

吴江高新产业园建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

吴江高新产业园建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2025）第 0587 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对吴江高新产业园建设项目提供财务评估咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并结合项目单位编制的项目收益与融资自求平衡实施方案后实施的。项目单位的责任是提供与本咨询服务相关的资料并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据项目单位提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是根据《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，在咨询服务过程中我们结合对吴江高新产业园建设项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的程序，我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询服务报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施工作主要为对吴江高新产业园建设项目项目提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

一、 应付本息情况

（一）专项债券应付本息情况

吴江高新产业园建设项目拟申请专项债券资金 28,000.00 万元，期限三十年。假设债券利息 4.5%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。经测算，债券存续期间累计支付利息 29,295.00 万元，债券存续期预期还本付息总额为 57,295.00 万元。

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	----------

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		13,000.00		13,000.00	585.00	585.00
第二年	13,000.00	7,000.00		20,000.00	900.00	900.00
第三年	20,000.00	8,000.00		28,000.00	1,260.00	1,260.00
第四年	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
第五年	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
第六年	28,000.00		130.00	27,870.00	1,260.00	1,390.00
第七年	27,870.00		200.00	27,670.00	1,254.15	1,454.15
第八年	27,670.00		280.00	27,390.00	1,245.15	1,525.15
第九年	27,390.00		280.00	27,110.00	1,232.55	1,512.55
第十年	27,110.00		280.00	26,830.00	1,219.95	1,499.95
第十一年	26,830.00		410.00	26,420.00	1,207.35	1,617.35
第十二年	26,420.00		480.00	25,940.00	1,188.90	1,668.90
第十三年	25,940.00		560.00	25,380.00	1,167.30	1,727.30
第十四年	25,380.00		560.00	24,820.00	1,142.10	1,702.10
第十五年	24,820.00		560.00	24,260.00	1,116.90	1,676.90
第十六年	24,260.00		560.00	23,700.00	1,091.70	1,651.70
第十七年	23,700.00		560.00	23,140.00	1,066.50	1,626.50
第十八年	23,140.00		560.00	22,580.00	1,041.30	1,601.30
第十九年	22,580.00		560.00	22,020.00	1,016.10	1,576.10
第二十年	22,020.00		560.00	21,460.00	990.90	1,550.90
第二十一年	21,460.00		950.00	20,510.00	965.70	1,915.70
第二十二年	20,510.00		1,160.00	19,350.00	922.95	2,082.95
第二十三年	19,350.00		1,400.00	17,950.00	870.75	2,270.75
第二十四年	17,950.00		1,400.00	16,550.00	807.75	2,207.75
第二十五年	16,550.00		1,400.00	15,150.00	744.75	2,144.75
第二十六年	15,150.00		2,050.00	13,100.00	681.75	2,731.75
第二十七年	13,100.00		2,400.00	10,700.00	589.50	2,989.50
第二十八年	10,700.00		2,800.00	7,900.00	481.50	3,281.50
第二十九年	7,900.00		2,800.00	5,100.00	355.50	3,155.50
第三十年	5,100.00		2,800.00	2,300.00	229.50	3,029.50
第三十一年	2,300.00		1,500.00	800.00	103.50	1,603.50
第三十二年	800.00		800.00	-	36.00	836.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计	28,000.00	28,000.00		29,295.00	57,295.00	28,000.00

(二) 银行贷款应付本息情况

吴江高新产业园建设项目拟申请银行贷款 8,000.00 万元，期限三十年。假设银行贷款利息 4.5%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。经测算，银行贷款存续期间累计支付利息 3,138.75 万元，银行贷款存续期预期还本付息总额为 6,138.75 万元。

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年				-	-	-
第二年	-			-	-	-
第三年	-	8,000.00		8,000.00	360.00	360.00
第四年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
第五年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
第六年	8,000.00		-	8,000.00	360.00	360.00
第七年	8,000.00		-	8,000.00	360.00	360.00
第八年	8,000.00		80.00	7,920.00	360.00	440.00
第九年	7,920.00		80.00	7,840.00	356.40	436.40
第十年	7,840.00		80.00	7,760.00	352.80	432.80
第十一年	7,760.00		80.00	7,680.00	349.20	429.20
第十二年	7,680.00		80.00	7,600.00	345.60	425.60
第十三年	7,600.00		160.00	7,440.00	342.00	502.00
第十四年	7,440.00		160.00	7,280.00	334.80	494.80
第十五年	7,280.00		160.00	7,120.00	327.60	487.60
第十六年	7,120.00		160.00	6,960.00	320.40	480.40
第十七年	6,960.00		160.00	6,800.00	313.20	473.20
第十八年	6,800.00		160.00	6,640.00	306.00	466.00
第十九年	6,640.00		160.00	6,480.00	298.80	458.80
第二十年	6,480.00		160.00	6,320.00	291.60	451.60
第二十一年	6,320.00		160.00	6,160.00	284.40	444.40
第二十二年	6,160.00		160.00	6,000.00	277.20	437.20
第二十三年	6,000.00		400.00	5,600.00	270.00	670.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第二十四年	5,600.00		400.00	5,200.00	252.00	652.00
第二十五年	5,200.00		400.00	4,800.00	234.00	634.00
第二十六年	4,800.00		400.00	4,400.00	216.00	616.00
第二十七年	4,400.00		400.00	4,000.00	198.00	598.00
第二十八年	4,000.00		800.00	3,200.00	180.00	980.00
第二十九年	3,200.00		800.00	2,400.00	144.00	944.00
第三十年	2,400.00		800.00	1,600.00	108.00	908.00
第三十一年	1,600.00		800.00	800.00	72.00	872.00
第三十二年	800.00		800.00	-	36.00	836.00
合计	-	8,000.00	8,000.00		8,370.00	16,370.00

二、净现金流入

1、基本假设条件及依据

吴江高新产业园建设项目预计在债券存续期第四年开始投入运营并实现经营收益。本项目主要收益来源为租赁收入。在 30 年期债券存续期收入 155,810.67 万元、运营成本 62,289.52 万元。

2、净现金流入

依据《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）相关政策文件规定“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理”。本项目的收入、成本分账的原则为“优先保障专项债券还本付息满足覆盖倍数要求，剩余收入成本分账至银行贷款等市场化融资”。

因此，本项目收入、成本实行分账管理，项目收入按照专项债券和银行贷款占项目融资资金的比例进行分摊，其中，专项债券部分收入、成本分摊比例为 75%，对应的项目收益优先用于专项债券本息偿付，对应专项债券的项目收入合计为 116,858.00 万元，成本合计为 46,717.14 万元，可用于偿还债券本息净收益为 70,140.86 万元。按照保守性原则，可用专项债券平衡净现金流入情况如下：

专项债券净流入情况

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
项目净收益	1,237.73	1,415.72	1,593.73	1,806.29	1,987.94
(续上表)					
项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
项目净收益	2,169.59	2,397.62	2,583.02	2,768.42	2,823.30
(续上表)					
项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
项目净收益	2,746.99	2,740.91	2,776.81	2,770.73	2,764.66
(续上表)					
项目	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
项目净收益	2,801.37	2,795.30	2,614.31	2,532.50	2,520.95
(续上表)					
项目	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年
项目净收益	2,505.77	2,529.05	2,513.87	2,498.68	2,513.60
(续上表)					
项目	第二十九年	第三十年	第三十一年	第三十二年	合计
项目净收益	2,483.22	2,452.85	2,413.18	2,382.80	70,140.86

银行贷款部分收入、成本分摊比例为 25%，项目对应的收益用于银行贷款本息偿付，对应银行贷款的项目收入合计为 38,952.67 万元，成本合计为 15,572.38 万元，可用于偿还银行贷款本息的项目净收益为 23,380.29 万元。

银行贷款净流入情况

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
项目净收益	412.58	471.91	531.24	602.10	662.65
(续上表)					
项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
项目净收益	723.20	799.21	861.01	922.81	941.10
(续上表)					
项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
项目净收益	915.66	913.64	925.60	923.58	921.55

(续上表)

项目	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
项目净收益	933.79	931.77	871.44	844.17	840.32

(续上表)

项目	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年
项目净收益	835.26	843.02	837.96	832.89	837.87

(续上表)

项目	第二十九年	第三十年	第三十一年	第三十二年	合计
项目净收益	827.74	817.62	804.39	794.27	23,380.29

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

(一) 债券资金平衡情况

本项目收入、成本实行分账管理，项目收入将优先用于偿还专项债券本息。债券存续期内，可用于偿还专项债券本息的收益为 70,140.86 万元，预期专项债券还本付息总额为 57,295.00 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.22。

单位：万元、倍

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
70,140.86	57,295.00	12,845.86	1.22

(二) 银行贷款资金平衡情况

偿还专项债券本息后，剩余可用于偿还银行贷款的收益为 23,380.29 万元，预期银行贷款还本付息总额为 16,370.00 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.43。

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
23,380.29	16,370.00	7,010.29	1.43

(三) 总体资金平衡情况

本项目专项债券及银行贷款预期还本付息总额为 73,665.00 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 93,521.15 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.27。

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
93,521.15	73,665.00	19,856.15	1.27

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吴江高新产业园建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券和银行贷款本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供吴江高新产业园建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

本页无正文，仅为《吴江高新产业园建设项目专项评价报告》之签字盖章页

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

《关于加快改革创新促进高新技术开发区高质量发展的实施意见》。《意见》指出，到 2025 年，河南省高新区总数达 50 家，实现省辖市、济源示范区全覆盖，其中国家高新区达 10 家以上；高新区研究与开发经费占地区生产总值比重达 5.00%以上，万人发明专利拥有量达 20 件以上，高新技术企业占全省高新技术企业总数的 50.00%以上。培育壮大创新型产业集群。支持高新区聚焦高新技术产业和战略性新兴产业等战略重点领域，建设覆盖全产业链条的科研孵化园区，承接国家、省重大科技项目，开展应用示范，发展新技术、新产品、新业态、新模式，不断壮大新兴产业集群。做大做强特色主导产业，以领军企业为龙头，集成相关企业和高等院校、科研院所，开展协同攻关，突破创新链关键核心技术，实现产业链关键产品自主可控，推动价值链向高端发展。加快传统产业转型升级，引导企业广泛应用新技术、新工艺、新材料、新设备，推进互联网、大数据、人工智能与传统产业深度融合，实现传统产业的智能化、高端化、绿色化发展。

目前淮滨县开发区内的产业与产业之间缺乏关联度、甚至没有关联度，使区域经济效益低下的状况。功能分区无法突显功能，综合配套过于机械，产品缺少使用价值，园区缺少产业氛围，难以做到与市场严丝合缝的对接。在区域内同类化、同构化和同质化园区比对中缺少定向的市场需求，在没有产业基础和主导产业做支撑的开发建设中，难以形成明显的行业聚集力和竞争力。

淮滨县产业聚集区具体现状如下：

（1）企业间的关联度小，产业链没有形成。由于入园企业生产规模小，技术含量不高，牵动效应不强，难以形成龙头，产业的集聚能力、辐射作用得不到发挥；产业链没有形成，企业缺乏根基于产业集聚区的发展基础，产业集聚区对企业的吸引力和附着力不强。多数企业未能形成与自身产业和区域特色相适应的整体发展格局，产品特色不鲜明，与当地经济发展的关联度较低。

（2）产业结构层次技术水平低。入园企业的项目中属于高新技术的项目较少。入园企业大都是以劳动密集型和中低层次技术为主的传统加工型企业，项目

整体规模、水平、档次不高，产品的技术含量和附加值普遍偏低，不同程度地存在雷同。难以形成发挥作为新经济增长点和区域辐射带动的作用。

因此，无论在企业间的关联度还是产业结构层次方面，淮滨县开发区仍有巨大的发展空间。

二、项目概况

1、项目位置

本项目位于淮滨县立城大道以东平安大道以南。

2、项目建设内容与规模

本项目总占地面积约 187,438.29 m²，总建筑面积 188,579.33 m²，计容总建筑面积 229,249.14 m²。主要建设内容包括单层厂房 40,669.81 m²（计容建筑面积 81,339.62 m²）、两层厂房 142,099.52 m²、综合服务中心 5,328.00 m²、设备用房 450.00 m²、门卫 32.00 m²。配套建设围墙、大门、道路广场、绿化、消防水池、电力照明和给排水等基础设施。

3、总投资及资金来源

（1）投资估算

本项目工程总投资估算为 59,060.00 万元，其中工程费用 49,867.62 万元，工程建设其他费用 4,955.68 万元，基本预备费 1,644.70 万元，建设期利息 2,592.00 万元。

表 13-2 项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		单价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量		
一	工程费用	49867.62	0.00	0.00	0.00	49867.62				
	主体工程	43303.32	0.00	0.00	0.00	43303.32				
1	单层标准化厂房	8337.31				8337.31				
1.1	主体建筑	6913.87				6913.87	m ²	40669.81	1700.00	
1.2	装修	406.70				406.70	m ²	40669.81	100.00	
1.3	给排水	81.34				81.34	m ²	40669.81	20.00	
1.4	强弱电	610.05				610.05	m ²	40669.81	150.00	
1.5	消防	325.36				325.36	m ²	40669.81	80.00	
2	两层标准化厂房	33464.44				33464.44				
2.1	主体建筑	29840.90				29840.90	m ²	142099.52	2100.00	
2.2	装修	710.50				710.50	m ²	142099.52	50.00	
2.3	给排水	213.15				213.15	m ²	142099.52	15.00	
2.4	强弱电	1563.09				1563.09	m ²	142099.52	110.00	
2.5	消防	1136.80				1136.80	m ²	142099.52	80.00	
3	综合服务中心	1438.56				1438.56				

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		单价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量		
3.1	主体建筑	1172.16				1172.16	m²	5328.00	2200.00	
3.2	装修	106.56				106.56	m²	5328.00	200.00	
3.3	给排水	21.31				21.31	m²	5328.00	40.00	
3.4	强弱电	106.56				106.56	m²	5328.00	200.00	
3.5	消防	31.97				31.97	m²	5328.00	60.00	
4	辅助用房	59.18				59.18				
4.1	主体建筑	45.00				45.00	m²	450.00	1000.00	
4.2	装修	3.60				3.60	m²	450.00	80.00	
4.3	给排水	0.68				0.68	m²	450.00	15.00	
4.4	强弱电	7.20				7.20	m²	450.00	160.00	
4.5	消防	2.70				2.70	m²	450.00	60.00	
5	门卫室	3.84				3.84	m²	32.00	1200.00	
	室外辅助工程	6564.30	0.00	0.00	0.00	6564.30				
1	大门	3.20				3.20	座	2.00	16000.00	
2	围墙	200.00				200.00	m	2500.00	800.00	
1	道路广场	5255.87				5255.87	m²	57756.80	910.00	
2	绿化	420.57				420.57	m²	16175.92	260.00	
4	消防水池	60.00				60.00	m³	1200.00	500.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		单价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量		
5	给排水	43.50				43.50	km	2.90	150000.00	
6	供配电	204.00				204.00	km	3.40	600000.00	
7	消防	377.16				377.16	m²	188579.33	20.00	
	工程费用小计					49867.62				
二	工程建设其他费用				4955.68	4955.68				
1	土地费用				3794.31	3794.31	281.16 亩			
2	建设管理费				188.54	188.54	参照财建[2016]504 号文计取			
3	项目前期咨询费				39.31	39.31	参照发改价格[2015]299 号文计取			
4	工程勘察费				111.70	111.70	参照《工程勘察设计收费管理规定》（2018 年版）计取			
5	工程设计费				294.76	294.76	参照《工程勘察设计收费管理规定》（2018 年版）计取			
6	环境影响咨询服务费				19.10	19.10	参照国家计委、国家环保总局计价格[2002]125 号文件计取			
7	工程监理费				261.90	261.90	参照豫建监协〔2015〕19 号文件计取			
8	招标代理服务费				35.69	35.69	参照国家发改办价格〔2011〕534 号文计取			
9	工程造价咨询服务费				47.95	47.95	参照豫发改〔2008〕2510 号文件计取			

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		单价（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量		
10	施工图审查费				15.56	15.56	参照豫发改收费（2004）1555 号文件计取			
11	劳动安全卫生评审费				24.93	24.93	按第一部分工程费用的 0.1%计取			
12	工程保险费				74.80	74.80	按第一部分工程费用的 0.3%计取			
13	消防安全评估费				47.14	47.14	参照《河南省消防技术服务机构收费指导意见》（2016 年 8 月 10 日）文件规定计入			
	工程建设其他费用小计					4955.68				
	第一+第二部分总和					54823.30				
三	基本预备费				1644.70	1644.70				3%
四	建设投资					56468.00				
五	建设期利息				2592.00	2592.00				
	项目总投资					59060.00				

(2) 资金筹措方式

① 项目资金来源

本项目总投资 59,060.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 28,000.00 万元，其中 4,000.00 万元用作项目资本金，银行贷款资金 8,000.00 万元，财政配套资金 23,060.00 万元，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

单位：万元		
项目	金额	比例
财政资金-资本金	23,060.00	39.05%
专项债券-资本金	4,000.00	6.77%
专项债券	24,000.00	40.64%
银行贷款	8,000.00	13.55%
合计	59,060.00	100.00%

注：若专项债券资金因额度分配限制等原因不能及时到位相应资金缺口由企业通过企业自筹资金、银行贷款等资金补足。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。

② 项目资金投资计划

本项目总投资 59,060.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

单位：万元					
序号	项目	合计	建设期		
			第一年	第二年	第三年
一	总投资	59,060.00	21,000.00	14,000.00	24,060.00
二	资金筹措	59,060.00	21,000.00	14,000.00	24,060.00
1	财政资金	23,060.00	8,000.00	7,000.00	8,060.00
2	专项债券	28,000.00	13,000.00	7,000.00	8,000.00
3	银行贷款	8,000.00	0	0.00	8,000.00

③ 项目资金使用合规性

本项目属于市政产业园项目范畴范畴，资金投向符合《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号），不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，专项债券资金使用方向合规。

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

4、建设期

根据《吴江高新产业园建设项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，根据项目实际情况及现阶段进度本项目已于 2023 年 1 月开工，由于资金尚未完成到位导致项目建设延迟，资金到位后预计预计 2025 年 12 月完工。

5、项目单位

项目单位：河南淮河港产城发展有限公司

单位住所：河南省信阳市淮滨县栏杆街道办事处栏杆街与闫河路交叉口 1 号

负责人：胡尧

统一社会信用代码：91411527MA9KHBFA1E

河南淮河港产城发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有单位，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，符合作为吴江高新产业园建设项目申报主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目运营后主要收益来源为租赁收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化。
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化。
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。

4、预测项目能够按计划建成并投入运营。

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目建设主体、债券申报主体、运营主体、资产登记单位为河南淮河港产城发展有限公司。河南淮河港产城发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有企业，在财政部监测平台中没有隐性债务，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。符合作为吴江高新产业园建设项目申报专项债券资金主体资格。

（2）项目运营模式

本项目由河南淮河港产城发展有限公司公开招标确定施工单位，根据进度由河南淮河港产城发展有限公司提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由淮滨县财政局拨付项目建设资金。本项目建设后由河南淮河港产城发展有限公司负责组建专门项目公司进行项目运营，河南淮河港产城发展有限公司与淮滨县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。在债券存续期间，淮滨县城管局全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

（3）项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项目单位河南淮河港产城发展有限公司与淮滨县财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”并对项目收入和支出实行财政监管制，不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，确保债券到期能够及时还本付息。

（4）项目资产管理情况

本项目建设后主要形成资产类型主要为厂房面积 182,769.33 m²，综合服务中

心 5,328.00 m²，停车位 377 个，设备及门卫用房 482 m²。厂房预估价值 41,801.75 万元，综合服务中心预估价值 1,438.56 万元，设备及门卫用房预估价值 63.02 万元。

上述资产权属归河南淮河港产城发展有限公司，资产对应收入项目和上交财政部分收入项目为租赁收入，经测算本项目租赁收入预计为 155,810.67 万元，扣除运营成本 62,289.52 万元，项目现金净流入 93,521.15 万元后全部上交财政。本项目专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资，银行贷款融资已经淮滨县发展和改革委员会批复，并取得中原银行股份有限公司淮滨支行贷款意向书。

2、运营收入的测算

本项目收入主要为厂房出租收入、综合服务中心出租收入、停车收入及物业费收入。

(1) 厂房出租收入

本项目建成后，可供出租的厂房面积为 182,769.33 m²。经查询淮滨周边地区厂房出租调查价格的平均值为 30.53 元/m²/月，出于谨慎性原则，本项目厂房租赁单价在债券存续期内按照 25 元/m²/月测算，参考案例如下：因项目从债券存续期第三年起始运营，厂房的利用出租率在起始年度不会偏高，而此类项目运营期起始出租率为 50.00%左右，在未来运营期内，出租率也是不断攀升，但增速不会过快，因此按每年递增 5.00%的增速计算出出租率。运营期第一年出租率按 50.00%计算，之后每年出租率按 每年增长 5.00%计算，增长到 90.00%不再增长。后续年份以 90.00%出租率计算并保持不变。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑到物价上涨的因素，基于谨慎性原则，厂房租赁单价按每三年 2.10%的增率进行计算。

序号	租赁信息来源	租赁地点	租赁类	租赁面积(m ²)	月租金(元/m ²)
1	信阳百姓网	淮滨县新里镇孙庄村	厂房	5,000.00	30.00
2	信阳百姓网	淮滨县清源农林科技开发有限公司	厂房	5,000.00	30.00

(2) 综合服务中心出租收入

本项目建成后，可供出租的综合服务中心面积为 5,328.00 m²。经查询淮滨周边地区办公用房出租调查价格在 25-40 元/m²/月之间，出于谨慎性原则，本项目综

合服务中心租赁单价在债券存续期内按照 28 元/m²/月测算，参考案例如下：因项目从债券存续期第三年起始运营，办公用房的利用出租率在起始年度不会偏高，而此类项目运营期起始出租率为 50.00%左右，在未来运营期内，出租率也是不断攀升，但增速不会过快，因此按每年递增 5.00%的增速 计算出出租率。运营期第一年出租率按 50.00%计算，之后每年出租率按每年增长 5.00%计算，增长到 90.00%不再增长。后续年份以 90.00%出租率计算并保持不变。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑到物价上涨的因素，基于谨慎性原则，办公楼租赁单价按每三年 2.10%的增率进行计算。

信阳市产业园出租情况如下：

序	单位名称	信息来源	办公区域租赁（元/平方米/月）
1	新时代物流	市场调研	35.00-40.00
2	台商工业园	58	25.00-30.00
3	罗山产业集聚区佳扬电子	市场调研	28.00-33.00
4	汇泽电子产业园	市场调研	30.00-37.00

根据市场调查，获取的淮滨县办公楼租赁信息如下所示：

序号	租赁信息来源	租赁地点	租赁类型	租赁面积（m ² ）	月租金（元/m ² ）
1	58 同城	淮滨县文化路	办公用房	130.00	35.10
2	58 同城	淮滨县淮河大道	办公用房	260.00	34.50
3	58 同城	淮滨县 216 省道	办公用房	130.00	29.40
4	58 同城	淮滨县星河城	办公用房	230.00	32.70

（3）停车位收入

本项目建成后，共设置停车位 377 个，考虑到园区运营的实际情况，每个车位每天利用 1 次，单次收费为 5.00 元，使用天数为 300 天。因项目从债券存续期第三年起始运营，停车位的利用出租率在起始年度不会偏高，而此类项目运营期

起始出租率为 50.00%左右，在未来运营期内，出租率也是不断攀升，但增速不会过快，因此按每年递增 5.00% 的增速计算出出租率。运营期第一年使用比例按 50.00%计算，之后每年 出租率按每年增长 5.00%计算，增长到 90.00%不再增长。后续年份以 90.00%使用比例计算并保持不变。综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，停车位单次收费增长率按每 3 年 2.10%计算。

停车收费如下表：

位置	收费标准（元/次）	本项目收费标准
城关区	5.00	5.00
顺河街道淮滨路大桥	5.00	
淮滨县景恒停车场	5.00	

（4）物业管理费收入

参照《信阳市物业管理条例》相关规定，厂房物业管理收费价格按 0.50 元/月/m²进行设定，办公用房物业管理收费价格按 1.00 元/月/m²进行设定。厂房的面积为 182,769.33 m²，综合服务中心的面积为 5,328.00 m²。收入按照对应运营期每年的出租厂房和综合服务中心面积之和进行测算，运营期内不考虑物业管理收费价格的增长。

物业费收费参考如下：

序	单位名称	信息来源	物业服务费（元/平方米/月）
1	新时代物流	市场调研	1.00
2	鑫达物流	市场调研	0.80
3	台商工业园	58	1.00
4	罗山产业集聚区佳扬电子	市场调研	1.00
5	汇泽电子产业园	市场调研	1.00

本项目建成投入使用后，本项目在资金存续期内运营收入合计 155,810.67 万元。

运营收入预测表

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
收入合计	2,917.36	3,209.08	3,500.82	3,870.63	4,168.37
厂房出租收入	2,741.54	3,015.69	3,289.85	3,638.85	3,918.76

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
数量 (m ²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价 (元/m ² /年)	300.00	300.00	300.00	306.30	306.30
负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
综合服务中心出租收入	89.51	98.46	107.41	118.81	127.95
数量 (m ²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价 (元/m ² /年)	336.00	336.00	336.00	343.06	343.06
负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
停车位出租收入	28.28	31.10	33.93	37.53	40.42
数量 (m ²)	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价 (元/m ² /年)	1500.00	1500.00	1500.00	1531.50	1531.50
负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
物业费收入	58.03	63.83	69.63	75.44	81.24
数量 (m ²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价 (元/m ² /年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价 (元/m ² /年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%
(续上表)					
项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
收入合计	4,466.10	4,861.92	5,165.81	5,469.68	5,582.34
厂房出租收入	4,198.67	4,572.63	4,858.42	5,144.21	5,252.24
数量 (m ²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价 (元/m ² /年)	306.30	312.73	312.73	312.73	319.30
负荷率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
综合服务中心出租收入	137.09	149.29	158.63	167.96	171.48
数量 (m ²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价 (元/m ² /年)	343.06	350.26	350.26	350.26	357.62
负荷率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
停车位出租收入	43.30	47.16	50.11	53.06	54.17
数量 (m ²)	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价 (元/m ² /年)	1531.50	1563.66	1563.66	1563.66	1596.50
负荷率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	87.04	92.84	98.65	104.45	104.45
数量 (m ²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33

项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
单价（元/m ² /年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/m ² /年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%

（续上表）

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
收入合计	5,582.34	5,582.34	5,697.38	5,697.38	5,697.38
厂房出租收入	5,252.24	5,252.24	5,362.53	5,362.53	5,362.53
数量（m ² ）	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价（元/m ² /年）	319.30	319.30	326.00	326.00	326.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
综合服务中心出租收入	171.48	171.48	175.09	175.09	175.09
数量（m ² ）	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价（元/m ² /年）	357.62	357.62	365.13	365.13	365.13
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位出租收入	54.17	54.17	55.31	55.31	55.31
数量（m ² ）	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价（元/m ² /年）	1596.50	1596.50	1630.02	1630.02	1630.02
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	104.45	104.45	104.45	104.45	104.45
数量（m ² ）	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价（元/m ² /年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/m ² /年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

（续上表）

项目	第十九年	第二十年	第二十一 年	第二十二年	第二十三年
收入合计	5,814.83	5,814.83	5,814.83	5,934.75	5,934.75
厂房出租收入	5,475.15	5,475.15	5,475.15	5,590.13	5,590.13
数量（m ² ）	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价（元/m ² /年）	332.85	332.85	332.85	339.84	339.84
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
综合服务中心出租收入	178.76	178.76	178.76	182.52	182.52
数量（m ² ）	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价（元/m ² /年）	372.79	372.79	372.79	380.62	380.62

项目	第十九年	第二十年	第二十一 年	第二十二年	第二十三年
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位出租收入	56.47	56.47	56.47	57.65	57.65
数量 (m ²)	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价 (元/m ² /年)	1664.26	1664.26	1664.26	1699.20	1699.20
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	104.45	104.45	104.45	104.45	104.45
数量 (m ²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价 (元/m ² /年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价 (元/m ² /年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

(续上表)

项目	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年
收入合计	5,934.75	6,057.18	6,057.18	6,057.18	6,182.19
厂房出租收入	5,590.13	5,707.52	5,707.52	5,707.52	5,827.38
数量 (m ²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33
单价 (元/m ² /年)	339.84	346.98	346.98	346.98	354.26
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
综合服务中心出租收入	182.52	186.35	186.35	186.35	190.26
数量 (m ²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00
单价 (元/m ² /年)	380.62	388.61	388.61	388.61	396.78
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位出租收入	57.65	58.86	58.86	58.86	60.10
数量 (m ²)	377.00	377.00	377.00	377.00	377.00
单价 (元/m ² /年)	1699.20	1734.89	1734.89	1734.89	1771.32
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	104.45	104.45	104.45	104.45	104.45
数量 (m ²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33
单价 (元/m ² /年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价 (元/m ² /年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

(续上表)

项目	第二十九年	第三十年	第三十一年	第三十二年	合计
----	-------	------	-------	-------	----

项目	第二十九年	第三十年	第三十一年	第三十二年	合计
收入合计	6,182.19	6,182.19	6,187.45	6,187.44	155,810.67
厂房出租收入	5,827.38	5,827.38	5,827.38	5,827.38	146,678.23
数量 (m ²)	182,769.33	182,769.33	182,769.33	182,769.33	
单价 (元/m ² /年)	354.26	354.26	354.26	354.26	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
综合服务中心出租收入	190.26	190.26	194.26	194.26	4,797.01
数量 (m ²)	5,328.00	5,328.00	5,328.00	5,328.00	
单价 (元/m ² /年)	396.78	396.78	405.11	405.11	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
停车位出租收入	60.10	60.10	61.36	61.36	1,515.29
数量 (m ²)	377.00	377.00	377.00	377.00	
单价 (元/m ² /年)	1771.32	1771.32	1808.52	1808.52	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
物业费收入	104.45	104.45	104.45	104.45	2,820.15
数量 (m ²)	188,097.33	188,097.33	188,097.33	188,097.33	
单价 (元/m ² /年)	6.00	6.00	6.00	6.00	
单价 (元/m ² /年)	12.00	12.00	12.00	12.00	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	

3、运营成本的测算

本项目运营期间主要运营成本为燃水电费、工资及福利费、维修费、其他管理费用费用、税金。

1、燃料动力费：项目建成后年耗水量为 997.72 吨，水费收费标准根据信阳市物价管理办公室信价工〔2019〕78 号文件《关于调整信阳市供水集团有限公司自来水销售价格的通知》，并且结合该项目实际情况，水费收费按照 3.50 元/吨测算；年耗电量为 99.55 万千瓦时，当地电价格根据《河南省发展和改革委员会关于 2019 年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2019〕315 号），结合本项目实际情况，本项目电价按照 0.61 元/千瓦时测算。

2、工资福利费：项目劳动定员为 60 人，人均年工资福利按照 4.80 万元/人计算。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年居民消费价格指数涨幅分别为 2.90%、2.50%、0.9%、2.00%、2.20%，近五年平均指数 2.10%，出于谨慎性原则按每三年增加 2.10%进行测算。

3、维修费：项目建成后需要对设备设施进行定期维护维修，日常维护费根据项目固定资产折旧的 20%计取，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年居民消费价格指数涨幅分别为 2.90%、2.50%、0.9%、2.00%、2.20%，近五年平均指数 2.10%，出于谨慎性原则以后按每三年增加 3.00%进行测算。

4、其他管理费用：主要为运营期间办公费、差旅费、会议费等，按照当年运营收入的 7%计取。

5、税金：税费 本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税按 6.00%，销项税税率按 6.00%测算；不动产租赁按 9.00%，物业费按 6.00%，所得税税率按 25.00%测算，房产税按 12.00%测算，城市维护建设税按增值税的 5.00%计入，教育费附加按增值税的 3.00%计入，地方教育费附加增值税的 2.00%计入。同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

税费测算如下表：

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1.进项税额	1,503.22	38.36	39.59	40.81	43.04	44.29	45.54	47.89	49.17
2.销项税额	13,938.34	260.82	286.90	312.99	346.09	372.72	399.34	434.79	461.96
3.项目投资-待抵扣税金	62,314.98	6,572.05	6,324.74	6,052.56	5,749.51	5,421.08	5,067.28	4,680.38	4,267.59
4.增值税应纳税额	5,640.61								
5.附加税	564.06								
6.房产税	18,177.03	339.73	373.70	407.67	450.92	485.61	520.29	566.63	602.05
7.息税前收益	97,218.36	1,650.30	1,887.63	2,124.97	2,408.37	2,650.59	2,892.79	3,196.84	3,444.03
8.利息	35,073.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,610.28	1,594.08	1,577.88	1,561.68
9.折旧摊销	54,236.67	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23
10.利润总额	7,908.69	-1,839.93	-1,602.60	-1,365.26	-1,081.86	-829.92	-571.52	-251.27	12.12
11.可弥补亏损		-1,839.93	-3,442.54	-4,807.79	-5,889.65	-6,719.57	-5,451.16	-4,099.83	-2,722.45
12.所得税	3,697.20								
13.税费总额	28,078.90	339.73	373.70	407.67	450.92	485.61	520.29	566.63	602.05

项目	合计	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
1.进项税额	1,503.22	50.45	51.63	51.63	51.63	52.85	52.85	52.85	54.1
2.销项税额	13,938.34	489.14	499.28	499.28	499.28	509.63	509.63	509.63	520.2
3.项目投资-待抵扣税金	62,314.98	3,828.90	3,381.25	2,933.60	2,485.95	2,029.17	1,572.39	1,115.61	649.51
4.增值税应纳税额	5,640.61								
5.附加税	564.06							-	-
6.房产税	18,177.03	637.46	650.85	650.85	650.85	664.51	664.51	664.51	678.47
7.息税前收益	97,218.36	3,691.22	3,764.40	3,764.40	3,764.40	3,839.02	3,839.02	3,839.02	3,915.09
8.利息	35,073.00	1,545.48	1,519.56	1,487.16	1,454.76	1,422.36	1,389.96	1,357.56	1,325.16
9.折旧摊销	54,236.67	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23
10.利润总额	7,908.69	275.51	374.61	407.01	439.41	546.43	578.83	611.23	719.7
11.可弥补亏损		-1,365.08	-160.55						
12.所得税	3,697.20			101.75	109.85	136.61	144.71	152.81	179.92
13.税费总额	28,078.90	637.46	650.85	752.6	760.7	801.12	809.22	817.32	858.39

项目	合计	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年
1.进项税额	1,503.22	54.1	54.1	55.39	55.39	55.39	56.71	56.71
2.销项税额	13,938.34	520.2	520.2	530.99	530.99	530.99	542.01	542.01
3.项目投资-待抵扣税金	62,314.98	183.41						
4.增值税应纳税额	5,640.61		282.69	475.6	475.6	475.6	485.3	485.3
5.附加税	564.06	-	28.27	47.56	47.56	47.56	48.53	48.53
6.房产税	18,177.03	678.47	678.47	692.72	692.72	692.72	707.26	707.26
7.息税前收益	97,218.36	3,915.09	3,604.13	3,469.49	3,469.49	3,469.49	3,537.88	3,537.88
8.利息	35,073.00	1,292.76	1,260.36	1,227.96	1,166.40	1,085.40	1,004.40	923.4
9.折旧摊销	54,236.67	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23
10.利润总额	7,908.69	752.1	473.54	371.3	432.86	513.86	663.25	744.25
11.可弥补亏损								
12.所得税	3,697.20	188.02	118.38	92.82	108.21	128.46	165.81	186.06
13.税费总额	28,078.90	866.49	1,107.81	1,308.70	1,324.09	1,344.34	1,406.91	1,427.16

项目	合计	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1.进项税额	1,503.22	56.71	58.06	58.06	58.06	58.93	58.93
2.销项税额	13,938.34	542.01	553.26	553.26	553.26	553.74	553.74
3.项目投资-待抵扣税金	62,314.98						
4.增值税应纳税额	5,640.61	485.3	495.2	495.2	495.2	494.81	494.81
5.附加税	564.06	48.53	49.52	49.52	49.52	49.48	49.48
6.房产税	18,177.03	707.26	722.12	722.12	722.12	722.6	722.6
7.息税前收益	97,218.36	3,537.88	3,607.60	3,607.60	3,607.60	3,591.08	3,591.08
8.利息	35,073.00	842.4	712.8	550.8	388.8	226.8	64.8
9.折旧摊销	54,236.67	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23	1,870.23
10.利润总额	7,908.69	825.25	1,024.57	1,186.57	1,348.57	1,494.05	1,656.05
11.可弥补亏损							
12.所得税	3,697.20	206.31	256.14	296.64	337.14	373.51	414.01
13.税费总额	28,078.90	1,447.41	1,522.98	1,563.48	1,603.98	1,640.40	1,680.90

综上所述：在资金存续期内运营成本为 62,289.52 万元，各项成本预测如下：

运营成本预测表

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	288.00	288.00	288.00	294.05	294.05
维护维修费	374.05	374.05	374.05	385.27	385.27
其他运营费用	204.21	224.63	245.06	270.94	291.79
税金	339.73	373.70	407.67	450.92	485.61
合计	1,267.06	1,321.45	1,375.85	1,462.25	1,517.79

(续上表)

项目	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	294.05	300.23	300.23	300.23	306.53
维护维修费	385.27	396.83	396.83	396.83	408.73
其他运营费用	312.63	340.33	361.61	382.87	390.76
税金	520.29	566.63	602.05	637.46	650.85
合计	1,573.31	1,665.09	1,721.79	1,778.46	1,817.94

(续上表)

项目	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	306.53	306.53	312.97	312.97	312.97
维护维修费	408.73	408.73	420.99	420.99	420.99
其他运营费用	390.76	390.76	398.82	398.82	398.82
税金	752.60	760.70	801.12	809.22	817.32
合计	1,919.69	1,927.79	1,994.97	2,003.07	2,011.17

(续上表)

项目	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	319.54	319.54	319.54	326.25	326.25
维护维修费	433.62	433.62	433.62	446.63	446.63
其他运营费用	407.05	407.04	407.04	415.44	415.44
税金	858.39	866.49	1,107.81	1,308.70	1,324.09
合计	2,079.67	2,087.76	2,329.08	2,558.09	2,573.48

(续上表)

项目	第二十四年	第二十五年	第二十六年	第二十七年	第二十八年
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	61.07
工资及福利费	326.25	333.10	333.10	333.10	340.10
维护维修费	446.63	460.03	460.03	460.03	473.83
其他运营费用	415.44	424.00	424.01	424.01	432.75
税金	1,344.34	1,406.91	1,427.15	1,447.40	1,522.98
合计	2,593.73	2,685.11	2,705.36	2,725.61	2,830.73

(续上表)

项目	第二十九年	第三十年	第三十一年	第三十二年	合计
燃料动力费	61.07	61.07	61.07	61.07	1,771.17
工资及福利费	340.10	340.10	347.24	347.24	9,156.69
维护维修费	473.83	473.83	488.04	488.04	12,376.01
其他运营费用	432.75	432.75	433.13	433.11	10,906.74
税金	1,563.48	1,603.98	1,640.40	1,680.92	28,078.91
合计	2,871.23	2,911.73	2,969.88	3,010.38	62,289.52

4、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本的预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入如下：

现金净流入预测

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第四年	2,917.36	1,267.06	1,650.30	1,650.30
第五年	3,209.08	1,321.45	1,887.63	3,537.93
第六年	3,500.82	1,375.85	2,124.97	5,662.90
第七年	3,870.63	1,462.25	2,408.38	8,071.28
第八年	4,168.37	1,517.79	2,650.58	10,721.86
第九年	4,466.10	1,573.31	2,892.79	13,614.65
第十年	4,861.92	1,665.09	3,196.83	16,811.48
第十一年	5,165.81	1,721.79	3,444.02	20,255.50
第十二年	5,469.68	1,778.46	3,691.22	23,946.72
第十三年	5,582.34	1,817.94	3,764.40	27,711.12
第十四年	5,582.34	1,919.69	3,662.65	31,373.77

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第十五年	5,582.34	1,927.79	3,654.55	35,028.32
第十六年	5,697.38	1,994.97	3,702.41	38,730.73
第十七年	5,697.38	2,003.07	3,694.31	42,425.04
第十八年	5,697.38	2,011.17	3,686.21	46,111.25
第十九年	5,814.83	2,079.67	3,735.16	49,846.41
第二十年	5,814.83	2,087.76	3,727.07	53,573.48
第二十一年	5,814.83	2,329.08	3,485.75	57,059.23
第二十二年	5,934.75	2,558.09	3,376.66	60,435.89
第二十三年	5,934.75	2,573.48	3,361.27	63,797.16
第二十四年	5,934.75	2,593.73	3,341.02	67,138.18
第二十五年	6,057.18	2,685.11	3,372.07	70,510.25
第二十六年	6,057.18	2,705.36	3,351.82	73,862.07
第二十七年	6,057.18	2,725.61	3,331.57	77,193.64
第二十八年	6,182.19	2,830.73	3,351.46	80,545.10
第二十九年	6,182.19	2,871.23	3,310.96	83,856.06
第三十年	6,182.19	2,911.73	3,270.46	87,126.52
第三十一年	6,187.45	2,969.88	3,217.57	90,344.09
第三十二年	6,187.44	3,010.38	3,177.06	93,521.15
合计	155,810.67	62,289.52	93,521.15	93,521.15

依据《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）相关政策文件规定“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理”。本项目的收入、成本分账的原则为“优先保障专项债券还本付息满足覆盖倍数要求，剩余收入成本分账至银行贷款等市场化融资”。

因此，本项目收入、成本实行分账管理，项目收入按照专项债券和银行贷款占项目融资资金的比例进行分摊，其中，专项债券部分收入、成本分摊比例为75%，对应的项目收益优先用于专项债券本息偿付，对应专项债券的项目收入合计为116,858.00万元，成本合计为46,717.14万元，可用于偿还债券本息净收益为70,140.86万元。

专项债券对应的项目收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第四年	2,188.02	950.30	1,237.73	1,237.73
第五年	2,406.81	991.09	1,415.72	2,653.45
第六年	2,625.62	1,031.89	1,593.73	4,247.18
第七年	2,902.97	1,096.69	1,806.29	6,053.46
第八年	3,126.28	1,138.34	1,987.94	8,041.40
第九年	3,349.58	1,179.98	2,169.59	10,210.99
第十年	3,646.44	1,248.82	2,397.62	12,608.61
第十一年	3,874.36	1,291.34	2,583.02	15,191.63
第十二年	4,102.26	1,333.85	2,768.42	17,960.04
第十三年	4,186.76	1,363.46	2,823.30	20,783.34
第十四年	4,186.76	1,439.77	2,746.99	23,530.33
第十五年	4,186.76	1,445.84	2,740.91	26,271.24
第十六年	4,273.04	1,496.23	2,776.81	29,048.05
第十七年	4,273.04	1,502.30	2,770.73	31,818.78
第十八年	4,273.04	1,508.38	2,764.66	34,583.44
第十九年	4,361.12	1,559.75	2,801.37	37,384.81
第二十年	4,361.12	1,565.82	2,795.30	40,180.11
第二十一年	4,361.12	1,746.81	2,614.31	42,794.42
第二十二年	4,451.06	1,918.57	2,532.50	45,326.92
第二十三年	4,451.06	1,930.11	2,520.95	47,847.87
第二十四年	4,451.06	1,945.30	2,505.77	50,353.64
第二十五年	4,542.89	2,013.83	2,529.05	52,882.69
第二十六年	4,542.89	2,029.02	2,513.87	55,396.55
第二十七年	4,542.89	2,044.21	2,498.68	57,895.23
第二十八年	4,636.64	2,123.05	2,513.60	60,408.83
第二十九年	4,636.64	2,153.42	2,483.22	62,892.05
第三十年	4,636.64	2,183.80	2,452.85	65,344.89
第三十一年	4,640.59	2,227.41	2,413.18	67,758.07
第三十二年	4,640.58	2,257.79	2,382.80	70,140.86
合计	116,858.00	46,717.14	70,140.86	70,140.86

银行贷款部分收入、成本分摊比例为 25%，项目对应的收益用于银行贷款本息偿付，对应银行贷款的项目收入合计为 38,952.67 万元，成本合计为 15,572.38 万元，可用于偿还银行贷款本息的项目净收益为 23,380.29 万元。

银行贷款对应的项目收益测算表

单位：万元

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第四年	729.34	316.77	412.58	412.58
第五年	802.27	330.36	471.91	884.48
第六年	875.21	343.96	531.24	1,415.73
第七年	967.66	365.56	602.10	2,017.82
第八年	1,042.09	379.45	662.65	2,680.47
第九年	1,116.53	393.33	723.20	3,403.66
第十年	1,215.48	416.27	799.21	4,202.87
第十一年	1,291.45	430.45	861.01	5,063.88
第十二年	1,367.42	444.62	922.81	5,986.68
第十三年	1,395.59	454.49	941.10	6,927.78
第十四年	1,395.59	479.92	915.66	7,843.44
第十五年	1,395.59	481.95	913.64	8,757.08
第十六年	1,424.35	498.74	925.60	9,682.68
第十七年	1,424.35	500.77	923.58	10,606.26
第十八年	1,424.35	502.79	921.55	11,527.81
第十九年	1,453.71	519.92	933.79	12,461.60
第二十年	1,453.71	521.94	931.77	13,393.37
第二十一年	1,453.71	582.27	871.44	14,264.81
第二十二年	1,483.69	639.52	844.17	15,108.97
第二十三年	1,483.69	643.37	840.32	15,949.29
第二十四年	1,483.69	648.43	835.26	16,784.55
第二十五年	1,514.30	671.28	843.02	17,627.56
第二十六年	1,514.30	676.34	837.96	18,465.52
第二十七年	1,514.30	681.40	832.89	19,298.41
第二十八年	1,545.55	707.68	837.87	20,136.28
第二十九年	1,545.55	717.81	827.74	20,964.02
第三十年	1,545.55	727.93	817.62	21,781.63

第三十一年	1,546.86	742.47	804.39	22,586.02
第三十二年	1,546.86	752.60	794.27	23,380.29
合计	38,952.67	15,572.38	23,380.29	23,380.29

5、专项债现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 28,000.00 万元，期限三十年，假设债券利息 4.5%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。经测算，债券存续期间累计支付利息 29,295.00 万元，债券存续期预期还本付息总额为 57,295.00 万元。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		765.00	765.00	
第二年		1,260.00	1,260.00	
第三年		1,260.00	1,260.00	
第四年		1,260.00	1,260.00	1,237.73
第五年		1,260.00	1,260.00	1,415.72
第六年	130.00	1,260.00	1,430.00	1,593.73
第七年	200.00	1,252.35	1,532.35	1,806.29
第八年	280.00	1,239.75	1,519.75	1,987.94
第九年	280.00	1,227.15	1,507.15	2,169.59
第十年	280.00	1,214.55	1,494.55	2,397.62
第十一年	410.00	1,201.95	1,651.95	2,583.02
第十二年	480.00	1,181.70	1,741.70	2,768.42
第十三年	560.00	1,156.50	1,716.50	2,823.30
第十四年	560.00	1,131.30	1,691.30	2,746.99
第十五年	560.00	1,106.10	1,666.10	2,740.91
第十六年	560.00	1,080.90	1,640.90	2,776.81
第十七年	560.00	1,055.70	1,615.70	2,770.73
第十八年	560.00	1,030.50	1,590.50	2,764.66
第十九年	560.00	1,005.30	1,565.30	2,801.37
第二十年	560.00	980.10	1,540.10	2,795.30
第二十一年	950.00	954.90	2,024.90	2,614.31
第二十二年	1,160.00	906.75	2,306.75	2,532.50

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计	项目收益
第二十二年	1,400.00	843.75	2,243.75	2,520.95
第二十四年	1,400.00	780.75	2,180.75	2,505.77
第二十五年	1,400.00	717.75	2,117.75	2,529.05
第二十六年	2,050.00	654.75	2,904.75	2,513.87
第二十七年	2,400.00	553.50	3,353.50	2,498.68
第二十八年	2,800.00	427.50	3,227.50	2,513.60
第二十九年	2,800.00	301.50	3,101.50	2,483.22
第三十年	2,800.00	175.50	2,975.50	2,452.85
第三十一年	1,500.00	49.50	1,149.50	2,413.18
第三十二年	800.00	36.00	836.00	2,382.80
合计	28,000.00	29,295.00	57,295.00	70,140.86
倍数	1.22			

6、银行贷款现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 8,000.00 万元，期限三十年，假设银行贷款利息 4.5%，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年偿还本金的 2%，第 21-25 年每年偿还本金的 5%，第 26-30 年每年偿还本金的 10%。经测算，债券存续期间累计支付利息 8,370.00 万元，债券存续期预期还本付息总额为 16,370.00 万元。

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年				
第二年				
第三年		360.00	360.00	412.58
第四年		360.00	360.00	412.58
第五年		360.00	360.00	471.91
第六年		360.00	360.00	531.24
第七年	80.00	360.00	360.00	602.10
第八年	80.00	360.00	440.00	662.65
第九年	80.00	356.40	436.40	723.20
第十年	80.00	352.80	432.80	799.21
第十一年	80.00	349.20	429.20	861.01

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计	项目收益
第十二年	80.00	345.60	425.60	922.81
第十三年	160.00	342.00	502.00	941.10
第十四年	160.00	334.80	494.80	915.66
第十五年	160.00	327.60	487.60	913.64
第十六年	160.00	320.40	480.40	925.60
第十七年	160.00	313.20	473.20	923.58
第十八年	160.00	306.00	466.00	921.55
第十九年	160.00	298.80	458.80	933.79
第二十年	160.00	291.60	451.60	931.77
第二十一年	160.00	284.40	444.40	871.44
第二十二年	160.00	277.20	437.20	844.17
第二十三年	400.00	270.00	670.00	840.32
第二十四年	400.00	252.00	652.00	835.26
第二十五年	400.00	234.00	634.00	843.02
第二十六年	400.00	216.00	616.00	837.96
第二十七年	400.00	198.00	598.00	832.89
第二十八年	800.00	180.00	980.00	837.87
第二十九年	800.00	144.00	944.00	827.74
第三十年	800.00	108.00	908.00	817.62
第三十一年	800.00	72.00	872.00	804.39
第三十二年	800.00	36.00	836.00	794.27
合计	8,000.00	8,370.00	16,370.00	23,380.29
倍数	1.43			

7、结论

按照《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）要求，本项目收入用于偿还专项债券本息之后，仍有剩余专项收入，使用该剩余专项收入用于偿还银行贷款本息。根据厅字〔2019〕33号“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理”的政策规定，本项目收入实行分账管理：将用于偿还专项债券本息的收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保本项目专项债券还本付息资金安全；将剩余可用于偿还银行贷款的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资本息的偿付。

（1）债券资金平衡分析

本项目收入、成本实行分账管理，项目收入将优先用于偿还专项债券本息。债券存续期内，可用于偿还专项债券本息的收益为 70,140.86 万元，预期专项债券还本付息总额为 57,295.00 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.22。

（2）银行贷款资金平衡分析

偿还专项债券本息后，剩余可用于偿还银行贷款的收益为 23,380.29 万元，预期银行贷款还本付息总额为 16,370.00 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.43。

（3）总体平衡情况

本项目专项债券及银行贷款预期还本付息总额为 73,665.00 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 93,521.15 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.27。能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。