及研发中心 5,828.82 m²，项目投入使用后均可用于出租，共 11,645.46 m²。

②价格：

经查询 58 同城，项目区周边园区办公场所租赁价格为 1-1.83 元/m²/天，租赁信息如下：

	电子商务产业园233.86平方米性价比超高办公室出租啦! 平桥-百花园 信阳电子商务产业园 可容纳31-62工位 产业园区 中区(共5层) 233.86㎡ 建筑面积 1.17元/㎡/天 8185.1元/月 免租1个月 产业园区 新房 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议
	信阳电子商务产业园143.14平方米精装办公间出租!! 平桥-百花园 信阳电子商务产业园 可容纳19-38工位 产业园区 高区(共5层) 143.14㎡ 建筑面积 1.5元/㎡/天 6441.3元/月 免租1个月 产业园区 新房 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议
	电子商务产业园一楼中庭毛坯20000平火热招租 平桥-百花园 信阳电子商务产业园-信阳市平桥区 可容纳266-533工位 纯写字楼 高区(共1层) 2000㎡ 可分割 建筑面积 1.83元/㎡/天 11元/月 免租15天 纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议
	信阳羊山新区刚辉厂882平精装办公室火热出租啦! 羊山新区-东方今典 信阳市刚辉包装材料有限公司 可容纳117-235工位 产业园区 中区(共5层) 882㎡ 建筑面积 1.33元/㎡/天 3.53万/月 产业园区 新房 可注册 办公家具 价格可面议 随时入驻 随时可看
	【国企招租】信阳汽车客运东站办公用房公开招租 羊山新区-信阳东站 信阳汽车客运东站 可容纳15-31工位 产业园区 低区(共9层) 139.55㎡ 可分割 建筑面积 1元/㎡/天 4186.5元/月 产业园区 新房

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目创新创业大厦、研发中心出租价格统一暂按 30 元/m²/月计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 3%考虑，增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③出租率：

考虑到本项目为新建项目，本项目创新创业大厦、研发中心在预测运营期首年出租率统一暂按 80%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

(4) 停车场收入

①数量：

本项目规划停车位 624 个，项目投入使用后均可使用。

②价格：

经查询信阳本地宝，信阳市停车位收费信息如下：

信阳本地宝 > 资讯快递 > 动态 > 提升信阳市中心城区停车服务质量的六条意见

提升信阳市中心城区停车服务质量的六条意见

 下载指南

2023-10-23 10:25 作者：户外旅游 [【我要纠错】](#)

分享至



【导语】：关于进一步提升信阳市中心城区停车服务质量的六条意见对规划管理、智慧停车、低价收费、多元化、停车供给、柔性执法的方面提出了相应的指导意见。

关于进一步提升信阳市中心城区停车服务质量的六条意见

一、加强规划管理。严格落实《信阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》《信阳市中心城区停车设施专项规划(2022-2035年)》及建设项目工程规划方案，严禁随意更改停车设施规划用地用途。中心城区公共停车场特许经营企业充分利用城市边角空地、立交桥桥下空间、暂不具备开发条件土地等空间，开发建设(临建)停车设施，编制停车场设施配建规范，实行统一标准管理。

二、大力发展智慧停车。推进现代信息技术融合应用，由中心城区公共停车场特许经营企业搭建集运营、监管、引导、服务于一体的智能化停车管理信息系统平台，绘制城市停车场“一张图”，开发“信阳停车”APP，各类停车场统一接入智慧停车系统，中心城区停车场实施“一张网”运营服务，开通“泊位查询、无感通付、先离后付”功能，公开收费标准，方便群众出行。

三、实行停车低价收费。加速停车周转，**公共停车场1小时内(含1小时)免费停车，超过1小时、不足3小时(含3小时)按2元/辆收费，超过3小时、不足24小时(含24小时)按8元/辆收费，超过24小时按前标准重新计费(不再享受1小时内免费停车优惠)，鼓励社会资本投资建设的停车场参照执行。**运用价格杠杆动态调控停车供需平衡，抑制不合理停车需求，减少久停不挪甚至“僵尸车”等现象。

信阳高铁东西广场地下停车场停车收费标准公告

↓ 下载指南

2021-08-19 13:54 作者: 兴森 [【我要纠错】](#)

分享至



【导语】：信阳市发展和改革委员会关于公开征求信阳高铁东西广场地下停车场停车服务收费标准意见的公告，对于停车费用的收费标准进行了公示，具体内容，本文为您详细介绍。

按照《河南省定价目录》和《政府制定价格行为规则》的规定，信阳高铁东西广场地下停车场停车服务收费试行价格已到期，经价格调查、成本调查等程序，并结合信阳市实际，参照我省同类停车场收费标准，拟定**信阳高铁东西广场地下停车场停车服务收费标准为：**

高铁东西广场地下停车场现行条件可停放小型车辆(2吨以下货车及10座以下客车)，具体收费标准和计费方法为：**30分钟内(含30分钟)免费;超过30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25元，超过24小时，按前述标准重新计费。**

现面向社会公开征求意见。欢迎社会各界人士于**2021年8月28日之前**通过电子邮件的方式对拟定收费标准提出宝贵意见和建议。电子邮箱：xyfgwsfk@163.com。

公告发布日期：2021年8月18日

信阳市六家医院停车场收费标准公开征求意见

↓ 下载指南

2021-11-11 10:53 作者: 小宇宙 [【我要纠错】](#)

分享至



【导语】：信阳市发改委就信阳市第一人民医院等6家医院的停车场的收费标准进行了公开征求意见，具体的收费标准等信息，为您详细介绍。

为了进一步规范医院机动车停放收费管理，提高停车资源利用效率，根据《河南省定价目录》(豫发改价调〔2018〕530号)、《河南省政府制定价格行为实施细则》(豫发改价调〔2018〕540号)、《信阳市物价管理办公室关于进一步规范我市停车服务收费管理的通知》(信价房〔2017〕18号)和《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快新能源汽车推广应用若干政策的通知》(豫政办〔2019〕36号)等文件规定，参照我省其他地市同类停车场收费标准，经现场查看、价格调查、成本调查等程序，我委拟定了信阳市第一人民医院等六家医院停车场机动车停车服务费收费标准，现面向社会公开征求意见。具体事项如下：

一、执行范围

信阳市第一人民医院停车场、信阳市第三人民医院停车场、信阳市第四人民医院停车场、信阳市中医院停车场、信阳职业技术学院附属医院停车场、平桥区中医院停车场。

二、收费标准

(一)机动车(不含摩托车)：2小时(含2小时)内每车次收费5元，之后每超过1小时加收1元，不足1小时按1小时计费;每车次每天(24小时)最高收费10元;超过24小时按前述标准重新计费。

(二)摩托车：每车次1元。

(三)以上车辆停放30分钟(含30分钟)内免收停车费。

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性

等综合因素，本项目停车位收费价格暂按 5 元/个/次计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每 5 年增长 1 元/个/次考虑，增长至 7 元/个/次不再增长。

③使用率：

考虑到本项目为新建项目并结合项目地理位置等实际情况，停车位日利用次数按 2 次计算，本项目停车位在预测运营期首年出租率暂按 85%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

(5) 广告位收入

①数量：

本项目利用项目区内路灯、路牌等设施进行广告投放，本着保守估计的原则，可提供各类广告位 30 个，项目投入使用后均可用于企业宣传使用。

②价格：

经查询找广网、易播网等相关网站，项目区周边同类广告位租赁价格为 3,600-4,400 元/个/月，租赁信息如下：

河南南阳邓州农村道旗广告投放、乡村住宅媒体道旗/灯旗

320人浏览 收藏 分享

¥3600元/月 12月起租

来源地区 河南南阳邓州

具体位置 邓州市第一高级中学(迎宾大道南)

资源形式 道旗/灯旗

场景分类 家庭社区媒体 - 乡村住宅媒体

适用行业 不限行业

日均人流量 1200人次

供应商信息 区域代理商

朱君飞·销售经理

南阳市德鑫广告有限公司



安阳市水冶镇孟蒋路灯杆道旗广告



孟蒋路道旗262块 规格: 1m*2.3m
安阳市水冶镇孟蒋路

刊例价: **4400元/月**

所在地区: 河南>安阳

资源类型: 城市干道>道旗

资源规格: 1M (L) *2.3M (H)

资源标签: 路边道旗

资源文档下载

加入询价单

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目广告位出租价格暂按 3 万元/个/年（即 2,500 元/个/月）计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 5%考虑，增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③出租率:

考虑到本项目为新建项目，本项目广告位在预测运营期首年出租率暂按 85%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

（6）物业收入

①数量:

本项目物业费收取主要包括厂房、配套用房、配套商业建筑、创新创业大厦、研发中心，共计 151,080.98 m²。

②价格:

经调查、咨询等方式，了解到省内部分园区物业费收取情况如下:

物业管理服务合同

甲方：安阳嘉诚物业服务有限公司

乙方：国昇设计有限责任公司河南分公司

根据《中华人民共和国合同法》，国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方委托甲方对安阳高新区平原路与亚临界路交叉口西南角火炬研发园科研2号楼4层419房间空间实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业位置：安阳高新区平原路与亚临界路交叉口西南角火炬研发园；面积：603.84平方米。

第二条 物业管理事项

- 1、房屋建筑主体共用部位（屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、设备机房）的维修、养护和管理。
- 2、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场）的维修、养护和管理。公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生，垃圾的收集、清运。交通、车辆行驶及停泊。配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等安保工作（但不含人身、财产保险保管责任）。
- 3、园区参观访问活动。物业及物业管理档案、资料的管理。
- 4、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第三条 双方的权利和义务

- 1、甲方根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数企业的合法权益，获取不当利益。
- 2、甲方对乙方违反物业管理法规政策及园区管理规定的行为有权进行处理；包括责令乙方停止违章行为。要求赔偿经济损失及支付违约金等。对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的采取停水、停电等催缴催改措施。
- 3、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的生产经营活动。
- 4、乙方承担对物业使用的人身、财产的保管保险义务。

第四条 服务费用计算及支付方式

- 1、物业服务费用按每方每平方米3.0元收取。
- 2、本合同期内费用总计为： $603.84 \times 3.0 \times 8 = 14492.16$ 元。
- 3、费用支付方式：银行转账方式。每合同期合同签订前五日，足额支付一次。

第五条 合同期限

本合同期限为八个月，自2022年5月1日起至2022年12月31日止。合同期满，按

安阳高新区火炬研发孵化产业园物业管理服务合同

（二）物业费管理

1. 标准厂房区域内的管理统一由投资公司或委托专业的物业公司实施管理，企业入驻时办理相关手续。投资公司负责整个标准厂房区域内公用基础配套设施（含管网、道路、绿化、公告栏、停车场、通道、水、电、通讯、消防设施、排污排水管道等）的日常保洁、养护和维护，并负责整个区域内的安全保卫。

2. 物业管理费一层按每月 1.3 元 /m²，二层按每月 1.6 元 /m²，三层及以上按每月 2.0 元 /m²，由企业向投资公司缴纳，自签订合同之日起计算。

3. 入驻企业的自用水、电等费用由租赁企业向有关单位自行缴纳，以用户计量器具显示的量值为收费依据；通信费用由企业自行向电信部门缴纳。

鹤壁经济技术开发区工业园区标准厂房管理办法

另外了解到其他地区工业园区物业费收取情况如下：

搜索

工业园区物业费参考

中信联物流工业园物业费:1.5 元/平米·月

新兴科技产业园物业费:1.0 元/平米·月

苏州工业园区物业费:1.8 元/平米·月

通州工业开发区厂房物业费:1.20 元/平米·月

新城科技产业园物业费:2.0 元/平米·月

武汉工业园物业费:2.3 元/平米·月

< 1 / 1 >

付费下载 ¥3元

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目园区物业费暂按 0.50 元/m²/月计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 3%考虑，增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③负荷率：

考虑到本项目为新建项目，本项目在预测运营期首年物业收取负荷率统一暂按 80%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

3.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

本项目人员工资按 3,000.00 元/人/月，人员按 50 人计算，福利费为人员工资的 14.00%，则运营期初始年工资及福利费约 205.20 万元。

考虑物价上涨因素，工资及福利费按照每年增加 5%进行测算。

（2）修理费

修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所发生的费用，运营期各年平均房屋修理费用按建设投资的 0.05%考虑即 23.95 万元。

考虑固定资产的加速折旧，修理费按照 5%的平均增长率逐年递增。

（3）管理费

管理费为项目运营期内不可预见成本，按项目各年收入的 8%计算。

（4）日常办公费

日常办公费用按各年人员工资及福利费的 50%计取。

（5）税费

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

民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税修理费、日常办公费按 13%测算，管理费按 6%测算；销项税建筑物出租收入、停车场收入、广告位收入按 9%测算；附加税税率按 10%测算；房产税税率按 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 5-3 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	8,469.13										
	销项税	14,321.51		288.68	319.17	351.74	385.14	401.12	421.40	438.86	457.13	476.23
	建设期进项	4,159.47	4,159.47									
	运营期进项	1,692.91		30.39	32.79	35.34	37.98	39.70	41.69	43.58	45.56	47.63
	待抵扣进项税		4,159.47	3,901.18	3,614.80	3,298.40	2,951.24	2,589.82	2,210.11	1,814.83	1,403.26	974.66
2	附加税	1,016.31										
3	房产税	17,426.93		347.19	384.90	425.26	468.44	488.89	510.27	532.63	556.01	580.47
	折旧	48,696.56		1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19
	债券利息	24,966.00		1,576.00	1,566.00	1,544.52	1,521.56	1,491.60	1,448.64	1,385.68	1,301.24	1,215.32
	利润总额	38,322.33		-717.61	-422.14	-95.59	238.06	406.40	633.75	847.81	1,090.15	1,341.07
4	所得税	9,889.45					59.52	101.60	158.44	211.95	272.54	335.27
5	税费合计	36,801.82		347.19	384.90	425.26	527.96	590.49	668.71	744.58	828.55	915.74

续表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	增值税			427.98	486.61	485.30	483.93	482.49	480.97	479.38	477.71
	销项税	496.20	520.66	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51
	建设期进项										

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	运营期进项	49.80	52.27	54.66	55.90	57.21	58.58	60.02	61.54	63.13	64.80
	待抵扣进项税	528.26	59.87								
2	附加税			51.36	58.39	58.24	58.07	57.90	57.72	57.53	57.33
3	房产税	606.04	632.79	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78
	折旧	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19
	债券利息	1,115.40	995.48	905.56	845.64	785.72	746.80	728.88	710.96	688.60	661.80
	利润总额	1,613.47	1,953.47	1,752.50	1,718.38	1,749.97	1,759.14	1,745.84	1,730.97	1,718.89	1,709.53
4	所得税	403.37	488.37	438.13	429.60	437.49	439.79	436.46	432.74	429.72	427.38
5	税费合计	1,009.41	1,121.16	1,578.25	1,635.38	1,641.81	1,642.57	1,637.63	1,632.21	1,627.41	1,623.20

续表：

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	增值税	475.96	474.12	472.19	470.16	468.03	465.80	463.45	460.98	458.39	455.68
	销项税	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51
	建设期进项										
	运营期进项	66.55	68.39	70.32	72.35	74.48	76.71	79.06	81.53	84.12	86.83
	待抵扣进项税										
2	附加税	57.12	56.89	56.66	56.42	56.16	55.90	55.61	55.32	55.01	54.68
3	房产税	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78
	折旧	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	债券利息	635.00	590.20	545.40	493.20	433.60	374.00	284.40	194.80	120.00	60.00
	利润总额	1,698.38	1,703.32	1,706.27	1,714.53	1,728.00	1,739.14	1,777.88	1,814.07	1,832.79	1,833.89
4	所得税	424.60	425.83	426.57	428.63	432.00	434.79	444.47	453.52	458.20	458.47
5	税费合计	1,618.46	1,617.62	1,616.20	1,615.99	1,616.97	1,617.27	1,624.31	1,630.60	1,632.38	1,629.61

4.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）后的息税前收益，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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	营业收入	173,449.80	3,496.23	3,865.53	4,259.94	4,664.45	4,857.97	5,103.57	5,315.10	5,536.32	5,767.63
1	厂房出租收入	112,072.86	2,112.93	2,357.24	2,620.70	2,904.60	3,049.83	3,202.33	3,362.44	3,530.56	3,707.09
	数量（m ² ）		110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52
	单价（元/m ² /月）		20.00	21.00	22.05	23.15	24.31	25.53	26.80	28.14	29.55
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房、配套商业出租收入	31,325.23	705.29	771.85	841.77	915.19	942.65	970.93	1,000.05	1,030.06	1,060.96
	数量（m ² ）		29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00
	单价（元/m ² /月）		25.00	25.75	26.52	27.32	28.14	28.98	29.85	30.75	31.67

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	创新创业大厦、研发中心出租收入	14,896.21	335.39	367.04	400.29	435.21	448.26	461.71	475.56	489.83	504.52
	数量（m²）		11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46
	单价（元/m²/月）		30.00	30.90	31.83	32.78	33.77	34.78	35.82	36.90	38.00
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车场收入	8,101.42	193.60	204.98	216.37	216.37	216.37	259.65	259.65	259.65	259.65
	数量（个）		624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00
	单价（元/次/个）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	周转率（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数（月）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告位收入	3,833.17	76.50	85.05	94.26	98.98	103.93	109.12	114.58	120.31	126.32
	数量（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元/个/年）		3.00	3.15	3.31	3.47	3.65	3.83	4.02	4.22	4.43
	出租率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	物业收入	3,220.90	72.52	79.36	86.55	94.10	96.92	99.83	102.83	105.91	109.09
	数量（m²）		151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	单价（元/m²/月）		0.50	0.52	0.53	0.55	0.56	0.58	0.60	0.61	0.63
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	71,354.42	958.64	1,042.48	1,131.82	1,285.16	1,382.38	1,500.42	1,614.37	1,738.28	1,867.32
1	工资及福利费	12,788.66	205.20	215.46	226.23	237.54	249.42	261.89	274.98	288.73	303.17
2	修理费	1,493.61	23.95	25.15	26.41	27.73	29.12	30.58	32.11	33.72	35.41
3	管理费	13,875.92	279.70	309.24	340.80	373.16	388.64	408.29	425.21	442.91	461.41
4	日常办公费	6,394.41	102.60	107.73	113.12	118.77	124.71	130.95	137.49	144.37	151.59
5	税费合计	36,801.82	347.19	384.90	425.26	527.96	590.49	668.71	744.58	828.55	915.74
三	净收益	102,095.38	2,537.59	2,823.05	3,128.12	3,379.29	3,475.59	3,603.15	3,700.73	3,798.04	3,900.31

续表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	营业收入	6,009.54	6,305.81	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43
1	厂房出租收入	3,892.45	4,087.07	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42
	数量（m²）	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52
	单价（元/m²/月）	31.03	32.58	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房、配套商业出租收入	1,092.79	1,125.57	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	数量 (m²)	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00
	单价 (元/m²/月)	32.62	33.60	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	创新创业大厦、研发中心出租收入	519.66	535.25	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31
	数量 (m²)	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46
	单价 (元/m²/月)	39.14	40.32	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车场收入	259.65	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92
	数量 (个)	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00
	单价 (元/次/个)	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	周转率 (次/天)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数 (月)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告位收入	132.64	139.27	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23
	数量 (个)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价 (元/个/年)	4.65	4.89	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13
	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	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
6	物业收入	112.36	115.73	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20
	数量 (m²)	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98
	单价 (元/m²/月)	0.65	0.67	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	2,004.85	2,166.04	2,671.31	2,756.82	2,793.04	2,825.09	2,852.98	2,882.05	2,913.47	2,947.29
1	工资及福利费	318.33	334.25	350.96	368.51	386.94	406.29	426.60	447.93	470.33	493.85
2	修理费	37.18	39.04	40.99	43.04	45.19	47.45	49.82	52.31	54.93	57.68
3	管理费	480.76	504.46	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63
4	日常办公费	159.17	167.13	175.48	184.26	193.47	203.15	213.30	223.97	235.17	246.93
5	税费合计	1,009.41	1,121.16	1,578.25	1,635.38	1,641.81	1,642.57	1,637.63	1,632.21	1,627.41	1,623.20
三	净收益	4,004.69	4,139.77	3,899.12	3,813.61	3,777.39	3,745.34	3,717.45	3,688.38	3,656.96	3,623.14

续表：

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	营业收入	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43
1	厂房出租收入	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42
	数量 (m²)	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52
	单价 (元/m²/月)	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房、配套商业出租收入	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34
	数量 (m²)	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00
	单价 (元/m²/月)	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	创新创业大厦、研发中心出租收入	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31
	数量 (m²)	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46
	单价 (元/m²/月)	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车场收入	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92
	数量 (个)	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00
	单价 (元/次/个)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	周转率 (次/天)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数 (月)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告位收入	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23
	数量 (个)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	单价（元/个/年）	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	物业收入	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20
	数量（m²）	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98
	单价（元/m²/月）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	2,982.46	3,023.55	3,066.14	3,112.14	3,161.64	3,212.89	3,273.43	3,335.89	3,396.65	3,455.82
1	工资及福利费	518.54	544.47	571.69	600.27	630.28	661.79	694.88	729.62	766.10	804.41
2	修理费	60.56	63.59	66.77	70.11	73.62	77.30	81.17	85.23	89.49	93.96
3	管理费	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63
4	日常办公费	259.27	272.24	285.85	300.14	315.14	330.90	347.44	364.81	383.05	402.21
5	税费合计	1,618.46	1,617.62	1,616.20	1,615.99	1,616.97	1,617.27	1,624.31	1,630.60	1,632.38	1,629.61
三	净收益	3,587.97	3,546.88	3,504.29	3,458.29	3,408.79	3,357.54	3,297.00	3,234.54	3,173.78	3,114.61

5.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。

表 5-5 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	173,449.80		3,496.23	3,865.53	4,259.94	4,664.45	4,857.97	5,103.57	5,315.10	5,536.32
2	经营活动支出（含税费）	71,354.42		958.64	1,042.48	1,131.82	1,285.16	1,382.38	1,500.42	1,614.37	1,738.28
	经营活动产生的现金净额	102,095.38		2,537.59	2,823.05	3,128.12	3,379.29	3,475.59	3,603.15	3,700.73	3,798.04
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	50,375.75	50,375.75								
	投资活动产生的现金净额	-50,375.75	-50,375.75								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	10,375.75	10,375.75								
2	债券资金	40,000.00	40,000.00								
3	财政垫资-偿还建设期本金	600.00	600.00								
4	归还财政垫资-偿还建设期本金	600.00		600.00							
5	偿还债券本金	40,000.00	600.00		500.00	574.00	574.00	1,074.00	1,074.00	2,074.00	2,148.00
6	支付运营期债券利息	24,966.00		1,576.00	1,566.00	1,544.52	1,521.56	1,491.60	1,448.64	1,385.68	1,301.24
	融资活动产生的现金净额	-14,590.25	50,375.75	-2,176.00	-2,066.00	-2,118.52	-2,095.56	-2,565.60	-2,522.64	-3,459.68	-3,449.24
四	净现金流量	37,129.38		361.59	757.05	1,009.60	1,283.73	909.99	1,080.51	241.05	348.80
五	累计现金流量	37,129.38		361.59	1,118.63	2,128.24	3,411.97	4,321.96	5,402.46	5,643.52	5,992.32

续表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	5,767.63	6,009.54	6,305.81	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43
2	经营活动支出（含税费）	1,867.32	2,004.85	2,166.04	2,671.31	2,756.82	2,793.04	2,825.09	2,852.98	2,882.05	2,913.47	2,947.29
	经营活动产生的现金净额	3,900.31	4,004.69	4,139.77	3,899.12	3,813.61	3,777.39	3,745.34	3,717.45	3,688.38	3,656.96	3,623.14
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 （含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金											
2	债券资金											
3	财政垫资-偿还建设期本金											
4	归还财政垫资-偿还建设期本金											
5	偿还债券本金	2,148.00	2,998.00	2,998.00	1,498.00	1,498.00	1,498.00	448.00	448.00	448.00	670.00	670.00
6	支付运营期债券利息	1,215.32	1,115.40	995.48	905.56	845.64	785.72	746.80	728.88	710.96	688.60	661.80
	融资活动产生的现金净额	-3,363.32	-4,113.40	-3,993.48	-2,403.56	-2,343.64	-2,283.72	-1,194.80	-1,176.88	-1,158.96	-1,358.60	-1,331.80
四	净现金流量	536.99	-108.71	146.29	1,495.56	1,469.97	1,493.67	2,550.54	2,540.57	2,529.42	2,298.36	2,291.34
五	累计现金流量	6,529.31	6,420.60	6,566.89	8,062.45	9,532.42	11,026.09	13,576.63	16,117.19	18,646.61	20,944.97	23,236.31

续表：

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43
2	经营活动支出（含税费）	2,982.46	3,023.55	3,066.14	3,112.14	3,161.64	3,212.89	3,273.43	3,335.89	3,396.65	3,455.82
	经营活动产生的现金净额	3,587.97	3,546.88	3,504.29	3,458.29	3,408.79	3,357.54	3,297.00	3,234.54	3,173.78	3,114.61
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资-偿还建设期本金										
4	归还财政垫资-偿还建设期本金										
5	偿还债券本金	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,490.00	1,490.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	1,500.00	1,500.00
6	支付运营期债券利息	635.00	590.20	545.40	493.20	433.60	374.00	284.40	194.80	120.00	60.00
	融资活动产生的现金净额	-1,755.00	-1,710.20	-1,665.40	-1,983.20	-1,923.60	-2,614.00	-2,524.40	-2,434.80	-1,620.00	-1,560.00
四	净现金流量	1,832.97	1,836.68	1,838.89	1,475.09	1,485.19	743.54	772.60	799.74	1,553.78	1,554.61
五	累计现金流量	25,069.28	26,905.96	28,744.84	30,219.93	31,705.12	32,448.66	33,221.26	34,021.00	35,574.77	37,129.38

5.3 项目本息覆盖倍数

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 5-6 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	
2021 年		200.00	200.00	
2022 年		572.00	572.00	
2023 年		720.00	720.00	
2024 年		860.00	860.00	
2025 年	600.00	1,588.00	2,188.00	
2026 年		1,576.00	1,576.00	2,537.59
2027 年	500.00	1,566.00	2,066.00	2,823.05
2028 年	574.00	1,544.52	2,118.52	3,128.12
2029 年	574.00	1,521.56	2,095.56	3,379.29
2030 年	1,074.00	1,491.60	2,565.60	3,475.59
2031 年	1,074.00	1,448.64	2,522.64	3,603.15
2032 年	2,074.00	1,385.68	3,459.68	3,700.73
2033 年	2,148.00	1,301.24	3,449.24	3,798.04
2034 年	2,148.00	1,215.32	3,363.32	3,900.31
2035 年	2,998.00	1,115.40	4,113.40	4,004.69
2036 年	2,998.00	995.48	3,993.48	4,139.77
2037 年	1,498.00	905.56	2,403.56	3,899.12
2038 年	1,498.00	845.64	2,343.64	3,813.61
2039 年	1,498.00	785.72	2,283.72	3,777.39
2040 年	448.00	746.80	1,194.80	3,745.34
2041 年	448.00	728.88	1,176.88	3,717.45
2042 年	448.00	710.96	1,158.96	3,688.38
2043 年	670.00	688.60	1,358.60	3,656.96
2044 年	670.00	661.80	1,331.80	3,623.14

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2045 年	1,120.00	635.00	1,755.00	3,587.97
2046 年	1,120.00	590.20	1,710.20	3,546.88
2047 年	1,120.00	545.40	1,665.40	3,504.29
2048 年	1,490.00	493.20	1,983.20	3,458.29
2049 年	1,490.00	433.60	1,923.60	3,408.79
2050 年	2,240.00	374.00	2,614.00	3,357.54
2051 年	2,240.00	284.40	2,524.40	3,297.00
2052 年	2,240.00	194.80	2,434.80	3,234.54
2053 年	1,500.00	120.00	1,620.00	3,173.78
2054 年	1,500.00	60.00	1,560.00	3,114.61
合计	40,000.00	28,906.00	68,906.00	102,095.38
本息覆盖倍数	1.48			

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。

5.4 总体评价结果

在本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 102,095.38 万元，应付债券本金及利息合计 68,906.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.48 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。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

**信阳国家农业科技园核心区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090151 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年一月二十日



目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义.....	2
二、方法与限制.....	2
三、项目概况.....	3
（一）项目情况.....	3
（二）项目建设周期.....	4
（三）投资估算与资金筹措.....	4
（四）债券资金使用合规性.....	9
（五）项目主体及运作模式.....	9
四、应付债券本息情况.....	10
五、经营现金流分析.....	16
（一）基本假设条件及依据.....	16
（二）项目运营收入分析.....	17
（三）项目运营成本分析.....	27
（四）净收益分析.....	29
（五）现金流分析.....	31
（六）本息覆盖倍数.....	41
六、总体评价结果.....	42
七、使用限制.....	42

信阳国家农业科技园核心区建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090151 号

我们接受委托，对信阳国家农业科技园核心区建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解信阳国家农业科技园核心区建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。信阳市浉河区科学技术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。我们的责任是根据信阳市浉河区科学技术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信阳国家农业科技园核心区建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 1 月 20 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信阳市浉河区科学技术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”	指信阳国家农业科技园核心区建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于信阳市浉河区东双河镇 107 国道以西，科学大道南北两侧，信阳书画院以东。

2.项目参与主体

本项目主管部门为信阳市浉河区科学技术局。

本项目专项债券申请单位为信阳市浉河区科学技术局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	信阳市浉河区科学技术局
统一社会信用代码	114115020060724944
机构性质	机关单位
法定代表人	张邦林
机构地址	信阳市浉河区东方红大道 172 号
赋码机关	中共信阳市浉河区委机构编制委员会办公室

信阳市浉河区科学技术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。

备注：前次发行资料项目主管部门及申请单位均为信阳市浉河区科学技术和工业信息化局（原：信阳市浉河区工业和信息化局）。根据中共信阳市浉河区委机构编制委员会文件《中共信阳市浉河区委机构编制委员会关于组建浉河区委社会工作部、区商务和工业信息化

局、区科学技术局、区行政审批和政务信息管理局的通知》（浉编〔2024〕15号），信阳市浉河区科学技术局现划入区科学技术和工业信息化局承担的科技工作职责。

3.建设规模与内容

该项目规划用地 628.21 亩，主要建设内容包括创新创业大厦、研发中心、配套商业等公共建筑、厂房、配套用房以及园区配套的道路、管网等，具体如下：

信阳国家农业科技园核心区建设项目规划总用地面积为 418,807.16 m²（约合 628.21 亩），其中：建设用地面积 307,365.59 m²（本项目建筑用地面积 139,454.60 m²），市政道路用地面积 85,903.30 m²，公园绿地面积 25,538.20 m²；

项目总建筑面积为 166,709.26 m²（含现状住宅建筑面积 7,020.00 m²），其中：地上建筑面积 160,221.23 m²（含现状住宅建筑面积 7,020.00 m²），地下建筑面积 6,488.03 m²。

项目主要建设内容包括创新创业大厦、研发中心、配套商业等公共建筑、厂房、配套用房以及园区配套的道路、管网等。

（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 2021 年 7 月，受资金到位等原因影响，工期延迟，预计 2025 年 10 月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 50,375.75 万元，其中：工程费用 35,742.14 万元，工程建设其他费用 9,877.62 万元（含土地费 2,638.48 万元，拆迁费 4,600.14 万元），预备费用 2,280.99 万元，建设期利息 2,475.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
一	工程费用	28,593.73	5,702.14	1,446.27		35,742.14			
(一)	道路部分	2,603.76	650.95			3,254.71	m ²		
	36 米红线	297.82	74.46			372.28	m ²	11,633.75	320.00
	26 米红线	497.28	124.32			621.60	m ²	20,720.00	300.00
	20 米红线	552.38	138.10			690.48	m ²	23,016.00	300.00
	园区内部支路	1,256.28	314.07			1,570.35	m ²		
	12 米	523.54	130.88			654.42	m ²	25,170.12	260.00
	7 米	732.74	183.19			915.93	m ²	38,163.72	240.00
(二)	公园绿化	688.83	172.21			861.04	m ²	30,751.33	280.00
(三)	园区部分	22,319.40	4,319.90	1,259.93		27,899.23			
1	综合服务服务区	5,340.43	1,001.33	333.76		6,675.52			
1.1	配套商业	1,721.86	322.85	107.61		2,152.32	m ²	11,328.00	
	主体	1,087.49	203.90	67.97		1,359.36	m ²	11,328.00	1,200.00
	装饰	344.37	64.57	21.52		430.46	m ²	11,328.00	380.00
	水暖电	290.00	54.38	18.12		362.50	m ²	11,328.00	320.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
1.2	创新创业大厦	1,047.00	196.32	65.43		1,308.75	m²	5,816.64	
	主体	698.00	130.88	43.62		872.50	m²	5,816.64	1,500.00
	装饰	186.14	34.90	11.63		232.67	m²	5,816.64	400.00
	水暖电	162.86	30.54	10.18		203.58	m²	5,816.64	350.00
1.3	研发中心	1,035.20	194.10	64.69		1,293.99	m²	5,828.82	
	主体	699.46	131.15	43.71		874.32	m²	5,828.82	1,500.00
	装饰	186.52	34.97	11.66		233.15	m²	5,828.82	400.00
	水暖电	149.22	27.98	9.32		186.52	m²	5,828.82	320.00
1.4	地下建筑	1,536.37	288.06	96.03		1,920.46	m²	6,488.03	
	主体	1,297.61	243.30	81.10		1,622.01	m²	6,488.03	2,500.00
	装饰	103.81	19.46	6.49		129.76	m²	6,488.03	200.00
	水暖电	134.95	25.30	8.44		168.69	m²	6,488.03	260.00
2	生产加工区	14,818.48	2,778.46	926.17	-	18,523.11	m²		
2.1	厂房	12,853.66	2,410.06	803.36		16,067.08	m²	110,048.52	
	主体	9,244.07	1,733.26	577.76		11,555.09	m²	110,048.52	1,050.00
	装饰	1,320.58	247.61	82.54		1,650.73	m²	110,048.52	150.00
	水暖电	2,289.01	429.19	143.06		2,861.26	m²	110,048.52	260.00
2.2	配套用房	1,964.82	368.40	122.81		2,456.03	m²	18,059.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
	主体	1,372.49	257.34	85.78		1,715.61	m²	18,059.00	950.00
	装饰	216.71	40.63	13.55		270.89	m²	18,059.00	150.00
	水暖电	375.62	70.43	23.48		469.53	m²	18,059.00	260.00
3	绿地面积	505.05	126.26			631.31	m²	35,072.83	180.00
4	道路及广场铺装面积	459.34	114.83			574.17	m²	22,083.53	260.00
5	园区配套管线	1,196.10	299.02			1,495.12	m²	124,592.98	120.00
(四)	市政配套管线	2,981.74	559.08	186.34		3,727.16			
1	给水工程	497.80	93.34	31.11		622.25	m	6,550.00	950.00
2	雨水工程	533.09	99.95	33.32		666.36	m	5,553.00	1,200.00
3	污水工程	505.06	94.70	31.56		631.32	m	5,261.00	1,200.00
4	电力工程	652.32	122.31	40.77		815.40	m	5,436.00	1,500.00
5	通信工程	235.30	44.12	14.70		294.12	m	2,451.00	1,200.00
6	燃气工程	558.17	104.66	34.88		697.71	m	5,367.00	1,300.00
二	工程建设其他费用				9,877.62	9,877.62			
1	土地费				2,638.48	2,638.48	亩	628.21	42,000.00
2	拆迁费				4,600.14	4,600.14	m²	19,167.27	2,400.00
3	前期工作费				60.00	60.00	项	1	600,000.00
4	项目建设管理费				501.27	501.27	第一部分工程费用	按规定	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
5	勘察设计费				857.81	857.81	第一部分工程费用	35,742.14	2.40%
6	工程监理费				585.90	585.90	收费基数	732.37	0.80
7	招标代理费				20.00	20.00	第一部分工程费用	35,742.14	
8	施工图审核费				42.89	42.89	设计收费	857.81	5.00%
9	造价咨询费				178.71	178.71	按规定	35,742.14	0.50%
10	环评费用				20.00	20.00	项	1	200,000.00
11	能评费用				15.00	15.00	项	1	150,000.00
12	场地准备费及临时设施费				357.42	357.42	第一部分工程费用	35,742.14	1.00%
三	预备费				2,280.99	2,280.99	第一+第二部分工程费用	45,619.76	5.00%
四	建设期利息					2,475.00			
五	建设项目总投资	28,593.73	5,702.14	1,446.27	12,158.61	50,375.75			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

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

资金来源	2021 年 7 月-2024 年 12 月	2025 年 1-10 月	合计	占比
财政资金	3,482.00	6,893.75	10,375.75	20.60%
专项债券资金	25,000.00	15,000.00	40,000.00	79.40%
合计	28,482.00	21,893.75	50,375.75	100.00%
占比	56.54%	43.46%	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，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信阳市浉河区科学技术局，主管部门为信阳市浉河区科学技术局。根据项目建设及运营计划，项目资产登记单位为信阳市浉河区科学技术局，项目建设及运营单位均为信阳市浉河区科学技术局。

关于项目债券资金使用，由信阳市浉河区科学技术局按照建设进

度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由信阳市浉河区科学技术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，由信阳市浉河区科学技术局根据运营情况及时向洛当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元，其中：2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 8,000.00 万元，2024 年已发行 7,000.00 万元，2025 年计划使用 15,000.00 万元；本次申请使用 15,000.00 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	2021 年	2022 年		2024 年	2025 年	合计
1. 计划使用	10,000.00	600.00	7,400.00	7,000.00	15,000.00	40,000.00
其中：已发行	10,000.00	600.00	7,400.00	7,000.00		25,000.00
2. 期限	15 年	5 年	30 年	15 年	30 年	
3. 测算利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
4. 付息方式	半年一次	每年一次	半年一次	半年一次	半年一次	
5. 还本方式	到期还本	到期还本	债券存续期第 6-10 年每年的	债券存续期第 6-10	债券存续期第 6-10 年每年	

项目	2021 年	2022 年	2024 年	2025 年	合计
		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。	年每年的还本日偿还本金的 5%；第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%；已兑付本金不再计息。	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	①2021 年资金情况：在 2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券三十五期（城乡发展专项债）”中发行 4,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.51%；在 2021 年 9 月“2021 年河南省专项债券四十六期（城乡发展专项债）”中发行 6,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.52%。 ②2022 年资金情况：2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中资金用途调整 600.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；在 2022 年 3 月“2022 年河南省专项债券十二期（城乡发展专项债）”中资金用途调整 7,400.00 万元，期限 30 年，利率 3.53%。 ③2024 年资金情况：在 2024 年 7 月“2024 年河南省专项债券十九期（城乡发展专项债）”中发行 7,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.48%。				

本项目 2022 年申请使用的债券资金为资金用途调整政府专项债券资金 8,000.00 万元，具体如下：

①2022 年申请政府专项债券资金 600.00 万元，为 2020 年河南省棚改专项债券（一期）-2020 年河南省政府专项债券（三十五期）债券中 600.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省棚改专项债券（一期）-2020 年河南省政府专项债券（三十五期）到期一次性偿还 600.00 万元本金。

②2022 年申请政府专项债券资金 7,400.00 万元，为 2022 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2022 年河南省政府专项债券（十二期）债券中 7,400.00 万元资金用途调整，于 2022 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2022 年河南省政府专项债券（十二期）到期分期偿还 7,400.00 万元本金。

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，债券资金利率统一按 4% 计算)：

表 4-2 专项债券项目应付本息情况总表

金额单位：人民币万元

年度	本期新增	本期偿还	利率	应付利息	应付本息
2021 年	10,000.00		4.00%	200.00	200.00
2022 年	8,000.00		4.00%	572.00	572.00
2023 年			4.00%	720.00	720.00
2024 年	7,000.00		4.00%	860.00	860.00
2025 年	15,000.00	600.00	4.00%	1,588.00	2,188.00
2026 年			4.00%	1,576.00	1,576.00
2027 年		500.00	4.00%	1,566.00	2,066.00
2028 年		574.00	4.00%	1,544.52	2,118.52
2029 年		574.00	4.00%	1,521.56	2,095.56
2030 年		1,074.00	4.00%	1,491.60	2,565.60
2031 年		1,074.00	4.00%	1,448.64	2,522.64
2032 年		2,074.00	4.00%	1,385.68	3,459.68
2033 年		2,148.00	4.00%	1,301.24	3,449.24
2034 年		2,148.00	4.00%	1,215.32	3,363.32
2035 年		2,998.00	4.00%	1,115.40	4,113.40
2036 年		2,998.00	4.00%	995.48	3,993.48
2037 年		1,498.00	4.00%	905.56	2,403.56
2038 年		1,498.00	4.00%	845.64	2,343.64
2039 年		1,498.00	4.00%	785.72	2,283.72
2040 年		448.00	4.00%	746.80	1,194.80
2041 年		448.00	4.00%	728.88	1,176.88
2042 年		448.00	4.00%	710.96	1,158.96
2043 年		670.00	4.00%	688.60	1,358.60
2044 年		670.00	4.00%	661.80	1,331.80
2045 年		1,120.00	4.00%	635.00	1,755.00
2046 年		1,120.00	4.00%	590.20	1,710.20
2047 年		1,120.00	4.00%	545.40	1,665.40
2048 年		1,490.00	4.00%	493.20	1,983.20

年度	本期新增	本期偿还	利率	应付利息	应付本息
2049 年		1,490.00	4.00%	433.60	1,923.60
2050 年		2,240.00	4.00%	374.00	2,614.00
2051 年		2,240.00	4.00%	284.40	2,524.40
2052 年		2,240.00	4.00%	194.80	2,434.80
2053 年		1,500.00	4.00%	120.00	1,620.00
2054 年		1,500.00	4.00%	60.00	1,560.00
合计	40,000.00	40,000.00		28,906.00	68,906.00

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。

表 4-2-1 2021 年发行资金应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00		-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00		500.00	9,500.00	4.00%	390.00	890.00
2028 年	9,500.00		500.00	9,000.00	4.00%	370.00	870.00
2029 年	9,000.00		500.00	8,500.00	4.00%	350.00	850.00
2030 年	8,500.00		500.00	8,000.00	4.00%	330.00	830.00
2031 年	8,000.00		500.00	7,500.00	4.00%	310.00	810.00
2032 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	4.00%	270.00	1,770.00
2033 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	4.00%	210.00	1,710.00
2034 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	4.00%	150.00	1,650.00
2035 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	4.00%	90.00	1,590.00
2036 年	1,500.00		1,500.00		4.00%	30.00	1,530.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,700.00	14,700.00

表 4-2-2 2022 年调整资金应付本息情况表

(1) 600 万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2020 年		600.00		600.00	4.00%	12.00	12.00
2021 年	600.00			600.00	4.00%	24.00	24.00
2022 年	600.00			600.00	4.00%	24.00	24.00
2023 年	600.00			600.00	4.00%	24.00	24.00
2024 年	600.00			600.00	4.00%	24.00	24.00
2025 年	600.00		600.00	0.00	4.00%	12.00	612.00
合计		600.00	600.00			120.00	720.00

(2) 7,400 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
2022 年		7,400.00		7,400.00	4.00%	148.00	148.00
2023 年	7,400.00			7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2024 年	7,400.00			7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2025 年	7,400.00			7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2026 年	7,400.00			7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2027 年	7,400.00		-	7,400.00	4.00%	296.00	296.00
2028 年	7,400.00		74.00	7,326.00	4.00%	294.52	368.52
2029 年	7,326.00		74.00	7,252.00	4.00%	291.56	365.56
2030 年	7,252.00		74.00	7,178.00	4.00%	288.60	362.60
2031 年	7,178.00		74.00	7,104.00	4.00%	285.64	359.64
2032 年	7,104.00		74.00	7,030.00	4.00%	282.68	356.68
2033 年	7,030.00		148.00	6,882.00	4.00%	278.24	426.24
2034 年	6,882.00		148.00	6,734.00	4.00%	272.32	420.32
2035 年	6,734.00		148.00	6,586.00	4.00%	266.40	414.40
2036 年	6,586.00		148.00	6,438.00	4.00%	260.48	408.48
2037 年	6,438.00		148.00	6,290.00	4.00%	254.56	402.56
2038 年	6,290.00		148.00	6,142.00	4.00%	248.64	396.64
2039 年	6,142.00		148.00	5,994.00	4.00%	242.72	390.72
2040 年	5,994.00		148.00	5,846.00	4.00%	236.80	384.80
2041 年	5,846.00		148.00	5,698.00	4.00%	230.88	378.88
2042 年	5,698.00		148.00	5,550.00	4.00%	224.96	372.96
2043 年	5,550.00		370.00	5,180.00	4.00%	214.60	584.60
2044 年	5,180.00		370.00	4,810.00	4.00%	199.80	569.80
2045 年	4,810.00		370.00	4,440.00	4.00%	185.00	555.00

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
2046 年	4,440.00		370.00	4,070.00	4.00%	170.20	540.20
2047 年	4,070.00		370.00	3,700.00	4.00%	155.40	525.40
2048 年	3,700.00		740.00	2,960.00	4.00%	133.20	873.20
2049 年	2,960.00		740.00	2,220.00	4.00%	103.60	843.60
2050 年	2,220.00		740.00	1,480.00	4.00%	74.00	814.00
2051 年	1,480.00		740.00	740.00	4.00%	44.40	784.40
2052 年	740.00		740.00		4.00%	14.80	754.80
合计		7,400.00	7,400.00			6,882.00	14,282.00

表 4-2-3 2024 年发行资金应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2024 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2030 年	7,000.00		350.00	6,650.00	4.00%	273.00	623.00
2031 年	6,650.00		350.00	6,300.00	4.00%	259.00	609.00
2032 年	6,300.00		350.00	5,950.00	4.00%	245.00	595.00
2033 年	5,950.00		350.00	5,600.00	4.00%	231.00	581.00
2034 年	5,600.00		350.00	5,250.00	4.00%	217.00	567.00
2035 年	5,250.00		1,050.00	4,200.00	4.00%	189.00	1,239.00
2036 年	4,200.00		1,050.00	3,150.00	4.00%	147.00	1,197.00
2037 年	3,150.00		1,050.00	2,100.00	4.00%	105.00	1,155.00
2038 年	2,100.00		1,050.00	1,050.00	4.00%	63.00	1,113.00
2039 年	1,050.00		1,050.00		4.00%	21.00	1,071.00
合计		7,000.00	7,000.00			3,290.00	10,290.00

表 4-2-4 2025 年计划申请资金应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2025 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00

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
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15,000.00		150.00	14,850.00	4.00%	600.00	750.00
2031 年	14,850.00		150.00	14,700.00	4.00%	594.00	744.00
2032 年	14,700.00		150.00	14,550.00	4.00%	588.00	738.00
2033 年	14,550.00		150.00	14,400.00	4.00%	582.00	732.00
2034 年	14,400.00		150.00	14,250.00	4.00%	576.00	726.00
2035 年	14,250.00		300.00	13,950.00	4.00%	570.00	870.00
2036 年	13,950.00		300.00	13,650.00	4.00%	558.00	858.00
2037 年	13,650.00		300.00	13,350.00	4.00%	546.00	846.00
2038 年	13,350.00		300.00	13,050.00	4.00%	534.00	834.00
2039 年	13,050.00		300.00	12,750.00	4.00%	522.00	822.00
2040 年	12,750.00		300.00	12,450.00	4.00%	510.00	810.00
2041 年	12,450.00		300.00	12,150.00	4.00%	498.00	798.00
2042 年	12,150.00		300.00	11,850.00	4.00%	486.00	786.00
2043 年	11,850.00		300.00	11,550.00	4.00%	474.00	774.00
2044 年	11,550.00		300.00	11,250.00	4.00%	462.00	762.00
2045 年	11,250.00		750.00	10,500.00	4.00%	450.00	1,200.00
2046 年	10,500.00		750.00	9,750.00	4.00%	420.00	1,170.00
2047 年	9,750.00		750.00	9,000.00	4.00%	390.00	1,140.00
2048 年	9,000.00		750.00	8,250.00	4.00%	360.00	1,110.00
2049 年	8,250.00		750.00	7,500.00	4.00%	330.00	1,080.00
2050 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	4.00%	300.00	1,800.00
2051 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	4.00%	240.00	1,740.00
2052 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	4.00%	180.00	1,680.00
2053 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	4.00%	120.00	1,620.00
2054 年	1,500.00		1,500.00		4.00%	60.00	1,560.00
合计		15,000.00	15,000.00			13,950.00	28,950.00

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况

或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 3 年，因工期延长，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 6 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	厂房出租收入	112,072.86	64.61%
2	配套用房、配套商业	配套用房、配套商业建筑出租收入	31,325.23	18.06%
3	创新创业大厦、研发中心	创新创业大厦、研发中心出租收入	14,896.21	8.59%
4	停车位	停车场收入	8,101.42	4.67%
5	以上 1-3 项	物业收入	3,833.17	2.21%
6	道路配套路灯、路牌等	广告位收入	3,220.90	1.86%
合计			173,449.80	100.00%

本项目建成投入使用后，收入来源主要如下：

1.厂房出租收入

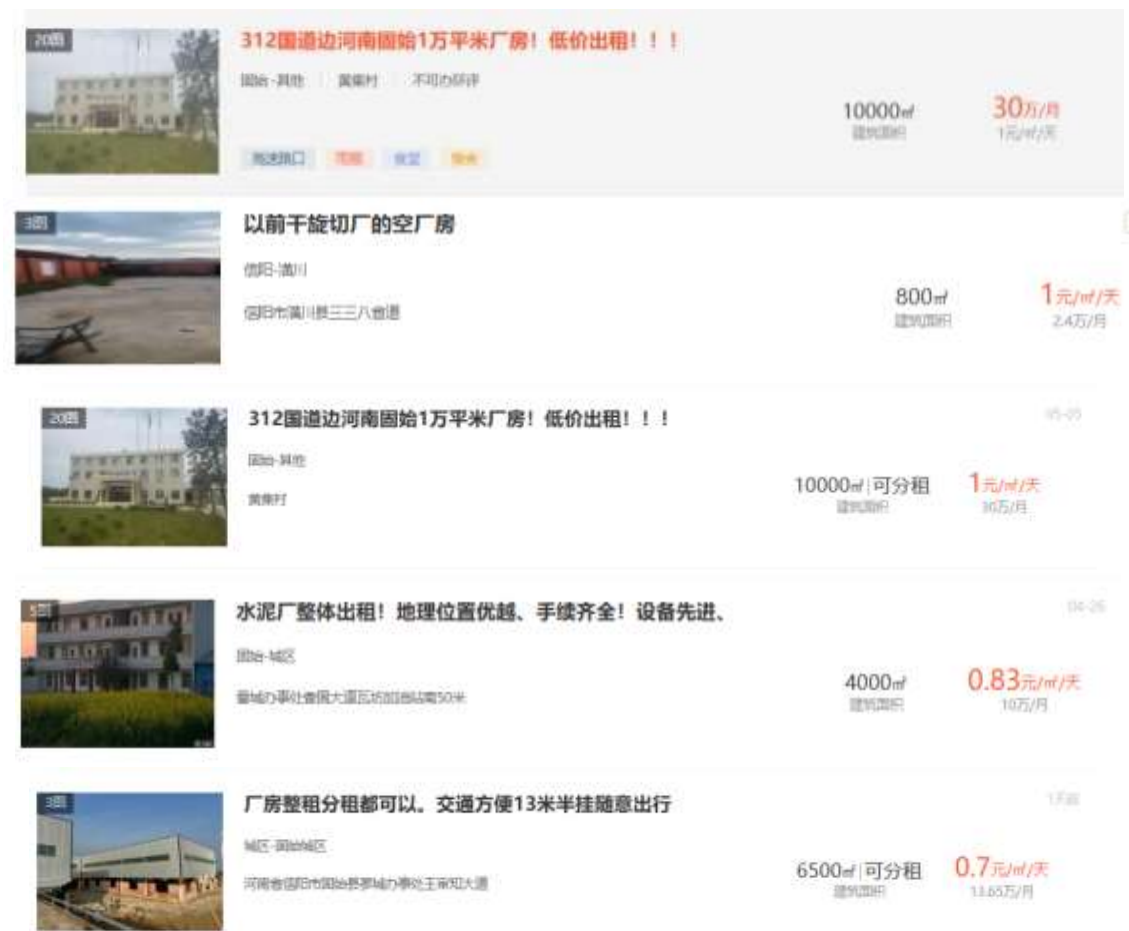
①数量：

项目规划建设厂房 110,048.52 m²，建成以后可全部用于出租。

②价格：

经查询 58 同城了解到，项目区周边功能相似厂房租赁价格为

0.70-1 元/m²/天，租赁情况如下：



参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目厂房出租价格暂按 20 元/m²/月计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 5%考虑，增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③出租率：

考虑到本项目为新建项目，本项目厂房在预测运营期首年出租率暂按 80%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

2.配套用房、配套商业建筑出租收入

①数量：

本项目建设配套商业 11,328.00 m²及配套用房 18,059.00 m²，项目投入使用后均可用于出租，共 29,387.00 m²。

②价格：

经查询 58 同城，项目区周边同类配套办公、商铺建筑租赁价格为 0.89-1.90 元/m²/天，租赁信息如下：

	Y信阳各种类型店铺转让出租 潢河-天润广场 餐馆 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可明火 上水	100m ² 建筑面积	4000元/月 1.33元/m ² /天	今天
	Y潢河市中心临街卤肉店转让 潢河-天润广场 卤肉店 经营中 临街门面 1-2层 临街门面 临街 可餐饮 上水	35m ² 建筑面积	2000元/月 1.9元/m ² /天	今天
	Y天润附近市场边店铺低价出租 潢河-天润广场 早餐店 空置中 社区底商 1-2层 截图(Alt + A) 免租1个月 社区底商 临街 可餐饮 可明火	75m ² 建筑面积	2400元/月 1.07元/m ² /天	今天
	出租亚兴大厦纯写字楼 潢河-和美广场 亚兴大厦-西门 可容纳21-42工位 纯写字楼 高区(共25层) 纯写字楼 新房 可注册	160m ² 可分割 建筑面积	1.04元/m ² /天 5000元/月	10-24
	出租潢河中学纯写字楼 潢河-第一高级中学 宝峰桂园写字楼 可容纳13-27工位 纯写字楼 中区(共11层) 纯写字楼 新房 可注册	81m ² 建筑面积	0.91元/m ² /天 2200元/月	10-21
	中环路口正通桂花苑公寓出租 潢河-和美广场 正通桂花苑 可容纳6-12工位 商业综合体 高区(共11层) 商业综合体 新房 可注册	45m ² 可分割 建筑面积	0.89元/m ² /天 1200元/月	11-12

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目配套用房、配套商业建筑出租价格统一暂按 25 元/m²/月计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 3%考虑，增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③出租率：

考虑到本项目为新建项目，本项目配套用房、配套商业建筑在预测运营期首年出租率统一暂按 80%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

3.创新创业大厦、研发中心出租收入

①数量：

本项目建设创新创业大厦 5,816.64 m²及研发中心 5,828.82 m²，项目投入使用后均可用于出租，共 11,645.46 m²。

②价格：

经查询 58 同城，项目区周边园区办公场所租赁价格为 1-1.83 元/m²/天，租赁信息如下：

	电子商务产业园233.86平方米性价比超高办公室出租啦！ 平桥-百花园 信阳电子商务产业园 可容纳31-62工位 产业园区 中区(共5层) 免租1个月 产业园区 新房 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议	233.86m ² 建筑面积	1.17元/m ² /天 8185.1元/月	
	信阳电子商务产业园143.14平方米精装办公间出租！！ 平桥-百花园 信阳电子商务产业园 可容纳19-38工位 产业园区 高区(共5层) 免租1个月 产业园区 新房 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议	143.14m ² 建筑面积	1.5元/m ² /天 6441.3元/月	今天
	电子商务产业园一楼中庭毛坯20000平火热招租 平桥-百花园 信阳电子商务产业园-信阳市平桥区 可容纳266-533工位 纯写字楼 高区(共1层) 免租15天 纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议	2000m ² 可分割 建筑面积	1.83元/m ² /天 11万/月	今天
	信阳羊山新区刚辉厂882平精装办公室火热出租啦！ 羊山新区-东方今典 信阳市刚辉包装材料有限公司 可容纳117-235工位 产业园区 中区(共5层) 产业园区 新房 可注册 办公家具 价格可面议 随时入驻 随时可看	882m ² 建筑面积	1.33元/m ² /天 3.53万/月	今
	【国企招租】信阳汽车客运东站办公用房公开招租 羊山新区-信阳东站 信阳汽车客运东站 可容纳15-31工位 产业园区 低区(共9层) 产业园区 新房	139.55m ² 可分割 建筑面积	1元/m ² /天 4186.5元/月	2024-11

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目创新创业大厦、研发中心出租价格统一暂按 30 元/m²/月计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 3%考虑，增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③出租率：

考虑到本项目为新建项目，本项目创新创业大厦、研发中心在预测运营期首年出租率统一暂按 80%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

4.停车场收入

①数量：

本项目规划停车位 624 个，项目投入使用后均可使用。

②价格：

经查询信阳本地宝，信阳市停车位收费信息如下：

信阳本地宝 > 资讯快递 > 动态 > 提升信阳市中心城区停车服务质量的六条意见

提升信阳市中心城区停车服务质量的六条意见

2023-10-23 10:25 作者：户外旅游 [【我要纠错】](#)

[↓ 下载指南](#)

分享至

【导语】：关于进一步提升信阳市中心城区停车服务质量的六条意见对规划管理、智慧停车、低价收费、多元化、停车供给、柔性执法的方面提出了相应的指导意见。

关于进一步提升信阳市中心城区停车服务质量的六条意见

一、加强规划管理。严格落实《信阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》《信阳市中心城区停车设施专项规划(2022-2035年)》及建设项目工程规划方案，严禁随意更改停车设施规划用地用途。中心城区公共停车场特许经营企业充分利用城市边角空地、立交桥桥下空间、暂不具备开发条件土地等空间，开发建设(临建)停车设施，编制停车场设施配建规范，实行统一标准管理。

二、大力发展智慧停车。推进现代信息技术融合应用，由中心城区公共停车场特许经营企业搭建集运营、监管、引导、服务于一体的智能化停车管理信息系统平台，绘制城市停车场“一张图”，开发“信阳停车”APP，各类停车场统一接入智慧停车系统，中心城区停车场实施“一张网”运营服务，开通“泊位查询、无感遁付、先离后付”功能，公开收费标准，方便群众出行。

三、实行停车低价收费。加速停车周转，公共停车场1小时内(含1小时)免费停车，超过1小时、不足3小时(含3小时)按2元/辆收费，超过3小时、不足24小时(含24小时)按8元/辆收费，超过24小时按前述标准重新计费(不再享受1小时内免费停车优惠)，鼓励社会资本投资建设的停车场参照执行。运用价格杠杆动态调控停车供需平衡，抑制不合理停车需求，减少久停不挪甚至“僵尸车”等现象。

信阳高铁东西广场地下停车场停车收费标准公告

下载指南

2021-08-19 13:54 作者: 兴森 【我要纠错】

分享至



【导语】：信阳市发展和改革委员会关于公开征求信阳高铁东西广场地下停车场停车服务收费标准意见的公告，对于停车费用的收费标准进行了公示，具体内容，本文为您详细介绍。

按照《河南省定价目录》和《政府制定价格行为规则》的规定，信阳高铁东西广场地下停车场停车服务收费试行价格已到期，经价格调查、成本调查等程序，并结合信阳市实际，参照我省同类停车场收费标准，拟定信阳高铁东西广场地下停车场停车服务收费标准为：

高铁东西广场地下停车场现行条件可停放小型车辆(2吨以下货车及10座以下客车)，具体收费标准和计费方法为：**30分钟内(含30分钟)免费;超过30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25元，超过24小时，按前述标准重新计费。**

现面向社会公开征求意见。欢迎社会各界人士于**2021年8月28日之前**通过电子邮件的方式对拟定收费标准提出宝贵意见和建议。电子邮箱：xyfgwsfk@163.com。

公告发布日期：2021年8月18日

信阳市六家医院停车场收费标准公开征求意见

下载指南

2021-11-11 10:53 作者: 小宇宙 【我要纠错】

分享至



【导语】：信阳市发改委就信阳市第一人民医院等6家医院的停车场的收费标准进行了公开征求意见，具体的收费标准等信息，为您详细介绍。

为了进一步规范医院机动车停放收费管理，提高停车资源利用效率，根据《河南省定价目录》(豫发改价调〔2018〕530号)、《河南省政府制定价格行为实施细则》(豫发改价调〔2018〕540号)、《信阳市物价管理办公室关于进一步规范我市停车服务收费管理的通知》(信价房〔2017〕18号)和《河南省人民政府办公厅关于印发河南省加快新能源汽车推广应用若干政策的通知》(豫政办〔2019〕36号)等文件规定，参照我省其他地市同类停车场收费标准，经现场查看、价格调查、成本调查等程序，我委拟定了信阳市第一人民医院等六家医院停车场机动车停车服务收费标准，现面向社会公开征求意见。具体事项如下：

一、执行范围

信阳市第一人民医院停车场、信阳市第三人民医院停车场、信阳市第四人民医院停车场、信阳市中医院停车场、信阳职业技术学院附属医院停车场、平桥区中医院停车场。

二、收费标准

(一)机动车(不含摩托车)：2小时(含2小时)内每车次收费5元，之后每超过1小时加收1元，不足1小时按1小时计费;每车次每天(24小时)最高收费10元;超过24小时按前述标准重新计费。

(二)摩托车：每车次1元。

(三)以上车辆停放30分钟(含30分钟)内免收停车费。

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素，本项目停车位收费价格暂按 5 元/个/次计取；考虑到未

来物价上涨等因素，预测期内价格按每 5 年增长 1 元/个/次考虑，增长至 7 元/个/次不再增长。

③使用率：

考虑到本项目为新建项目并结合项目地理位置等实际情况，停车位日利用次数按 2 次计算，本项目停车位在预测运营期首年出租率暂按 85%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

5.广告位收入

①数量：

本项目利用项目区内路灯、路牌等设施进行广告投放，本着保守估计的原则，可提供各类广告位 30 个，项目投入使用后均可用于企业宣传使用。

②价格：

经查询找广网、易播网等相关网站，项目区周边同类广告位租赁价格为 3,600-4,400 元/个/月，租赁信息如下：

河南南阳邓州农村道旗广告投放、乡村住宅媒体道旗/灯旗

320人浏览 收藏 分享



¥ 3600元/月 12月起租

资源地区	河南南阳邓州
具体位置	邓州市第一高级中学(迎宾大道南)
资源形式	道旗/灯旗
场景分类	家庭社区媒体 - 乡村住宅媒体
适用行业	不限行业
日均人流量	1200人次

供应商信息 区域代理商

朱君飞·销售经理

南阳市德鑫广告有限公司

安阳市水冶镇孟蒋路灯杆道旗广告



孟蒋路道旗262块 规格: 1m*2.3m
安阳市水冶镇孟蒋路

刊例价: **4400元/月**

所在地区: 河南>安阳

资源类型: 城市干道>道旗

资源规格: 1M (L) *2.3M (H)

资源标签: 路边道旗

资源文档下载

加入询价单

参考上述案例, 结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性等综合因素, 本项目广告位出租价格暂按 3 万元/个/年 (即 2,500 元/个/月) 计取; 考虑到未来物价上涨等因素, 预测期内价格按每年增长 5%考虑, 增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③出租率:

考虑到本项目为新建项目, 本项目广告位在预测运营期首年出租率暂按 85%计算, 之后每年增长 5%, 增长至 95%不再增长。

6. 物业收入

①数量:

本项目物业费收取主要包括厂房、配套用房、配套商业建筑、创新创业大厦、研发中心, 共计 151,080.98 m²。

②价格:

经调查、咨询等方式, 了解到省内部分园区物业费收取情况如下:

物业管理服务合同

甲方：安阳嘉诚物业服务有限公司

乙方：国昇设计有限责任公司河南分公司

根据《中华人民共和国合同法》，国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方委托甲方对安阳高新区平原路与亚临界路交叉口西南角火炬研发园科研2号楼4层419房间空间实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业位置：安阳高新区平原路与亚临界路交叉口西南角火炬研发园；面积：603.84平方米。

第二条 物业管理事项

- 1、房屋建筑主体共用部位（屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、设备机房）的维修、养护和管理。
- 2、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场）的维修、养护和管理。公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生，垃圾的收集、清运。交通、车辆行驶及停泊。配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等安保工作（但不含人身、财产保险保管责任）。
- 3、园区参观访问活动。物业及物业管理档案、资料的管理。
- 4、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第三条 双方的权利和义务

- 1、甲方根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数企业的合法权益，获取不当利益。
- 2、甲方对乙方违反物业管理法规政策及园区管理规定的行为有权进行处理；包括责令乙方停止违章行为，要求赔偿经济损失及支付违约金等，对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的采取停水、停电等催缴催改措施。
- 3、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的生产经营活动。
- 4、乙方承担对物业使用的人身、财产的保管保险义务。

第四条 服务费用计算及支付方式

- 1、物业服务费用按每月每平方米3.0元收取。
- 2、本合同期内费用总计为： $603.84 \times 3.0 \times 8 = 14492.16$ 元。
- 3、费用支付方式：银行转账方式。每合同期合同签订前五天内，足额支付一次。

第五条 合同期限

本合同期限为八个月，自2022年5月1日起至2022年12月31日止。合同期满，按

安阳高新区火炬研发孵化产业园物业管理服务合同

（二）物业费管理

1. 标准厂房区域内的管理统一由投资公司或委托专业的物业公司实施管理，企业入驻时办理相关手续。投资公司负责整个标准厂房区域内公用基础配套设施（含管网、道路、绿化、公告栏、停车场、通道、水、电、通讯、消防设施、排污排水管道等）的日常保洁、养护和维护，并负责整个区域内的安全保卫。

2. 物业管理费一层按每月 1.3 元 /m²，二层按每月 1.6 元 /m²，三层及以上按每月 2.0 元 /m²，由企业向投资公司缴纳，自签订合同之日起计算。

3. 入驻企业的自用水、电等费用由租赁企业向有关单位自行缴纳，以用户计量器具显示的量值为收费依据；通信费用由企业自行向电信部门缴纳。

鹤壁经济技术开发区工业园区标准厂房管理办法
另外了解到其他地区工业园区物业费收取情况如下：

信阳园区物业费标准_360 X 工业园区物业费参考 - 360 X 信阳物业费即将全面进

s://wenku.so.com/d/8050386f6480634bac281f05465afbf8

搜索

工业园区物业费参考

中信联物流工业园物业费物业费:1.5 元/平米·月

新兴科技产业园物业费物业费:1.0 元/平米·月

苏州工业园区物业费物业费:1.8 元/平米·月

通州工业开发区厂房物业费物业费:1.20 元/平米·月

新城科技产业园物业费物业费:2.0 元/平米·月

武汉工业园物业费物业费:2.3 元/平米·月

< 1 / 1 > 付费下载 ¥3元

参考上述案例，结合项目区域地理位置、功能定位、项目公益性

等综合因素，本项目园区物业费暂按 0.50 元/m²/月计取；考虑到未来物价上涨等因素，预测期内价格按每年增长 3%考虑，增长至债券存续期第 17 年不再增长。

③负荷率：

考虑到本项目为新建项目，本项目在预测运营期首年物业收取负荷率统一暂按 80%计算，之后每年增长 5%，增长至 95%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.工资及福利费

本项目人员工资按 3,000.00 元/人/月，人员按 50 人计算，福利费为人员工资的 14.00%，则运营期初始年工资及福利费约 205.20 万元。

考虑物价上涨因素，工资及福利费按照每年增加 5%进行测算。

2.修理费

修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所发生的费用，运营期各年平均房屋修理费用按建设投资的 0.05%考虑即 23.95 万元。

考虑固定资产的加速折旧，修理费按照 5%的平均增长率逐年递增。

3.管理费

管理费为项目运营期内不可预见成本，按项目各年收入的 8%计算。

4.日常办公费

日常办公费用按各年人员工资及福利费的 50%计取。

5.税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税修理费、日常办公费按 13%测算，管理费按 6%测算；销项税建筑物出租收入、停车场收入、广告位收入按 9%测算；附加税税率按 10%测算；房产税税率按 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	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	8,469.13										
	销项税	14,321.51		288.68	319.17	351.74	385.14	401.12	421.40	438.86	457.13	476.23
	建设期进项	4,159.47	4,159.47									
	运营期进项	1,692.91		30.39	32.79	35.34	37.98	39.70	41.69	43.58	45.56	47.63
	待抵扣进项税		4,159.47	3,901.18	3,614.80	3,298.40	2,951.24	2,589.82	2,210.11	1,814.83	1,403.26	974.66
2	附加税	1,016.31										
3	房产税	17,426.93		347.19	384.90	425.26	468.44	488.89	510.27	532.63	556.01	580.47
	折旧	48,696.56		1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19
	债券利息	24,966.00		1,576.00	1,566.00	1,544.52	1,521.56	1,491.60	1,448.64	1,385.68	1,301.24	1,215.32
	利润总额	38,322.33		-717.61	-422.14	-95.59	238.06	406.40	633.75	847.81	1,090.15	1,341.07
4	所得税	9,889.45					59.52	101.60	158.44	211.95	272.54	335.27
5	税费合计	36,801.82		347.19	384.90	425.26	527.96	590.49	668.71	744.58	828.55	915.74

续表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	增值税			427.98	486.61	485.30	483.93	482.49	480.97	479.38	477.71
	销项税	496.20	520.66	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51
	建设期进项										

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	运营期进项	49.80	52.27	54.66	55.90	57.21	58.58	60.02	61.54	63.13	64.80
	待抵扣进项税	528.26	59.87								
2	附加税			51.36	58.39	58.24	58.07	57.90	57.72	57.53	57.33
3	房产税	606.04	632.79	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78
	折旧	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19
	债券利息	1,115.40	995.48	905.56	845.64	785.72	746.80	728.88	710.96	688.60	661.80
	利润总额	1,613.47	1,953.47	1,752.50	1,718.38	1,749.97	1,759.14	1,745.84	1,730.97	1,718.89	1,709.53
4	所得税	403.37	488.37	438.13	429.60	437.49	439.79	436.46	432.74	429.72	427.38
5	税费合计	1,009.41	1,121.16	1,578.25	1,635.38	1,641.81	1,642.57	1,637.63	1,632.21	1,627.41	1,623.20

续表：

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	增值税	475.96	474.12	472.19	470.16	468.03	465.80	463.45	460.98	458.39	455.68
	销项税	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51	542.51
	建设期进项										
	运营期进项	66.55	68.39	70.32	72.35	74.48	76.71	79.06	81.53	84.12	86.83
	待抵扣进项税										
2	附加税	57.12	56.89	56.66	56.42	56.16	55.90	55.61	55.32	55.01	54.68
3	房产税	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78	660.78
	折旧	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19	1,679.19

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	债券利息	635.00	590.20	545.40	493.20	433.60	374.00	284.40	194.80	120.00	60.00
	利润总额	1,698.38	1,703.32	1,706.27	1,714.53	1,728.00	1,739.14	1,777.88	1,814.07	1,832.79	1,833.89
4	所得税	424.60	425.83	426.57	428.63	432.00	434.79	444.47	453.52	458.20	458.47
5	税费合计	1,618.46	1,617.62	1,616.20	1,615.99	1,616.97	1,617.27	1,624.31	1,630.60	1,632.38	1,629.61

（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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	营业收入	173,449.80	3,496.23	3,865.53	4,259.94	4,664.45	4,857.97	5,103.57	5,315.10	5,536.32	5,767.63
1	厂房出租收入	112,072.86	2,112.93	2,357.24	2,620.70	2,904.60	3,049.83	3,202.33	3,362.44	3,530.56	3,707.09
	数量（m ² ）		110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52
	单价（元/m ² /月）		20.00	21.00	22.05	23.15	24.31	25.53	26.80	28.14	29.55
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房、配套商业出租收入	31,325.23	705.29	771.85	841.77	915.19	942.65	970.93	1,000.05	1,030.06	1,060.96
	数量（m ² ）		29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	单价（元/m²/月）		25.00	25.75	26.52	27.32	28.14	28.98	29.85	30.75	31.67
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	创新创业大厦、研发中心出租收入	14,896.21	335.39	367.04	400.29	435.21	448.26	461.71	475.56	489.83	504.52
	数量（m²）		11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46
	单价（元/m²/月）		30.00	30.90	31.83	32.78	33.77	34.78	35.82	36.90	38.00
	月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车场收入	8,101.42	193.60	204.98	216.37	216.37	216.37	259.65	259.65	259.65	259.65
	数量（个）		624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00
	单价（元/次/个）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	周转率（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数（月）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告位收入	3,833.17	76.50	85.05	94.26	98.98	103.93	109.12	114.58	120.31	126.32
	数量（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元/个/年）		3.00	3.15	3.31	3.47	3.65	3.83	4.02	4.22	4.43
	出租率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	物业收入	3,220.90	72.52	79.36	86.55	94.10	96.92	99.83	102.83	105.91	109.09

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	数量 (m²)		151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98
	单价 (元/m²/月)		0.50	0.52	0.53	0.55	0.56	0.58	0.60	0.61	0.63
	月数 (月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	71,354.42	958.64	1,042.48	1,131.82	1,285.16	1,382.38	1,500.42	1,614.37	1,738.28	1,867.32
1	工资及福利费	12,788.66	205.20	215.46	226.23	237.54	249.42	261.89	274.98	288.73	303.17
2	修理费	1,493.61	23.95	25.15	26.41	27.73	29.12	30.58	32.11	33.72	35.41
3	管理费	13,875.92	279.70	309.24	340.80	373.16	388.64	408.29	425.21	442.91	461.41
4	日常办公费	6,394.41	102.60	107.73	113.12	118.77	124.71	130.95	137.49	144.37	151.59
5	税费合计	36,801.82	347.19	384.90	425.26	527.96	590.49	668.71	744.58	828.55	915.74
三	净收益	102,095.38	2,537.59	2,823.05	3,128.12	3,379.29	3,475.59	3,603.15	3,700.73	3,798.04	3,900.31

续表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	营业收入	6,009.54	6,305.81	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43
1	厂房出租收入	3,892.45	4,087.07	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42
	数量 (m²)	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52
	单价 (元/m²/月)	31.03	32.58	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	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	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
2	配套用房、配套商业出租收入	1,092.79	1,125.57	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34
	数量 (m²)	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00
	单价 (元/m²/月)	32.62	33.60	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	创新创业大厦、研发中心出租收入	519.66	535.25	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31
	数量 (m²)	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46
	单价 (元/m²/月)	39.14	40.32	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车场收入	259.65	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92
	数量 (个)	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00
	单价 (元/次/个)	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	周转率 (次/天)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数 (月)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告位收入	132.64	139.27	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23
	数量 (个)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价 (元/个/年)	4.65	4.89	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	物业收入	112.36	115.73	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20
	数量 (m²)	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98
	单价 (元/m²/月)	0.65	0.67	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	2,004.85	2,166.04	2,671.31	2,756.82	2,793.04	2,825.09	2,852.98	2,882.05	2,913.47	2,947.29
1	工资及福利费	318.33	334.25	350.96	368.51	386.94	406.29	426.60	447.93	470.33	493.85
2	修理费	37.18	39.04	40.99	43.04	45.19	47.45	49.82	52.31	54.93	57.68
3	管理费	480.76	504.46	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63
4	日常办公费	159.17	167.13	175.48	184.26	193.47	203.15	213.30	223.97	235.17	246.93
5	税费合计	1,009.41	1,121.16	1,578.25	1,635.38	1,641.81	1,642.57	1,637.63	1,632.21	1,627.41	1,623.20
三	净收益	4,004.69	4,139.77	3,899.12	3,813.61	3,777.39	3,745.34	3,717.45	3,688.38	3,656.96	3,623.14

续表：

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	营业收入	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43
1	厂房出租收入	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42	4,291.42
	数量 (m²)	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52	110,048.52
	单价 (元/m²/月)	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	配套用房、配套商业出租收入	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34	1,159.34
	数量（m²）	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00	29,387.00
	单价（元/m²/月）	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	创新创业大厦、研发中心出租收入	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31	551.31
	数量（m²）	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46	11,645.46
	单价（元/m²/月）	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53	41.53
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车场收入	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92	302.92
	数量（个）	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00
	单价（元/次/个）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	周转率（次/天）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	天数（月）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告位收入	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23	146.23

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元/个/年）	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13	5.13
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	物业收入	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20	119.20
	数量（m²）	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98	151,080.98
	单价（元/m²/月）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	2,982.46	3,023.55	3,066.14	3,112.14	3,161.64	3,212.89	3,273.43	3,335.89	3,396.65	3,455.82
1	工资及福利费	518.54	544.47	571.69	600.27	630.28	661.79	694.88	729.62	766.10	804.41
2	修理费	60.56	63.59	66.77	70.11	73.62	77.30	81.17	85.23	89.49	93.96
3	管理费	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63	525.63
4	日常办公费	259.27	272.24	285.85	300.14	315.14	330.90	347.44	364.81	383.05	402.21
5	税费合计	1,618.46	1,617.62	1,616.20	1,615.99	1,616.97	1,617.27	1,624.31	1,630.60	1,632.38	1,629.61
三	净收益	3,587.97	3,546.88	3,504.29	3,458.29	3,408.79	3,357.54	3,297.00	3,234.54	3,173.78	3,114.61

（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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	173,449.80		3,496.23	3,865.53	4,259.94	4,664.45	4,857.97	5,103.57	5,315.10	5,536.32
2	经营活动支出（含税费）	71,354.42		958.64	1,042.48	1,131.82	1,285.16	1,382.38	1,500.42	1,614.37	1,738.28
	经营活动产生的现金净额	102,095.38		2,537.59	2,823.05	3,128.12	3,379.29	3,475.59	3,603.15	3,700.73	3,798.04
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	50,375.75	50,375.75								
	投资活动产生的现金净额	-50,375.75	-50,375.75								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	10,375.75	10,375.75								
2	债券资金	40,000.00	40,000.00								
3	财政垫资-偿还建设期本金	600.00	600.00								
4	归还财政垫资-偿还建设期本金	600.00		600.00							
5	偿还债券本金	40,000.00	600.00		500.00	574.00	574.00	1,074.00	1,074.00	2,074.00	2,148.00
6	支付运营期债券利息	24,966.00		1,576.00	1,566.00	1,544.52	1,521.56	1,491.60	1,448.64	1,385.68	1,301.24
	融资活动产生的现金净额	-14,590.25	50,375.75	-2,176.00	-2,066.00	-2,118.52	-2,095.56	-2,565.60	-2,522.64	-3,459.68	-3,449.24
四	净现金流量	37,129.38		361.59	757.05	1,009.60	1,283.73	909.99	1,080.51	241.05	348.80
五	累计现金流量	37,129.38		361.59	1,118.63	2,128.24	3,411.97	4,321.96	5,402.46	5,643.52	5,992.32

续表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	5,767.63	6,009.54	6,305.81	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43
2	经营活动支出（含税费）	1,867.32	2,004.85	2,166.04	2,671.31	2,756.82	2,793.04	2,825.09	2,852.98	2,882.05	2,913.47	2,947.29
	经营活动产生的现金净额	3,900.31	4,004.69	4,139.77	3,899.12	3,813.61	3,777.39	3,745.34	3,717.45	3,688.38	3,656.96	3,623.14
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出 （含建设期利息）											
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金											
2	债券资金											
3	财政垫资-偿还建设期本金											
4	归还财政垫资-偿还建设期本金											
5	偿还债券本金	2,148.00	2,998.00	2,998.00	1,498.00	1,498.00	1,498.00	448.00	448.00	448.00	670.00	670.00
6	支付运营期债券利息	1,215.32	1,115.40	995.48	905.56	845.64	785.72	746.80	728.88	710.96	688.60	661.80
	融资活动产生的现金净额	-3,363.32	-4,113.40	-3,993.48	-2,403.56	-2,343.64	-2,283.72	-1,194.80	-1,176.88	-1,158.96	-1,358.60	-1,331.80
四	净现金流量	536.99	-108.71	146.29	1,495.56	1,469.97	1,493.67	2,550.54	2,540.57	2,529.42	2,298.36	2,291.34
五	累计现金流量	6,529.31	6,420.60	6,566.89	8,062.45	9,532.42	11,026.09	13,576.63	16,117.19	18,646.61	20,944.97	23,236.31

续表：

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43	6,570.43
2	经营活动支出（含税费）	2,982.46	3,023.55	3,066.14	3,112.14	3,161.64	3,212.89	3,273.43	3,335.89	3,396.65	3,455.82
	经营活动产生的现金净额	3,587.97	3,546.88	3,504.29	3,458.29	3,408.79	3,357.54	3,297.00	3,234.54	3,173.78	3,114.61
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资-偿还建设期本金										
4	归还财政垫资-偿还建设期本金										
5	偿还债券本金	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,490.00	1,490.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	1,500.00	1,500.00
6	支付运营期债券利息	635.00	590.20	545.40	493.20	433.60	374.00	284.40	194.80	120.00	60.00
	融资活动产生的现金净额	-1,755.00	-1,710.20	-1,665.40	-1,983.20	-1,923.60	-2,614.00	-2,524.40	-2,434.80	-1,620.00	-1,560.00
四	净现金流量	1,832.97	1,836.68	1,838.89	1,475.09	1,485.19	743.54	772.60	799.74	1,553.78	1,554.61
五	累计现金流量	25,069.28	26,905.96	28,744.84	30,219.93	31,705.12	32,448.66	33,221.26	34,021.00	35,574.77	37,129.38

（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	
2021 年		200.00	200.00	
2022 年		572.00	572.00	
2023 年		720.00	720.00	
2024 年		860.00	860.00	
2025 年	600.00	1,588.00	2,188.00	
2026 年		1,576.00	1,576.00	2,537.59
2027 年	500.00	1,566.00	2,066.00	2,823.05
2028 年	574.00	1,544.52	2,118.52	3,128.12
2029 年	574.00	1,521.56	2,095.56	3,379.29
2030 年	1,074.00	1,491.60	2,565.60	3,475.59
2031 年	1,074.00	1,448.64	2,522.64	3,603.15
2032 年	2,074.00	1,385.68	3,459.68	3,700.73
2033 年	2,148.00	1,301.24	3,449.24	3,798.04
2034 年	2,148.00	1,215.32	3,363.32	3,900.31
2035 年	2,998.00	1,115.40	4,113.40	4,004.69
2036 年	2,998.00	995.48	3,993.48	4,139.77
2037 年	1,498.00	905.56	2,403.56	3,899.12
2038 年	1,498.00	845.64	2,343.64	3,813.61
2039 年	1,498.00	785.72	2,283.72	3,777.39
2040 年	448.00	746.80	1,194.80	3,745.34
2041 年	448.00	728.88	1,176.88	3,717.45
2042 年	448.00	710.96	1,158.96	3,688.38
2043 年	670.00	688.60	1,358.60	3,656.96
2044 年	670.00	661.80	1,331.80	3,623.14

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2045 年	1,120.00	635.00	1,755.00	3,587.97
2046 年	1,120.00	590.20	1,710.20	3,546.88
2047 年	1,120.00	545.40	1,665.40	3,504.29
2048 年	1,490.00	493.20	1,983.20	3,458.29
2049 年	1,490.00	433.60	1,923.60	3,408.79
2050 年	2,240.00	374.00	2,614.00	3,357.54
2051 年	2,240.00	284.40	2,524.40	3,297.00
2052 年	2,240.00	194.80	2,434.80	3,234.54
2053 年	1,500.00	120.00	1,620.00	3,173.78
2054 年	1,500.00	60.00	1,560.00	3,114.61
合计	40,000.00	28,906.00	68,906.00	102,095.38
本息覆盖倍数	1.48			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为信阳国家农业科技园核心区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

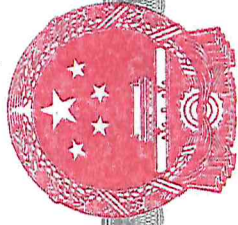
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年一月二十日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副本) (1-1)



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

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

此件与原件一致
再次复印无效



登记机关

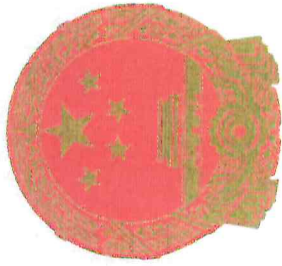
2024年 12月 1日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

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

会计师事务所分所 执业证书



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

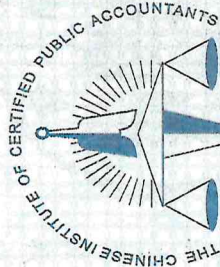
中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001629949
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 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

姓名

Full name

女

Sex

出生日期

1985-11-23

Date of birth

工作单位

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码

41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

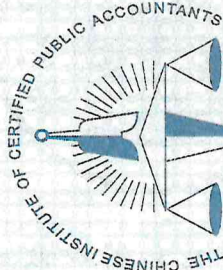


证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2020年3月30日
2019 年 07 月 03 日

发证日期:
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
2020 年 07 月 03 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
2020 年 07 月 03 日

姓名
Full name

李春阳

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1987-03-08

工作单位
Working unit

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

身份证号码
Identity card No.

412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过



河南亚洋律师事务所

关于

信阳国家农业科技园核心区建设项目使用专项
债券资金的
法律意见书

(2025) 亚洋法意专字第 074 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于信阳国家农业科技园核心区建设项目
使用专项债券资金的
法律意见书

（2025）亚洋法意专字第 074 号

致：信阳市浉河区科学技术局

河南亚洋律师事务所受托担任信阳国家农业科技园核心区建设项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言	3
一、释义	3
二、律师声明事项	3
第二部分正文	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	6
三、项目审批情况	9
四、项目收益与融资平衡安排	9
五、有关中介机构及文件	10
六、项目风险提示及控制措施	11
七、结论性意见	13

第一部分引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的《信阳国家农业科技园核心区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（和信咨字〔2025〕第 090151 号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于信阳国家农业科技园核心区建设项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南亚洋律师事务所
本项目	指	信阳国家农业科技园核心区建设项目
项目单位	指	信阳市浉河区科学技术局
和信会所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对信阳国家农业科技园核心区建设项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就信阳国家农业科技园核心区建设项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为信阳国家农业科技园核心区建设项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供信阳国家农业科技园核心区建设项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分正文

一、项目单位的主体资格

本项目主管部门为信阳市浉河区科学技术局。信阳市浉河区科学技术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，其基本情况如下：

单位名称	信阳市浉河区科学技术局
统一社会信用代码	114115020060724944
机构性质	机关单位
法定代表人	张邦林
机构地址	信阳市浉河区东方红大道 172 号
赋码机关	中共信阳市浉河区委机构编制委员会办公室

本所律师认为：信阳市浉河区科学技术局系依法设立并有效存续的具备独立法人资格的机关单位，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

（一）建设内容

根据《信阳国家农业科技园核心区建设项目实施方案》，本项目建设地点位于信阳市浉河区东双河镇 107 国道以西，科学大道南北两侧，信阳书画院以东；本项目为在建项目，计划建设工

期 36 个月，开工日期为 2021 年 7 月，受资金到位等原因的影响，工程进度延迟，预计 2025 年 10 月完工。

本项目总投资 50,375.75 万元，原资金筹措方案为财政资金 25,375.75 万元，占项目总投资比重为 50.37%；申请专项债券资金 25,000.00 万元，占项目总投资比重为 49.63%，为充分利用有效资源及政府资金，平衡信阳市之间的有效资产及投融资工作，对加快专项债券使用进度，尽早形成实物工作量，本项目对项目资金筹措方案进行了变更，变更后的资金筹措方案为财政资金 10,375.75 万元，占项目总投资比重为 20.60%；申请专项债券资金 40,000.00 万元，占项目总投资比重为 79.40%。

根据信阳市浉河区发展和改革委员会《关于信阳国家农业科技园核心区建设项目可行性研究报告的批复》（浉发改〔2020〕215 号）以及国开中咨（北京）投资咨询有限公司编制的《信阳国家农业科技园核心区建设项目可行性研究报告》，本项目建设内容主要为：

该项目规划用地 628.21 亩，主要建设内容包括创新创业大厦、研发中心、配套商业等公共建筑、厂房、配套用房以及园区配套的道路、管网等，具体如下：

信阳国家农业科技园核心区建设项目规划总用地面积为 418,807.16 m²（约合 628.21 亩），其中：建设用地面积 307,365.59 m²（本项目建筑用地面积 139,454.60 m²），市政道路用地面积 85,903.30 m²，公园绿地面积 25,538.20 m²；

项目总建筑面积为 166,709.26 m²（含现状住宅建筑面积 7,020.00 m²），其中：地上建筑面积 160,221.23 m²（含现状住宅建筑面积 7,020.00 m²），地下建筑面积 6,488.03 m²。

项目主要建设内容包括创新创业大厦、研发中心、配套商业等公共建筑、厂房、配套用房以及园区配套的道路、管网等。

（二）项目公益情况

实施乡村振兴战略的总要求是“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”。产业兴旺就是要紧紧围绕促进产业发展，引导和推动更多的资本、技术、人才等要素向农业农村流动，调动广大农民的积极性、创造性，形成现代农业产业体系，实现一、二、三产业融合发展，保持农业农村经济发展旺盛活力。河南信阳国家农业科技园区的建设，能充分利用园区产业优势、生态资源优势，通过“产业集群、科技集聚、服务引领、集成示范、扩散支撑”，进一步优化农村大众创业、万众创新的环境，带动农民创业就业，延伸茶叶、粮食、蔬菜等主导产业链，有效促进三产相融，拓宽农村经济发展和农民增收渠道，努力实现农民生活富裕；能够利用园区高新技术合作、集成创新平台和现代服务网络，引领园区内外企业和农户推广、应用农业最新科技成果，促进科技成果快速转化，提升农业综合科技水平，推进农业增长方式的根本转变，推动信阳市农业农村现代化的实现。因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，信阳国家农业科技园核心区建设项

目符合法律规定，具有社会公益性；本项目对资金筹措方案进行了变更，本项目变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

三、项目审批情况

2020年10月23日，信阳市浉河区发展和改革委员会作出《关于信阳国家农业科技园核心区建设项目可行性研究报告的批复》（浉发改〔2020〕215号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

经核查，本所律师认为，信阳国家农业科技园核心区建设项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，本项目收益通过相关收入实现，根据项目资金平衡分析结果，项目相关预期收益能够合理覆盖政府专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，信阳国家农业科技园核心区建设项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为信阳国家农业科技园核心区建设项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：314100003267396731），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为信阳国家农业科技园核心区建设项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为信阳国家农业科技园核心区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：370100014101）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为信阳国家农业科技园核心区建设项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、影响项目施工进度的风险

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

2、影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3、影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整

体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度风险的的控制措施

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

2、影响项目正常运营风险的的控制措施

在施工方的选择上，项目单位应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告应聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位应按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，

如偿债出现困难，应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

3、影响融资平衡结果的风险的控制措施

根据专项债的相关要求，应将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、结论性意见

1、信阳市浉河区科学技术局系依法设立并有效存续的具备独立法人资格的机关单位，具备作为信阳国家农业科技园核心区建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、信阳国家农业科技园核心区建设项目符合法律规定，具有社会公益性；本项目对资金筹措方案进行了变更，本项目变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定。

3、信阳国家农业科技园核心区建设项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效。

4、信阳国家农业科技园核心区建设项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为信阳国家农业科技园核心区建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《河南亚洋律师事务所关于信阳国家农业科技园核心区建设项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页)



经办律师：孟光辉

孟光辉

李小亭

李小亭

二〇二五年 一月二十日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 314100003267396731

河南亚洋

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关:



发证日期:

2017 年 11 月 18 日

No. 70064902

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码: 314100003267396731

河南亚洋

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期: 2017 年 11 月 21 日

本证由《试用版打印控件Lodepr0.5.6》输出



律师事务所登记事项 (一)

名 称	河南亚洋律师事务所
住 所	河南省郑州市中原区桐柏南路 77号帝湖花园B区6号楼3 单元2302号
负 责 人	李甜
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	中原区司法局
批准文号	豫司许律管决[2014]第85号
批准日期	2014-12-04

律师事务所登记事项 (二)

合 伙 人	李甜 郭百森	高晓恒
-------	-----------	-----

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所年度考核专用章
考核日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所年度考核专用章
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

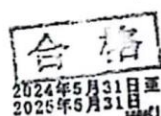
考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所年度考核专用章
考核日期	2023年5月31日至 2024年5月31日

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

备 注

2023年度



注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度考核专用章（首次发证之日起首次年度考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销，除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录
核验网址：_____。

No. 50064914

执业机构 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201010899035

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101020902

发证机关

河南省司法厅

发证日期

2021年 05月 31日



持证人 孟光辉

性 别 男

身份证号 410184198112221218



律师年度考核备案

考核年度	2022年度 ZZSSFJ
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZSSFJ

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 ZZSSFJ
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSSFJ

执业机构 河南亚洋律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411676126

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108251760

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2022年07月28日



持证人 李小亭

性别 女

身份证号 410825198804265025

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 ZZSSfj
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZSSfj

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 ZZSSfj
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSSfj