

淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

---

# 淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2025）第 0585 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房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淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目的具体情况，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淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

#### 一、应付本息情况

##### （1）专项债券应付本息情况

淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目拟申请使用专项债券资金 23,000.00 万元，期限三十年，假设专项债券利率 4.50%，专项债券从第 6 年开始还本每半年支付一次利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。自使用专项债券之日起三十年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		2,000.00		2,000.00	90.00	90.00
第二年	2,000.00	3,000.00		5,000.00	225.00	225.00
第三年	5,000.00	18,000.00		23,000.00	1,035.00	1,035.00
第四年	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
第五年	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
第六年	23,000.00		20.00	22,980.00	1,035.00	1,055.00
第七年	22,980.00		50.00	22,930.00	1,034.10	1,084.10
第八年	22,930.00		230.00	22,700.00	1,031.85	1,261.85
第九年	22,700.00		230.00	22,470.00	1,021.50	1,251.50
第十年	22,470.00		230.00	22,240.00	1,011.15	1,241.15
第十一年	22,240.00		250.00	21,990.00	1,000.80	1,250.80
第十二年	21,990.00		280.00	21,710.00	989.55	1,269.55
第十三年	21,710.00		460.00	21,250.00	976.95	1,436.95
第十四年	21,250.00		460.00	20,790.00	956.25	1,416.25
第十五年	20,790.00		460.00	20,330.00	935.55	1,395.55
第十六年	20,330.00		460.00	19,870.00	914.85	1,374.85
第十七年	19,870.00		460.00	19,410.00	894.15	1,354.15
第十八年	19,410.00		460.00	18,950.00	873.45	1,333.45
第十九年	18,950.00		460.00	18,490.00	852.75	1,312.75
第二十年	18,490.00		460.00	18,030.00	832.05	1,292.05
第二十一年	18,030.00		520.00	17,510.00	811.35	1,331.35
第二十二年	17,510.00		610.00	16,900.00	787.95	1,397.95
第二十三年	16,900.00		1,150.00	15,750.00	760.50	1,910.50
第二十四年	15,750.00		1,150.00	14,600.00	708.75	1,858.75
第二十五年	14,600.00		1,150.00	13,450.00	657.00	1,807.00
第二十六年	13,450.00		1,250.00	12,200.00	605.25	1,855.25
第二十七年	12,200.00		1,400.00	10,800.00	549.00	1,949.00
第二十八年	10,800.00		2,300.00	8,500.00	486.00	2,786.00
第二十九年	8,500.00		2,300.00	6,200.00	382.50	2,682.50
第三十年	6,200.00		2,300.00	3,900.00	279.00	2,579.00
第三十一年	3,900.00		2,100.00	1,800.00	175.50	2,275.50

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第三十二年	1,800.00		1,800.00	0.00	81.00	1,881.00
合计		23,000.00	23,000.00		24,063.75	47,063.75

(2) 银行贷款应付本息情况

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 22,000.00 万元，根据《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），本项目银行贷款期限须与债券存续期保持一致，期限三十年，假设贷款利率 4.50%，从第 6 年开始还本每半年支付一次利息，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。自使用银行贷款资金之日起三十年银行贷款应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年						
第二年						
第三年		22,000.00		22,000.00	990.00	990.00
第四年	22,000.00			22,000.00	990.00	990.00
第五年	22,000.00			22,000.00	990.00	990.00
第六年	22,000.00			22,000.00	990.00	990.00
第七年	22,000.00			22,000.00	990.00	990.00
第八年	22,000.00		220.00	21,780.00	990.00	1,210.00
第九年	21,780.00		220.00	21,560.00	980.10	1,200.10
第十年	21,560.00		220.00	21,340.00	970.20	1,190.20
第十一年	21,340.00		220.00	21,120.00	960.30	1,180.30
第十二年	21,120.00		220.00	20,900.00	950.40	1,170.40
第十三年	20,900.00		440.00	20,460.00	940.50	1,380.50
第十四年	20,460.00		440.00	20,020.00	920.70	1,360.70
第十五年	20,020.00		440.00	19,580.00	900.90	1,340.90
第十六年	19,580.00		440.00	19,140.00	881.10	1,321.10
第十七年	19,140.00		440.00	18,700.00	861.30	1,301.30
第十八年	18,700.00		440.00	18,260.00	841.50	1,281.50

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第十九年	18,260.00		440.00	17,820.00	821.70	1,261.70
第二十年	17,820.00		440.00	17,380.00	801.90	1,241.90
第二十一年	17,380.00		440.00	16,940.00	782.10	1,222.10
第二十二年	16,940.00		440.00	16,500.00	762.30	1,202.30
第二十三年	16,500.00		1,100.00	15,400.00	742.50	1,842.50
第二十四年	15,400.00		1,100.00	14,300.00	693.00	1,793.00
第二十五年	14,300.00		1,100.00	13,200.00	643.50	1,743.50
第二十六年	13,200.00		1,100.00	12,100.00	594.00	1,694.00
第二十七年	12,100.00		1,100.00	11,000.00	544.50	1,644.50
第二十八年	11,000.00		2,200.00	8,800.00	495.00	2,695.00
第二十九年	8,800.00		2,200.00	6,600.00	396.00	2,596.00
第三十年	6,600.00		2,200.00	4,400.00	297.00	2,497.00
第三十一年	4,400.00		2,200.00	2,200.00	198.00	2,398.00
第三十二年	2,200.00		2,200.00	-	99.00	2,299.00
合计		22,000.00	22,000.00		23,017.50	45,017.50

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据河南淮河港产城发展有限公司提供的资料和当地区域收费的有关规定、公开信息，本项目收入主要为租赁收入。在期债券存续期营业收入合计为186,169.12万元、运营成本合计62,295.26万元。

### 2、净现金流入

以淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目建成后租赁收入为基础，考虑运营成本、运营管理费用、税金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益123,873.86万元。

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

### （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 61,936.93 万元，预期专项债券还本付息总额为 47,063.75 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.32。

### （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 61,936.93 万元，预期银行贷款还本付息总额为 45,017.50 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.38。

### （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 92,081.25 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 123,873.86 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.35。

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目申请专项债券及后续发行之用，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《淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目专项评价报告》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、项目建设背景

#### 1、政策背景

##### (1) 《纺织行业“十四五”发展纲要》

《纲要》强调，纺织行业作为国际化发展的先行产业，将在国际产业格局调整与贸易竞争中面临复杂考验，但我国推动共建“一带一路”，构建高标准自由贸易区网络，将为纺织行业优化供应链布局赢得主动作为空间；贸易便利化、人民币国际化等制度改革持续推进，也将为纺织行业开辟多元国际市场提供支持。

《纲要》提出 2035 年远景目标：2035 年我国基本实现社会主义现代化国家时，我国纺织工业要成为世界纺织科技的主要驱动者、全球时尚的重要引领者、可持续发展的有力推进者。关键核心技术取得全面突破，我国处于国际纺织先进技术创新国家前列。与现代经济体系和人民更高品质的生活相匹配，纺织行业有效满足居民消费升级和产业转型升级的要求。形成一批对全球时尚发展具有引领力、创造力和贡献力的知名品牌，共同构筑全球时尚文化高地。纺织行业责任导向的绿色低碳循环体系基本建成，行业碳排放在达峰后稳中有降。

并提出纺织业发展目标：“十四五”期间，规模以上纺织企业工业增加值年均增长保持在合理区间；纺织行业纤维加工总量、纺织品服装出口占全球份额保持基本稳定；纺织工业利润率保持良好水平。“十四五”末，服装、家纺、产业用三大类终端产品纤维消费量比例达到 38:27:35。加强产业协同体系建设，巩固提升内外联动、东西互济的产业发展优势。“十四五”期间，中西部重点纺织产业发展区域规模以上纺织企业营业收入占工业比重继续提升。立足“双循环”发展格局，产品品质不断提升，品类更加丰富，服务更为高效，满足国内市场消费升级需求，以更高水平参与国际市场竞争，国际供应链优质资源整合能力明显提升。

提出的按照“创新驱动的科技产业、文化引领的时尚产业、责任导向的绿色产业”发展方向，持续深化产业结构调整与转型升级，加大科技创新和人才培养力度，建成若干世界级先进纺织产业集群，形成一批知名跨国企业集团和有国际影响力的纺织服装品牌。“结构调整”、“科技创新”、“绿色发展”等仍然是



“十四五”期间纺织行业发展的主旋律。

（2）《中国服装行业“十四五”发展指导意见和2035年远景目标》在全新的发展时期，我国服装行业要厘清产业在新时代的方位与定位，明晰未来发展所肩负的任务与使命，凝聚起业内外发展力量，把服装强国建设推向新高度。

2035年，在我国基本实现社会主义现代化国家时，我国服装行业要成为世界服装科技的主要驱动者、全球时尚的重要引领者、可持续发展的有力推进者。关键核心技术特别是数字化、网络化、智能化发展取得颠覆性突破，我国服装科技创新水平位列世界一流行列。构筑世界时尚话语权新高地，形成一批具有全球影响力，引领力和竞争力的知名品牌和产业集群，把中国服装行业建设成对全球有创造、有贡献、有推动的时尚强国。服装行业社会责任深度推进，可持续时尚发展体系初步建成。

（3）《河南省人民政府办公厅关于促进服装产业高质量发展的实施意见》，《意见》指出加快培育一批特色鲜明、大中小企业联动、上下游协作互补、产业配套完备、集聚效应显著的百亿级优势产业集群。各地要加大承接服装产业转移力度，积极开展产业链式精准招商、集群式招商，对促进经济发展、技术创新和就业贡献大的招商引资项目实行“一事一议”，对“二次裂变”项目按照有关政策予以扶持。鼓励引导产业集聚区集约高效建设服装企业集聚的高端产业园、配套产业园、返乡创业园、中小微企业园等。大力建设服装出口基地，持续推动国家级、省级服装外贸转型升级基地建设。

强化产业链配套。按照规模化、集约化、可持续发展要求，高水平、高标准引进印染、服装面料等项目，着力破解我省纺织服装产业链中间环节制约。积极推动与服装产业密切关联的绣花、线业、衬垫、拉链、配饰等行业的发展。加快建设一批原辅料专业市场，打通国内国际供应渠道，打造智慧高效的综合性行业采购平台，提高供应链快速反应能力。

（4）《淮滨县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，《纲要》中指出，在“双循环”新发展格局背景下，淮滨特殊的区位优势，拥有更多借势联动的新空间，具有独一无二的战略节点价值。“一纺两造”主导产业已经实现一定层次的转型升级，产业支撑能力强。

依托省级星创天地、农业科技园区和弱筋小麦加工、化纺雨布、五粮浓香固态酿造发酵等省级工程技术研究中心，集聚发展弱筋小麦种植与应用、弱筋小麦

加工、纺织服装、船舶制造、5G、大数据等产业。继续围绕“一纺两造”壮大支柱产业，积极采用高新技术和先进适用技术改造嫁接传统产业，打造全市一流的创新创业发展高地。培育发展创新型企业。聚焦绿色食品、船舶制造、纺织服装等优势产业，制定创新型企业梯度支持政策。

纺织服饰以做强优势、弥补短板、延伸链条为重点，积极引进化纤长丝生产企业、纺织印染企业、外贸服装企业入驻，加快纺织科技双创园、纺织孵化园、嘉兴产业园、苏州产业园、淮绣园等“园中园”建设，推广协同制造、云制造、个性化定制新模式，实现全链条集群式发展，促进专业化分工与产业链高效协作，提高集群企业协同创新和质量保障能力。支持绿锦纺织、汇绢针织、顺发纺织等企业扩线扩能扩规模，鼓励苏美达、浙商、刚辉、君子林等纺织服装企业改造升级。到 2025 年，纺织服装主营业务收入突破 500 亿元，打造中西部地区重要化纤纺织基地和服装外贸基地。

#### （5）《中国制造 2025 淮滨纲要》

完善以企业为主体、市场为导向、政产学研用相结合的制造业创新体系。围绕产业链部署创新链，围绕创新链配置资源链，加强关键核心技术攻关，加速科技成果产业化，提高关键环节和重点领域的创新能力。

完善国家制造业创新体系。加强顶层设计，加快建立以创新中心为核心载体、以公共服务平台和工程数据中心为重要支撑的制造业创新网络，建立市场化的创新方向选择机制和鼓励创新的风险分担、利益共享机制。充分利用现有科技资源，围绕制造业重大共性需求，采取政府与社会合作、政产学研用产业创新战略联盟等新机制新模式，形成一批制造业创新中心(工业技术研究基地)，开展关键共性重大技术研究和产业化应用示范。建设一批促进制造业协同创新的公共服务平台，规范服务标准，开展技术研发、检验检测、技术评价、技术交易、质量认证、人才培养等专业化服务，促进科技成果转化和推广应用。建设重点领域制造业工程数据中心，为企业提供创新知识和工程数据的开放共享服务。

## 2、行业背景

当前，纺织行业进入了一个新的发展时期，这个时期正是纺织行业产业升级的关键时期，一方面一批优势企业正通过不断创新来提升竞争力。创新意识、品牌影响、创意文化、新技革命、创造力等等这些现代企业的要素正在影响纺织行业的发展轨迹。另一方面，近年来，国际石油价格波动的影响，化纤原料价格上

扬，棉花价格不稳，对纺织企业的生产成本影响很大。部分企业的利润率趋于下降，甚至处于保本经营状态；还有少数企业正承受亏损压力。同时，自主创新能力不足、结构性矛盾严重等长期积累的深层次问题越来越突出。自金融危机以来，随着国内政策环境和国际市场环境的变化，纺织工业发展面临着新的巨大的压力和挑战。项目的建设十分必要。

## 二、项目概况

### （一）项目建设地点

本项目位于淮滨县 G328 国道以南立城大道以西。

### （二）建设规模及内容

本项目总占地面积约 200,000.00 m<sup>2</sup>（合 300 亩），总建筑面积 244,370.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容包括厂房 215,900.00 m<sup>2</sup>；仓库 17,175.00 m<sup>2</sup>；综合服务楼 10,795.00 m<sup>2</sup>；配套服务用房 500.00 m<sup>2</sup>；污水处理站 600.00 m<sup>2</sup>。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。

### （三）项目建设期

根据《淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房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 8 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。

### （四）投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

本项目总投资 70,110.00 万元，其中：工程费用 58,516.58 万元，工程建设其他费用 6,405.75 万元，基本预备费 1,947.67 万元，建设期利息 3,240.00 万元。投资估算如下：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	56,208.08	770.00	1,538.50	-	58,516.58
	主体工程	51,006.30	-	633.96	-	51,640.26
1	厂房	45123.10				45123.10
1.1	主体建筑	43,180.00				43,180.00
1.2	装修	1943.10				1943.10
1.3	给排水			431.80		431.80
1.4	强弱电			2,374.90		2,374.90
1.5	消防			1,727.20		1,727.20

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
<b>2</b>	仓库	3,177.38	-	352.09	-	3,529.46
2.1	主体建筑	3,091.50				3,091.50
2.2	装修	85.88				85.88
2.3	给排水			25.76		25.76
2.4	强弱电			188.93		188.93
2.5	消防			137.40		137.40
<b>3</b>	服务综合楼	2,536.83	-	269.88	-	2,806.70
3.1	主体建筑	2,374.90				2,374.90
3.2	装修	161.93				161.93
3.3	给排水			43.18		43.18
3.4	强弱电			161.93		161.93
3.5	消防			64.77		64.77
<b>4</b>	配套服务用房	79.00	-	12.00	-	91.00
4.1	主体建筑	75.00				75.00
4.2	装修	4.00				4.00
4.3	给排水			1.00		1.00
4.4	强弱电			8.00		8.00
4.5	消防			3.00		3.00
<b>5</b>	污水处理站	90.00				
	室外辅助工程	5,201.78	-	904.54	-	6,106.32
1	大门	12.00				12.00
2	围墙	120.00				120.00
1	道路广场	4,708.28				4,708.28
2	绿化	316.00				316.00
4	消防水池	45.50				45.50
5	给排水			271.36		271.36
6	供配电			452.27		452.27
7	消防			180.91		180.91
	设备购置	-	770.00	-	-	770.00
1	电梯		390.00			390.00
2	一体化污水处理设备		380.00			380.00
	工程费用小计					58,516.58
<b>二</b>	工程建设其他费用				6,405.75	6,405.75
1	土地费用				4,050.00	4,050.00
2	建设管理费				260.54	260.54

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
3	项目前期咨询费				121.03	121.03
4	工程勘察费				234.07	234.07
5	工程设计费				592.40	592.40
6	环境影响咨询服务费				24.63	24.63
7	工程监理费				399.65	399.65
8	招标代理服务				54.81	54.81
9	工程造价咨询服务费				105.33	105.33
10	施工图审查费				36.66	36.66
11	劳动安全卫生评审费				58.52	58.52
12	工程保险费				175.55	175.55
13	场地准备及临时设施费				292.58	292.58
	工程建设其他费用小计					6,405.75
	<b>第一+第二部分总计</b>					64,922.33
三	基本预备费				1,947.67	1,947.67
四	建设投资					66,870.00
五	项目总投资					3,240.00
						70,110.00

## 2、资金筹措方式

### ①项目资金来源

本项目总投资 70,110.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 23,000.00 万元，银行贷款资金 22,000.00 万元，财政配套资金 25,110.00 万元，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
财政资金-资本金	25,110.00	35.82%
专项债券-资本金	11,000.00	15.69%

项目	金额	比例
专项债券	12,000.00	17.12%
银行贷款	22,000.00	31.38%
合计	70,110.00	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项目资金使用计划

本项目总投资 70,110.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第一年	第二年	第三年
一	总投资	70,110.00	10,500.00	11,500.00	48,110.00
二	资金筹措	70,110.00	10,500.00	11,500.00	48,110.00
1	发行债券	23,000.00	2,000.00	3,000.00	18,000.00
2	银行贷款	22,000.00			22,000.00
3	财政配套	25,110.00	8,500.00	8,500.00	8,110.00

## 3、债券资金使用的合规性

本项目建设属于市政和产业园区基础设施范畴，不属于《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中负面清单中项目。

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，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，不得用于发放工资、养老金、单位工作经费等经常性支出，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

## （五）项目单位基本情况

机构名称：河南淮河港产城发展有限公司

机构地址：河南省信阳市淮滨县栏杆街道办事处栏杆街与浍河路交叉口 1

号

机构性质：国有企业

法定代表人：胡尧

统一社会信用代码：91411527MA9KHBFA1E

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

淮滨县先进制造业开发区纺织服装标准化厂房项目预期收益主要为租赁收入。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

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

#### （三）项目主体及运作模式

##### 1、项目主体

本项目债券申请单位为河南淮河港产城发展有限公司，主管部门为淮滨县先进制造业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为河南淮河港产城发展有限公司，项目建设及运营单位均为河南淮河港产城发展有限公司并由其履行国有资产增值和保值任务。

##### 2、项目运营模式

本项目由河南淮河港产城发展有限公司招标确定施工单位，根据施工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。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。

项目建成后，河南淮河港产城发展有限公司通过招聘专业运营团队负责对外出租经营。根据规划园区开业后通过招标引入具备财务、税务、融资等专业技术

能力机构，在企业入驻园区后为其提供政策指导、资金申请、技术鉴定、咨询策划、法律保障服务、税务筹划、融资服务等，满足入驻企业多层次的创业发展需求。项目单位通过收取入驻企业租金收入实现项目收益用于偿还专项债券本息。项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

### 3、项目收益管理

本项目主要建设内容包括厂房 215,900.00 m<sup>2</sup>；仓库 17,175.00 m<sup>2</sup>；综合服务楼 10,795.00 m<sup>2</sup>；配套服务用房 500.00 m<sup>2</sup>，污水处理站 600.00 m<sup>2</sup>。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。。标准化厂房预估价值为 45,123.10 万元、仓库预估价值为 3,177.38 万元、综合服务楼预估价值为 2,536.83 万元、配套服务用房预估价值 79.00 万元、污水处理站预估价值 90 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、物业服务收入，经测算本项目运营收入预计为 186,169.12 万元扣除运营成本 62,295.26 万元项目现金净流入 123,873.86 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。

#### （四）项目收益及现金流入预测

##### 1、本项目主要收入来源为租赁收入。

##### （1）厂房租赁收入

本项目建设完成后可用于出租的厂房总建筑面积 215,900.00 m<sup>2</sup>，通过查询周边地区及河南省同类项目，厂房租赁价格为 24 元至 31 元/月/平方米不等，根据本项目位置及建筑情况，初步预计，本项目运营期第 1 年厂房租赁价格暂定为 0.70 元/（m<sup>2</sup>·天），即 21.00 元/（m<sup>2</sup>·月），运营期内租赁价格按每 3 年上涨 3% 计算。基于保守性原则，运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年出租建筑面积比例分别按 70%、80%、90%，以后每年建筑面积出租比例均按 90% 计算。厂房参考案例如下：



淮滨县厂房租赁情况一览表

序号	租赁信息来源	位置	租赁面积 (m²)	出租价格 (元/m²/月)
1	信阳百姓网	淮滨县新里镇孙庄村	5000.00	30.00
2	信阳百姓网	淮滨县清源农林科技开发有限公司	5000.00	30.00
3	信阳百姓网	淮滨县建材大世界	5000.00	31.6

河南省同类型项目厂房租赁价格

序号	项目名称	租赁面积 (m²)	出租价格 (元/m²/月)
1	鹤淇产业集聚区精密电子产业园（一期）	126250.22	30.00
2	遂平县新能源产业园建设项目	30000.00	24.00
3	都里镇农产品综合开发产业园项目	51557.45	30.00

## （2）仓库租赁收入

本项目建设完成后可用于出租的仓库总建筑面积 17,175.00 m²，通过查询周边地区及河南省同类项目，厂房租赁价格为 25 元至 32 元/月/平方米不等，根据本项目位置及建筑情况，初步预计，根据本项目位置及建筑情况，初步预计，本项目运营期第 1 年仓库租赁价格暂定为 0.73 元/(m².天)，即 22.00 元/(m².月)，运营期内租赁价格按每 3 年上涨 3% 计算。基于保守性原则，运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年出租建筑面积比例分别按 70%、80%、90%，以后每年建筑面积出租比例均按 90% 计算。仓库参考案例如下：

淮滨县及周边仓库租赁情况一览表

序号	租赁信息来源	位置	租赁面积 (m²)	出租价格 (元/m²/月)
1	58 同城	新十八街与工业大道交叉口	2400.00	32.40
2	58 同城	信阳市平桥区	130.00	30.90
3	58 同城	信阳市南京路金三角往东 200 米	330.00	30.30

河南省同类型项目仓库租赁价格一览表

序号	项目名称	租赁面积 (m²)	出租价格 (元/m²/月)
1	都里镇农产品综合开发产业园项目	31704.97	32.55
2	鹤壁市金山产业集聚区（鹤壁综合保税区）产业园基础设施提升项目	38600.00	25.00
3	漯河经济技术开发区检验检测产业园项目	43000.00	30.00

### （3）综合服务楼租赁收入

本项目建设完成后综合服务楼总建筑面积 14,570.26 m<sup>2</sup>，建成后全部用于出租，通过查询周边地区及河南省同类项目，厂房租赁价格为 28 元至 35 元/月/平方米不等，根据本项目位置及建筑情况，初步预计，本项目运营期第 1 年厂房租赁价格暂定为 0.70 元/（m<sup>2</sup>·天），即 21.00 元/（m<sup>2</sup>·月），运营期内租赁价格按每 3 年上涨 3% 计算。本项目综合服务楼自用面积为 1000 m<sup>2</sup>，可出租面积为 9,795.00 m<sup>2</sup>，基于保守性原则，运营期第 1 年、第 2 年、第 3 年出租建筑面积比例分别按 70%、80%、90%，以后每年建筑面积出租比例均按 90% 计算。参考案例如下：

淮滨县综合服务楼租赁价格情况一览表

序号	租赁信息来源	位置	租赁面积（m <sup>2</sup> ）	出租价格（元/m <sup>2</sup> /月）
1	58 同城	淮滨县文化路	130.00	35.10
2	58 同城	淮滨县文化大道	260.00	34.50
3	58 同城	淮滨县 216 省道	130.00	29.40

河南同类型项目综合服务楼租赁价格情况一览表

序号	名称	租赁面积（m <sup>2</sup> ）	出租价格（元/m <sup>2</sup> /月）
1	遂平县新能源产业园建设项目	5000.00	28.00
2	都里镇农产品综合开发产业园项目	10500.00	33.87
3	郟县经开区绿色食品产业园建设项目	6300.00	30.00

### （4）物业服务收入

本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取的费用。根据中国物业管理协会发布的《2020 产业园区物业管理发展报告》，2019 年产业园区物业收费平均水平 2.96 元/（平方米·月），结合本项目所在位置及服务对象，本项目物业费暂按 0.5 元/m<sup>2</sup>/月计算。

本项目建成投入使用后，在债券存续期间将实现收入如下：

## 主营业务收入预测

单位：万元

序号	名称	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	营业收入（含税）	186,169.12	4,433.57	5,066.94	5,700.30	5,867.38	5,867.38	5,867.38	6,039.47	6,039.47	6,039.47
	营业收入（不含税）	170,797.36	4,067.50	4,643.57	5,229.64	5,362.92	5,382.92	5,382.92	5,540.79	5,540.79	5,540.79
	销项税	15,371.76	366.07	418.37	470.67	484.46	484.46	484.46	498.67	498.67	498.67
1	厂房、仓库出租收入（含税）	173,747.33	4,125.87	4,715.28	5,304.69	5,463.83	5,463.83	5,463.83	5,627.75	5,627.75	5,627.75
1.1	厂房出租收入（含税）	160,381.33	3,808.48	4,352.54	4,896.61	5,043.51	5,043.51	5,043.51	5,194.82	5,194.82	5,194.82
	厂房出租面积（m <sup>2</sup> ）	215,900.00	151,130.00	172,720.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00
	租赁单价（元/m <sup>2</sup> 月）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.63	21.63	21.63	22.28	22.28	22.28
1.2	仓库出租收入（含税）	13,366.00	317.39	362.74	408.08	420.32	420.32	420.32	432.93	432.93	432.93
	仓库出租面积（m <sup>2</sup> ）	17,175.00	12,022.50	13,740.00	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50
	租赁单价（元/m <sup>2</sup> 月）	22.00	22.00	22.00	22.00	22.66	22.66	22.66	23.34	23.34	23.34
2	综合服务楼租赁收入	8,662.16	205.70	235.08	264.47	272.40	272.40	272.40	280.57	280.57	280.57
	综合服务楼面积（m <sup>2</sup> ）	9,795.00	6,857.00	7,836.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00
	租赁单价（元/m <sup>2</sup> 月）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75	26.52	26.52	26.52
3	物业服务费收入	3,759.63	102.01	116.58	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15
	面积（m <sup>2</sup> ）	-	170,009.00	194,296.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00
	物业费收费价格（元/m <sup>2</sup> 月）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50

(续上表)

序号	名称	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	营业收入 (含税)	6,216.72	6,216.72	6,216.72	6399.25	6,399.28	6,399.28	6,587.33	6,587.33	6,587.33	6,781.01
	营业收入 (不含税)	5,703.41	5,703.41	5,703.41	5,870.90	5,870.90	5,870.90	6,043.42	6,043.42	6,043.42	6,221.11
	销项税	51,331.00	513.31	51,331.00	528.38	528.38	528.38	543.91	543.91	543.91	559.90
1	厂房、仓库出租收入 (含税)	5,796.58	5,796.58	5,796.58	5,970.43	5,970.48	5,970.48	6,149.59	6,149.59	6,149.59	6,334.08
1.1	厂房出租收入 (含税)	5,350.66	5,350.66	5,350.66	5,511.18	5,511.18	5,511.18	5,676.52	5,676.52	5,676.52	5,846.81
	厂房出租面积 (m <sup>2</sup> )	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00
	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> 月)	22.95	22.95	22.95	23.64	23.64	23.64	24.34	24.34	24.34	25.08
1.2	仓库出租收入 (含税)	445.92	445.92	445.92	459.30	459.30	459.30	473.07	473.07	473.07	487.27
	仓库出租面积 (m <sup>2</sup> )	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50
	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> 月)	24.04	24.04	24.04	24.76	24.76	24.76	25.50	25.50	25.50	26.27
2	综合服务楼租赁收入	288.99	288.99	288.99	297.66	297.66	297.66	306.59	306.59	306.59	315.79
	综合服务楼面积 (m <sup>2</sup> )	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00
	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> 月)	27.32	27.32	27.32	28.14	28.14	28.14	28.98	28.98	28.98	29.85
3	物业服务费收入	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15
	面积 (m <sup>2</sup> )	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00
	物业费收费价格 (元/m <sup>2</sup> 月)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50

(续上表)

序号	名称	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	营业收入 (含税)	6,781.01	6,781.01	6,980.51	6,980.51	6,980.51	7,185.99	7,185.99	7,185.99	7,397.63	7,397.63
	营业收入 (不含税)	6,221.11	6,221.11	6,404.14	6,404.14	6,404.14	6,592.65	6,592.65	6,592.65	6,786.82	6,786.82
	销项税	559.90	559.90	576.37	576.37	57,636.00	593.34	593.34	593.34	610.81	610.81
1	厂房、仓库出租收入 (含税)	6,334.08	6,334.03	6,524.10	6,524.10	6,524.10	6,719.82	6,719.82	6,719.82	6,921.42	6,921.42
1.1	厂房出租收入 (含税)	5,846.81	5,846.81	6,022.22	6,022.22	6,022.22	6,202.88	6,202.88	6,202.88	6,388.97	6,388.97
	厂房出租面积 (m <sup>2</sup> )	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00	194,310.00
	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> 月)	25.08	25.08	25.83	25.83	25.83	26.60	26.60	26.60	27.40	27.40
1.2	仓库出租收入 (含税)	487.27	487.27	501.88	501.88	501.88	516.94	516.94	516.94	532.45	532.45
	仓库出租面积 (m <sup>2</sup> )	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50	15,457.50
	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> 月)	26.27	26.27	27.06	27.06	27.06	27.87	27.87	27.87	28.71	28.71
2	综合服务楼租赁收入	315.79	315.79	325.26	325.26	325.26	335.02	335.02	335.02	345.07	345.07
	综合服务楼面积 (m <sup>2</sup> )	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00	8,816.00
	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> 月)	29.85	29.85	30.75	30.75	30.75	31.67	31.67	31.67	32.62	32.62
3	物业服务费收入	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15	131.15
	面积 (m <sup>2</sup> )	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00	218,583.00
	物业费收费价格 (元/m <sup>2</sup> 月)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50

## 2、运营成本

根据项目建设与运营特点，本项目运营成本主要包括水电费、工资及福利费、维修费、设备重置费用、其他费用、税金。

（1）水费：用水价格根据《关于调整淮滨县清泉自来水有限责任公司自来水销售价格的通知》（淮价[2018]1 号）及信阳市人民政府公布的“罗山县、光山县、淮滨县、息县、新县、商城县城区和全市所有建制镇居民生活用水污水处理费调整到 0.85 元/立方米；非居民生活用水和特种行业用水以及单位自供水设施取用地下水，污水处理费调整到 1.20 元/立方米”相关规定，非居民用水为 2.4 元/立方米，污水处理费为 1.2 元/立方米，综合水价为 3.6 元/立方米。本项目按综合水价格 3.6 元/立方米计算，根据可研报告可知年用水量约 1.64 万立方米。

电费：项目用电主要有物业用电及公共部分照明，电费价格根据《国家发展改革委关于进一步完善分时电价机制的通知》（发改价格〔2021〕1093 号），本次电价按照 0.65 元/kWh。根据可研报告可知项目年耗电量 31.97 万千瓦时。

（2）工资及福利费：本项目劳动定员暂定 40 人，管理人员 8 人，技术人员 10 人，物业人员 22 人，人均年工资额 5.20 万元，运营期内人均年工资额年增长率按每三年增长 3%计算，社会保险费及福利费暂按工资额的 40%。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%。考虑通货膨胀本项目工资及福利费按照每三年上浮 3%进行计算。

（3）维修费：本项目每年的建筑工程维护费按固定资产原值的 0.2%计入；设备维修养护费用按固定资产原值的 2%计取。经测算，本项目债券存续期内修理费总计为 3826.48 万元。

（4）设备重置费：本项目涉及设备主要为电梯、污水处理设备，设备费用为 770.00 万元，本项目拟于运营期第 16 年进行设备重置，重置率为 100%，设备重置费为 770.00 万元

（5）其他费用：主要为运营期间办公费、差旅费、会议费等，参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（2008 年）中“其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用。其他费用一般以上述成本费用之

和为基数，按照一定的费率计取。本项目其他费用按职工工程外购燃料动力费、修理费、设备耗材、设备重置费、职工薪酬费用总和的 8%计取。

综上所述，本项目建成投入使用后，在债券存续期间运营成本如下：

### 运营成本预测

单位：万元

序号	名称	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	经营成本（含税）	16,206.03	485.83	485.83	485.83	495.27	495.27	495.27	504.98	504.98	504.98
	经营成本（不含税）	15,737.23	472.06	472.06	472.06	481.49	481.49	481.49	491.21	491.21	491.21
	经营成本成本进项税	468.74	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
1.1	外购燃料动力费（含税）	774.21	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70
	外购燃料动力费（不含税）	690.71	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82
1.1.1	电费	602.63	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78
1.1.2	水费	171.57	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92
1.2	职工薪酬	9,634.90	291.20	291.20	291.20	299.94	299.94	299.94	308.93	308.93	308.93
1.2.1	基本工费	6,882.07	208.00	208.00	208.00	214.24	214.24	214.24	220.67	220.67	220.67
	人员基本工资	6,882.07	208.00	208.00	208.00	214.24	214.24	214.24	220.67	220.67	220.67
	工费标准（元/人.年）	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00	53,560.00	53,560.00	53,560.00	55,166.80	55,166.80	55,166.80
	劳动定员	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.2.2	社会保险费及职工福利费（基本工资的40%）		83.20	83.20	83.20	85.70	85.70	85.70	88.27	88.27	88.27
1.3	维护修理费（含税）	3,826.48	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95
	维护修理费（不含税）	3,510.53	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05
	进项税	315.95	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89



序号	名称	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1.4	其他费用	1,200.45	35.99	35.99	35.99	36.69	36.69	36.69	37.41	37.41	37.41
1.5	设备重置费（含税）	770.00									
	设备重置费（不含税）	700.70									
	进项税										

（续上表）

序号	名称	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	经营成本（含税）	514.99	514.99	514.99	525.30	1,356.90	525.30	535.92	535.92	535.92	546.86
	经营成本（不含税）	501.22	501.22	501.22	511.53	1,273.83	511.53	522.15	522.15	522.15	533.09
	经营成本成本进项税	13.77	13.77	13.77	13.77	83.07	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
1.1	外购燃料动力费（含税）	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70
	外购燃料动力费（不含税）	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82
1.1.1	电费	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78
1.1.2	水费	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92
1.2	职工薪酬	318.20	318.20	318.20	327.75	327.75	327.75	337.58	337.58	337.58	347.71
1.2.1	基本工费	227.29	227.29	227.29	234.11	234.11	234.11	241.13	241.13	241.13	248.36
	人员基本工资	227.29	227.29	227.29	234.11	234.11	234.11	241.13	241.13	241.13	248.36
	工费标准（元/人.年）	56,821.80	56,821.80	56,821.80	58,526.46	58,526.46	58,526.46	60,282.25	60,282.25	60,282.25	62,090.72
	劳动定员	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.2.2	社会保险费及职工福利费（基本工资的40%）	90.91	90.91	90.91	93.64	93.64	9,364.00	96.45	96.45	96.45	99.35

序号	名称	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1.3	维护修理费（含税）	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95
	维护修理费（不含税）	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05
	进项税	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	1,039.00	10.89	10.89	10.89
1.4	其他费用	38.15	33.15	38.15	33.91	100.51	33.91	39.70	39.70	39.70	40.51
1.5	设备重置费（含税）					770.00					
	设备重置费（不含税）					700.70					
	进项税					69.30					

（续上表）

序号	名称	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	经营成本（含税）	546.86	546.86	558.13	558.13	558.13	569.73	569.73	569.73	581.68	581.68
	经营成本（不含税）	533.09	533.09	544.35	544.35	544.35	555.96	555.96	555.96	567.91	567.91
	经营成本成本进项税	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	1,177.00	13.77	13.77	13.77
1.1	外购燃料动力费（含税）	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70
	外购燃料动力费（不含税）	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82
1.1.1	电费	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78
1.1.2	水费	5.92	5.92	5.92	5.92	592.00	5.92	592.00	5.92	5.92	5.92
1.2	职工薪酬	347.71	347.71	358.14	358.14	358.14	368.88	368.88	368.88	379.95	379.95
1.2.1	基本工费	248.36	248.36	255.81	255.81	255.81	263.49	263.49	263.49	271.39	271.39
	人员基本工资	24,836.00	248.36	255.81	255.81	255.81	263.49	263.49	263.49	271.39	27,139.00
	工费标准（元/人.年）	62,090.72	62,090.72	63,953.44	63,953.44	63,953.44	65,872.04	65,872.04	65,872.04	67,848.21	67,848.21

序号	名称	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	劳动定员	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.2.2	社会保险费及职工福利费（基本工资的40%）	9,935.00	99.35	102.33	102.33	102.33	105.40	105.40	105.40	108.56	108.56
1.3	维护修理费（含税）	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95	131.95
	维护修理费（不含税）	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05	121.05
	进项税	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89	10.89
1.4	其他费用	40.51	40.51	4,134.00	41.34	4,134.00	42.20	42.20	42.20	43.09	43.09
1.5	设备重置费（含税）										
	设备重置费（不含税）										
	进项税										

（6）税金：

增值税：本项目建筑租赁属于不动产经营租赁服务，增值税税率为 9%；项目经营增值税为累计销项税额与累计进项税额的差额计入；

税金及附加：城建维护税及教育附加费、地方教育费附加分别为增值税的 5% 和 3%、2%。

房产税：本项目房产税按不动产租赁收入的 12%计算。

企业所得税：本项目企业所得税税率按照 25%计算。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

经测算，债券存续期内，本项目相关税费总计 46,089.23 万元，其中：增值税 9,977.07 万元，税金及附加 24,945.20 万元，所得税 11,166.97 万元。

综上所述，本项目建成投入使用后，在债券存续期间运营相关税金如下：

相关税金表

单位：万元

序号	明细	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年
1	应交增值税	9,977.07											222.97	499.54	514.61	376.01
1.1	销项税	15,371.76	366.07	418.37	470.67	484.46	484.46	484.46	498.67	498.67	498.67	513.31	513.31	513.31	528.38	528.38
1.2	进项税	5,394.69	366.07	418.37	470.67	484.46	484.46	484.46	498.67	498.67	498.67	513.31	290.34	13.77	13.77	152.37
1.2.1	运营成本进项税	468.74	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
	正常运营成本进项税	399.33	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
	设备重置进项税	69.30														
2	税金及附加	24,945.19	601.30	670.06	738.82	757.38	757.38	757.38	776.50	776.50	776.50	796.19	822.95	856.14	878.22	861.59
2.1	城市维护建设税	698.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.61	34.97	36.02	26.32
2.2	教育费附加	498.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.15	24.98	25.73	18.80
2.3	印花税	186.17	4.43	5.07	5.70	5.87	5.87	5.87	6.04	6.04	6.04	6.22	6.22	6.22	6.40	6.40
2.4	城镇土地使用税	3,480.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.5	房产税	20,081.78	476.87	544.99	613.12	631.51	631.51	631.51	650.46	650.46	650.46	669.97	669.97	669.97	690.07	690.07
3	所得税	11,166.97			5.77	151.03	154.07	159.13	200.01	205.07	210.13	255.12	258.56	260.38	308.05	131.76

(续上表)

序号	明细	合计	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年
1	应交增值税	9,977.07	514.61	530.14	530.14	530.14	546.13	546.13	546.13	562.60	562.60	562.60	579.57	579.57	579.57	597.04	597.04
1.1	销项税	15,371.76	528.38	543.91	543.91	543.91	559.90	559.90	559.90	576.37	576.37	576.37	593.34	593.34	593.34	610.81	610.81
1.2	进项税	5,394.69	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
1.2.1	运营成本进项税	468.74	83.07	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
	正常运营成本进项税	399.33	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
	设备重置进项税	69.30	69.30														
2	税金及附加	24,945.19	878.22	900.98	900.98	900.98	924.41	924.41	924.41	948.55	948.55	948.55	973.42	973.42	973.42	999.02	999.02
2.1	城市维护建设税	698.39	36.02	37.11	37.11	37.11	38.23	38.23	38.23	39.38	39.38	39.38	40.57	40.57	40.57	41.79	41.79
2.2	教育费附件	498.85	25.73	26.51	26.51	26.51	27.31	27.31	27.31	28.13	28.13	28.13	28.98	28.98	28.98	29.85	29.85
2.3	印花税	186.17	6.40	6.59	6.59	6.59	6.78	6.78	6.78	6.98	6.98	6.98	7.19	7.19	7.19	7.40	7.40
2.4	城镇土地使用税	3,480.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.5	房产税	20,081.78	690.07	710.77	710.77	710.77	732.09	732.09	732.09	754.06	754.06	754.06	776.68	776.68	776.68	799.98	799.98
3	所得税	11,166.97	328.30	389.28	399.41	409.53	459.49	478.73	504.04	570.37	595.69	621.00	703.75	754.38	805.00	899.15	949.77

### 3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为：

#### 现金净流入预测

单位：万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第四年	4,433.57	1,087.13	3,346.44
第五年	5,066.94	1,155.89	3,911.05
第六年	5,700.30	1,230.42	4,469.88
第七年	5,867.38	1,403.68	4,463.70
第八年	5,867.38	1,406.72	4,460.66
第九年	5,867.38	1,411.78	4,455.60
第十年	6,039.47	1,481.49	4,557.98
第十一年	6,039.47	1,486.55	4,552.92
第十二年	6,039.47	1,491.61	4,547.86
第十三年	6,216.72	1,566.30	4,650.42
第十四年	6,216.72	1,819.46	4,397.26
第十五年	6,216.72	2,131.03	4,085.69
第十六年	6,399.28	2,226.18	4,173.10
第十七年	6,399.28	2,726.26	3,673.02
第十八年	6,399.28	2,246.43	4,152.85
第十九年	6,587.33	2,356.31	4,231.02
第二十年	6,587.33	2,366.44	4,220.89
第二十一年	6,587.33	2,376.56	4,210.77
第二十二年	6,781.01	2,476.89	4,304.12
第二十三年	6,781.01	2,496.13	4,284.88
第二十四年	6,781.01	2,521.44	4,259.57
第二十五年	6,980.51	2,639.65	4,340.86
第二十六年	6,980.51	2,664.97	4,315.54
第二十七年	6,980.51	2,690.28	4,290.23
第二十八年	7,185.99	2,826.46	4,359.53
第二十九年	7,185.99	2,877.09	4,308.90
第三十年	7,185.99	2,927.71	4,258.28

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第三十一年	7,397.63	3,076.89	4,320.74
第三十二年	7,397.63	3,127.51	4,270.12
合计	186,169.12	62,295.26	123,873.86

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50%，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93,084.56万元，成本合计为31,147.63万元，可用于偿还债券本息净收益为61,936.93万元。

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	2,216.79	543.57	1,673.22	1,673.22
第五年	2,533.47	577.95	1,955.53	3,628.75
第六年	2,850.15	615.21	2,234.94	5,863.69
第七年	2,933.69	701.84	2,231.85	8,095.54
第八年	2,933.69	703.36	2,230.33	10,325.87
第九年	2,933.69	705.89	2,227.80	12,553.67
第十年	3,019.74	740.75	2,278.99	14,832.66
第十一年	3,019.74	743.28	2,276.46	17,109.12
第十二年	3,019.74	745.81	2,273.93	19,383.05
第十三年	3,108.36	783.15	2,325.21	21,708.26
第十四年	3,108.36	909.73	2,198.63	23,906.89
第十五年	3,108.36	1,065.52	2,042.85	25,949.73
第十六年	3,199.64	1,113.09	2,086.55	28,036.28
第十七年	3,199.64	1,363.13	1,836.51	29,872.79
第十八年	3,199.64	1,123.22	2,076.43	31,949.22



年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第十九年	3,293.67	1,178.16	2,115.51	34,064.73
第二十年	3,293.67	1,183.22	2,110.45	36,175.17
第二十一年	3,293.67	1,188.28	2,105.39	38,280.56
第二十二年	3,390.51	1,238.45	2,152.06	40,432.62
第二十三年	3,390.51	1,248.07	2,142.44	42,575.06
第二十四年	3,390.51	1,260.72	2,129.79	44,704.84
第二十五年	3,490.26	1,319.83	2,170.43	46,875.27
第二十六年	3,490.26	1,332.49	2,157.77	49,033.04
第二十七年	3,490.26	1,345.14	2,145.12	51,178.16
第二十八年	3,593.00	1,413.23	2,179.77	53,357.92
第二十九年	3,593.00	1,438.55	2,154.45	55,512.37
第三十年	3,593.00	1,463.86	2,129.14	57,641.51
第三十一年	3,698.82	1,538.45	2,160.37	59,801.88
第三十二年	3,698.82	1,563.76	2,135.06	61,936.93
合计	93,084.56	31,147.63	61,936.93	61,936.93

银行贷款部分收入、成本分摊比例为 50%，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 93,084.56 万元，成本合计为 31,147.63 万元，可用于偿还贷款本息净收益为 61,936.93 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	2,216.79	543.57	1,673.22	1,673.22
第五年	2,533.47	577.95	1,955.53	3,628.75
第六年	2,850.15	615.21	2,234.94	5,863.69
第七年	2,933.69	701.84	2,231.85	8,095.54
第八年	2,933.69	703.36	2,230.33	10,325.87
第九年	2,933.69	705.89	2,227.80	12,553.67
第十年	3,019.74	740.75	2,278.99	14,832.66
第十一年	3,019.74	743.28	2,276.46	17,109.12
第十二年	3,019.74	745.81	2,273.93	19,383.05
第十三年	3,108.36	783.15	2,325.21	21,708.26
第十四年	3,108.36	909.73	2,198.63	23,906.89

年度	运营收入	运营成本	现金净流入	累计净流入
第十五年	3,108.36	1,065.52	2,042.85	25,949.73
第十六年	3,199.64	1,113.09	2,086.55	28,036.28
第十七年	3,199.64	1,363.13	1,836.51	29,872.79
第十八年	3,199.64	1,123.22	2,076.43	31,949.22
第十九年	3,293.67	1,178.16	2,115.51	34,064.73
第二十年	3,293.67	1,183.22	2,110.45	36,175.17
第二十一年	3,293.67	1,188.28	2,105.39	38,280.56
第二十二年	3,390.51	1,238.45	2,152.06	40,432.62
第二十三年	3,390.51	1,248.07	2,142.44	42,575.06
第二十四年	3,390.51	1,260.72	2,129.79	44,704.84
第二十五年	3,490.26	1,319.83	2,170.43	46,875.27
第二十六年	3,490.26	1,332.49	2,157.77	49,033.04
第二十七年	3,490.26	1,345.14	2,145.12	51,178.16
第二十八年	3,593.00	1,413.23	2,179.77	53,357.92
第二十九年	3,593.00	1,438.55	2,154.45	55,512.37
第三十年	3,593.00	1,463.86	2,129.14	57,641.51
第三十一年	3,698.82	1,538.45	2,160.37	59,801.88
第三十二年	3,698.82	1,563.76	2,135.06	61,936.93
合计	93,084.56	31,147.63	61,936.93	61,936.93

#### （五）现金流覆盖还本付息的测算

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 61,936.93 万元，预期专项债券还本付息总额为 47,063.75 万元，专项债券本息覆盖倍数约为 1.32。

## （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 61,936.93 万元，预期银行贷款还本付息总额为 45,017.50 万元，偿还银行贷款本息覆盖倍数约为 1.38。

## （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 92,081.25 万元，可用于偿还专项债券本息以及银行本息的净收益为 123,873.86 万元，收益对融资本息的整体覆盖倍数约为 1.35。



# 营业执照

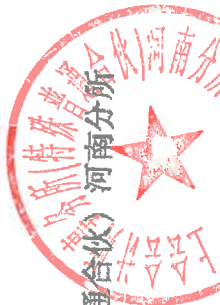
统一社会信用代码  
914101003979364397

(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 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
类型 特殊普通合伙企业分支机构  
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。

负责人 胡卫升

成立日期 2014年06月06日

经营场所 河南省郑州市金水区丰产路街道姚  
砦路133号金成时代广场6号楼24层



登记机关

年 月 日

2024 10 22



会计师事务所分所

执业证书



名称：上会会计师事务所（普通合伙）河南分所

负责人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区丰产路街道姚砦路133号金成时代广场6号楼24层

分所执业证书编号：310000384101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年1月21日

## 说明

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



中华人民共和国财政部制





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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000130010  
No. of Certificate

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日  
Date of issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d

证书编号:  
No. of Certificate

410000130020

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2001 年 03 月 30 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=50681410000113471181>

姓名: 魏永广  
性别: 男  
出生日期: 1978-08-10  
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码: 410782197808161680  
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=50681410000113471181>

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



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

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卞永军

会员编号 410000130010

最后年检时间

2025年05月

年检结果

通过

历年记录

2024年	通过
2024-05-22	
2023年	通过
2023-05-22	
2022年	通过
2022-05-24	

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

魏永广

会员编号 410000130020

最后年检时间

2025年05月

年检结果

通过

历年记录

2024年	通过
2024-05-21	
2023年	通过
2023-05-22	
2022年	通过
2022-05-16	