义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年四月

义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2026】1047号

我们接受义马市产业集聚区建设开发有限公司的委托，对义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 主管部门及项目单位

（1）主管部门

义马市先进制造业开发区管理委员会

（2）项目单位

义马市产业集聚区建设开发有限公司

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号文）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目位于义马市泰山南路东侧、鸿业化工北侧。

1.5 建设规模及内容

根据《义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告》和义马市发展和改革委员会《关于义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目信息变更的批复》（义发改【2026】39 号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目用地面积为 81333.33 ㎡（约 122 亩），总建筑面积为 99200.00 ㎡。主要建设标准化厂房 69000.00 ㎡，仓库 18000.00 ㎡，综合服务中心 3000.00 ㎡，研发实验楼 6000.00 ㎡，食堂 2000.00 ㎡，设备及辅助用房 1200.00 ㎡。同时建设室外工程包括污水处理站、管道架空支架工程、道路广场硬化、绿化、大门、围墙、电力、通信等基础设施工程。

1.6 建设期

本项目建设期 24 个月。

1.7 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目债券申请单位为义马市产业集聚区建设开发有限公司，主管部门为义马市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义马市产业集聚区建设开发有限公司，项目建设及运营单位均为义马市产业集聚区建设开发有限公司。本项目不涉及投资合作方。

（2）项目运作模式

关于项目债券资金使用，义马市产业集聚区建设开发有限公司根据项目施工进度向义马市财政局申请资金使用，审批通过后，由义马市财政局将对应金额的债券资金拨付至义马市产业集聚区建设开发有限公司，再由义马市产业集聚区建设开发有限公司支付至项目施工单位。

关于项目收益收缴，由义马市产业集聚区建设开发有限公司负责

将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于资金管理，按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

关于债券本息偿付，由义马市产业集聚区建设开发有限公司根据运营情况将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（3）项目主管部门责任

本项目主管部门为义马市先进制造业开发区管理委员会。项目主管部门负有指导、监督项目申报单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会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。如果项目主管部门和项目单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.8 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学

院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

本项目总投资为35266.81万元，其中，工程费用26345.37万元，工程建设其他费用5184.08万元，基本预备费2522.36万元，建设期利息1215.00万元。投资估算如下表所示：

表 2-1 总投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	第一部分工程费用	**21215.53**	**4384.84**	**745.00**	**0.00**	**26345.37**				
（一）	**建筑工程**	**17548.00**	**4126.00**	**0.00**	**0.00**	**21674.00**	㎡	**99200.00**		
1.2	**标准化厂房**	**11730.00**	**2760.00**	**0.00**	**0.00**	14490.00	㎡	**69000.00**	**2100**	
1.2.1	土建	11730.00				11730.00	㎡	69000.00	1700	
1.2.2	安装		2760.00			2760.00	㎡	69000.00	400	
1.3	**仓库**	**3060.00**	**720.00**	**0.00**		**3780.00**	㎡	**18000.00**	**2100**	
1.3.1	土建	3060.00				3060.00	㎡	18000.00	1700	
1.3.2	安装		720.00			720.00	㎡	18000.00	400	
1.4	**综合服务中心**	**690.00**	**150.00**	**0.00**		**840.00**	㎡	**3000.00**	**2800**	
1.4.1	土建	540.00				540.00	㎡	3000.00	1800	
1.4.2	安装		150.00			150.00	㎡	3000.00	500	
1.4.3	装饰	150.00				150.00	㎡	3000.00	500	
1.5	**研发实验楼**	**1440.00**	**360.00**	**0.00**		**1800.00**	㎡	**6000.00**	**3000**	
1.5.1	土建	1080.00				**1080.00**	㎡	6000.00	1800	
1.5.2	安装		360.00			**360.00**	㎡	6000.00	600	
1.5.3	装饰	360.00				**360.00**	㎡	6000.00	600	
1.6	**食堂**	**460.00**	**100.00**	**0.00**		**560.00**	㎡	**2000.00**	**2800**	
1.6.1	土建	360.00				**360.00**	㎡	2000.00	1800	
1.6.2	安装		100.00			**100.00**	㎡	2000.00	500	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.6.3	装饰	100.00				**100.00**	㎡	2000.00	500	
1.7	**设备及辅助用房**	**168.00**	**36.00**	**0.00**		**204.00**	㎡	**1200.00**	**1700**	
1.7.1	土建	168.00				**168.00**	㎡	1200.00	1400	
1.7.2	安装		36.00			**36.00**	㎡	1200.00	300	
（二）	**设备购置**			**745.00**		**745.00**				
1	变配电设备			105.00		105.00	项	3.00	350000	
2	给排水设备			300.00		300.00	项	1.00	300000	
3	充电桩			160.00		160.00	个	40	40000	
4	电梯			180.00		180.00	部	12.00	150000	
（三）	**配套工程**	**3667.53**	**258.84**	**0.00**		**3926.37**				
1	绿化	173.08	9.11			182.19	㎡	6506.67	280.00	
2	道路及广场	1112.45	123.61			1236.05	㎡	38626.67	320.00	
3	大门	8.50	1.50			10.00	个	2	50000.00	
4	围墙	65.71	16.43			82.13	m	1368.91	600.00	
5	给水	6.75	15.75			22.50	m	450	500	
6	排水	13.50	31.50			45.00	m	500	900	
7	强电	6.48	15.12			21.60	m	480	450	
8	弱电	4.32	10.08			14.40	m	480	300	
9	消防	6.75	15.75			22.50	m	450	500	
10	污水处理站	200.00	20.00			220.00				
11	管道架空支架工程	2070.00				2070.00	㎡	18000.00	1150	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	第一部分工程费用小计	**21215.53**	**4384.84**	**745.00**		**26345.37**				
二	**第二部分工程建设其他费用**				**5184.08**	**5184.08**				
1	土地费用				2806.00	2806.00	亩	122.00	230000	
2	项目建设管理费				346.47	346.47	项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用）	30647.15		依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场计入
3	工程勘察费				210.76	210.76	第一部分工程费用	26345.37	0.80%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场计入
4	工程设计费				721.37	721.37	第一部分工程费用	26345.37		依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场计入
5	工程监理费				501.53	501.53	第一部分工程费用	26345.37		依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场计入
6	建设项目前期工作咨询费				47.21	47.21	第一部分工程费用	26345.37		依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场计入
7	节能报告费用				14.16	14.16	第一部分工程费用	26345.37		依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场计入
8	环境影响咨询服务费				13.27	13.27	第一部分工程费用	26345.37		计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534号文

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
										件规定计入
9	招标代理服务费				38.72	38.72	第一部分工程费用	26345.37		依据国家发改办价格〔2011〕534号文并结合市场计入
10	工程造价咨询服务费				148.48	148.48	建安工程费用	25600.37	0.58%	豫发改收费〔2008〕2510号并结合市场计入
11	劳动安全卫生评审费				26.35	26.35	第一部分工程费用	26345.37	0.10%	参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入
12	场地准备及临时设施费				131.73	131.73	第一部分工程费用	26345.37	0.50%	参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入
13	工程保险费				79.04	79.04	第一部分工程费用	26345.37	0.30%	参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入
14	人防易地建设费				99.00	99.00	民用建筑面积的6%	660.00	1500.00	
三	**基本预备费**				**2522.36**	**2522.36**	**第一、二部分费用合计**	**31529.46**	**8%**	
四	**建设期利息**				**1215.00**	**1215.00**		18000.00	4.50%	
五	**总投资**					**35266.81**				

2.2 资金筹措方式

1.资金筹措

本项目总投资 35266.81 万元，资金来源为项目单位自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中项目单位自筹资金 17266.81 万元，申请使用专项债券 18000.00 万元。

2.资本金来源

本项目资本金 17266.81 万元，占总投资的 48.96%，其中 1215.00 万元用于支付建设期债券利息，16051.81 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。资本金来源为项目单位自筹资金，按照项目实施进度到位。

3.项目建设投资计划

本项目建设期为 2 年，2 年内将项目资金使用完毕。

表 2-2 分年度计划投资额

年份	合计	第 1 年	第 2 年
专项债券（万元）	18000.00	9000.00	9000.00
项目单位自筹资金（万元）	17266.81	8430.91	8835.90
总投资（万元）	35266.81	17430.91	17835.90

3.评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知")提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的**充足性**（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和**稳定性**（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

3.1 资金充足性

3.1.1 项目收入

项目建成后，主要的收入项包括建筑租赁收入、物业服务收入、充电桩收入等。

（一）建筑租赁收入

1、标准化厂房租赁收入

根据本项目可研报告，本项目标准化厂房可租赁面积 69000.00 ㎡，考虑本项目所在位置、拟建建筑情况、周边基础设施条件，本项目标准化厂房租赁价格按照 18 元/㎡/月测算，考虑通货膨胀等因素，租赁单价每 3 年上涨 3%。基于谨慎性原则，本项出租比例运营期第一年按照 70%测算，第二年按照 80%测算，第三年按照 90%测算，第四年及之后运营年按照 90%测算。经测算，本项目运营期内标准化厂房租赁收入合计为 43934.28 万元。



图 3-1 周边地区标准化厂房租赁单价

表 3-1 河南同类型项目标准化厂房租赁价格情况一览表

序号	名称	位置	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡/天）
1	洛阳市西工园区标准化厂房建设项目	洛阳市	2000.00	1.05
2	麒麟西路 1500 平标准化车间	南阳市	1500.00	1.00
3	源汇豫中南建材市场标准化厂房建设项目	漯河市	500.00	1.00
4	义马市高端装备制造园区建设项目	义马市	35000	0.93

2、仓库租赁收入

根据本项目可研报告，本项目仓库可租赁面积 18000.00 ㎡，考虑本项目所在位置、拟建建筑情况、周边基础设施条件，本项目仓库租赁价格按照 18 元/㎡/月测算，考虑通货膨胀等因素，租赁单价每 3 年上涨 3%。基于谨慎性原则，本项出租比例运营期第一年按照 70%测算，第二年按照 80%测算，第三年按照 90%测算，第四年及之后运营年按照 90%测算。经测算，本项目运营期内仓库租赁收入合计为 11461.12 万元。

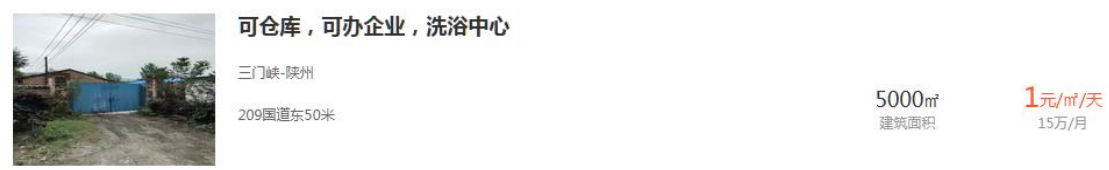




图 3-2 周边地区仓库租赁单价

表 3-2 河南同类型项目仓库租赁价格情况一览表

序号	名称	位置	出租面积（㎡）	出租价格（元/㎡/天）
1	洛阳市西工园区标准化厂房建设项目	洛阳市	1000.00	1.05
2	麒麟西路 1500 平标准化车间	南阳市	800.00	1.00
3	源汇豫中南建材市场标准化厂房建设项目	漯河市	500.00	1.00

3、综合服务中心、研发实验楼、食堂租赁收入

根据本项目可研报告，本项目综合服务中心可租赁面积 3000.00 ㎡，研发实验楼可租赁面积 6000.00 ㎡，食堂可租赁面积 2000.00 ㎡，考虑本项目所在位置、拟建建筑情况、周边基础设施条件，本项目综合服务中心、研发实验楼、食堂租赁价格按照 20 元/㎡/月测算，考虑通货膨胀等因素，租赁单价每 3 年上涨 3%。基于谨慎性原则，本项出租比例运营期第一年按照 70%测算，第二年按照 80%测算，第三年按照 90%测算，第四年及之后运营年按照 90%测算。经测算，本项目运营期内综合服务中心、研发实验楼、食堂租赁收入合计为 7782.24 万元。





图 3-3 周边地区同类型房屋租赁单价

二、物业费收入

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。中国物业管理协会发布的《2021 产业园区物业管理发展报告》中：一线城市产业园区物业平均物业费为 5.26 元/（平方米·月）；二线城市产业园区物业平均物业费为 3.06 元/（平方米·月）；三四线城市产业园区物业平均物业费为 2.66 元/（平方米·月）。



创基智谷产业园前期物业管理服务项目招标公告

发布机构：河南金杰招标代理有限公司　发布日期：2022-02-16 16:07　访问次数：5520

根据《物业管理条例》、《河南省前期物业管理招标投标管理暂行办法》的规定，创基智谷产业园前期物业管理服务项目已由相关部门批准建设，现已具备前期物业招标条件，招标人：焦作市创基高端智能产业园有限公司，对创基智谷产业园前期物业管理服务项目进行公开招标，欢迎合格的投标人前来投标。

招标项目内容:

1.1项目名称：创基智谷产业园前期物业管理服务项目

1.2项目位置：河南省焦作市城乡一体化示范区文汇路东、神州路北

1.3项目概况：建设用地面积62502.4平方米；总建筑面积79274.8平方米(其中多层丁类厂房建筑面积61492.6平方米，一层丁类厂房建筑面积3123.9平方米，车库及设备用房建筑面积14406.4平方米，自行车棚建筑面积252平方米)；容积率1.27；首层占地面积39687.1平方米；绿地率16.6%；建筑系数63.5%；停车位368个（其中车库内停车位340个，地面停车28个）（具体详见招标文件要求）。

1.4招标内容：①综合管理服务②物业共用部位共用设施设备运行和维护服务③物业管理区域绿化和养护服务④物业管理区域清洁卫生服务⑤物业管理区域秩序维护服务⑥特约服务。

1.5物业服务类型：厂房物业服务。



创基智谷产业园前期物业管理服务项目中标结果公告

发布机构：河南金杰招标代理有限公司　发布日期：2022-03-09 10:40　访问次数：4509

河南金杰招标代理有限公司受焦作市创基高端智能产业园有限公司的委托，就创基智谷产业园前期物业管理服务项目进行公开招标，按规定程序进行了开标、评标、定标，现将中标结果公告如下：

一、项目名称：创基智谷产业园前期物业管理服务项目

二、招标方式：公开招标

三、评标信息：

评标日期：2022年3月8日

评标地点:河南金杰招标代理有限公司评标厅

评标委员会: 张新民、姜涛、刘长才、王鑫、汪媛

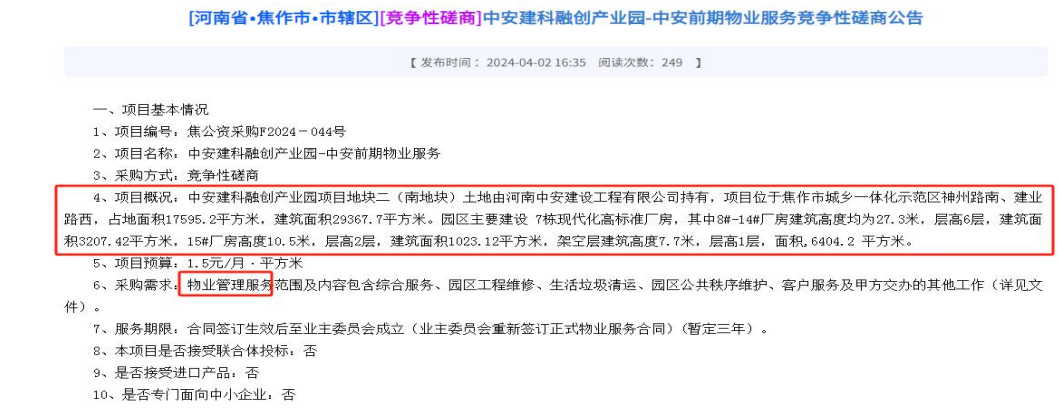
四、中标结果公示如下:

中标单位: 焦作市华阳物业管理有限公司

中标价:多层丁类厂房（商业办公区4层）1.80元/月·平方米、一层丁类厂房（商业区1层）1.20元/月·平方米

中标内容:①综合管理服务②物业共用部位共用设施设备运行和维护服务③物业管理区域绿化和养护服务④物业管理区域清洁卫生服务⑤物业管理区域秩序维护服务⑥特约服务。

焦作城乡一体化示范区创基智谷产业园前期物业管理服务中标结果公告



[河南省•焦作市•市辖区][竞争性磋商]中安建科融创产业园-中安前期物业服务竞争性磋商公告

【发布时间：2024-04-02 16:35　阅读次数：249】

一、项目基本情况

1、项目编号：焦公资采购F2024－044号

2、项目名称：中安建科融创产业园-中安前期物业服务

3、采购方式：竞争性磋商

4、项目概况：中安建科融创产业园项目地块二（南地块）土地由河南中安建设工程有限公司持有，项目位于焦作市城乡一体化示范区神州路南、建业路西，占地面积17595.2平方米，建筑面积29367.7平方米。园区主要建设 7栋现代化高标准厂房，其中8#-14#厂房建筑高度均为27.3米，层高6层，建筑面积3207.42平方米，15#厂房高度10.5米，层高2层，建筑面积1023.12平方米，架空层建筑高度7.7米，层高1层，面积，6404.2 平方米。

5、项目预算：1.5元/月·平方米

6、采购需求：物业管理服务范围及内容包含综合服务、园区工程维修、生活垃圾清运、园区公共秩序维护、客户服务及甲方交办的其他工作（详见文件）。

7、服务期限：合同签订生效后至业主委员会成立（业主委员会重新签订正式物业服务合同）（暂定三年）。

8、本项目是否接受联合体投标：否

9、是否接受进口产品：否

10、是否专门面向中小企业：否



[河南省•焦作市•市辖区][竞争性磋商]中安建科融创产业园-中安前期物业服务成交公告

【发布时间：2024-04-23 16:15　阅读次数：116】

一、项目基本情况

1、采购项目编号：焦公资采购F2024－044号

2、采购项目名称：中安建科融创产业园-中安前期物业服务

3、采购方式：竞争性磋商

4、采购公告发布日期：2024年04月02日

5、评审日期：2024年04月23日

二、成交情况

中标单位：河南中安融创科技园区管理有限公司

中标单价：1元/月·平方米

服务期限：合同签订生效后至业主委员会成立（业主委员会重新签订正式物业服务合同）（暂定三年）

焦作城乡一体化示范区中安建科融创产业园-中安前期物业服务成交公告



招标网 zhaobiao.cn　发布频道 [切换分站]　用户发布　请输入搜索关键词　搜索　高级搜索

热门搜索：工程服务　换热制冷　装饰装修　弱电　工程施工　园林景观绿化　施工准备

用户发布 | 招标信息 | 采招信息 | 企业信息 | 招募信息 | 更多资讯

招标网>用户发布>中标公告>许昌中德高新技术产业园前期物业中标公示

许昌中德高新技术产业园前期物业中标公示

发布日期：2020年11月25日　地区：河南省许昌市　举报　收藏

公告标题：许昌中德高新技术产业园前期物业中标公示

中 标 结 果 公 示

招标人名称：许昌东创云谷园区管理服务有限公司

项目名称：许昌中德高新技术产业园

招标方式：公开招标 开标时间：2020年11月25日9时00分

中标候选人：河南安盈物业服务有限公司许昌市分公司

中 标 价：工业用房：1.80元／月·㎡

公示时间：2020年11月25日-----11月27日

公示媒体：中国招标网 河南省房地产开发综合管理平台

许昌中德高新技术产业园前期物业中标公示



洛阳中德产业园前期物业管理服务招标项目中标候选人公示

河南诚安工程管理咨询有限公司受洛阳慧创园区管理服务有限公司的委托，就洛阳中德产业园前期物业管理服务项目进行公开招标，按规定程序进行了开标、评标，现就本次招标的中标候选人公示如下：

一、招标项目名称及招标编号：

项目名称：洛阳中德产业园前期物业管理服务项目

项目编号: HNCA2020-ZB05-053

二、招标项目概况：

1.建设地点：洛阳市伊滨区中信路与东棘街交叉口东南角

2.项目概况：本项目位于洛阳市伊滨区中信路与东棘街交叉口东南角，东至安澜街绿化控制线，西至东棘街，南至梁村路用地界，北至中信路；项目规划为 33幢多层工业生产厂房，共计137套，套内面积：500~1500㎡，占地面积：127303.59㎡、 总建筑面积：119491.98㎡，其中：标准化厂房 40套，面积25688.68，独栋化厂房96套，面积91093.18，绿化率约为10.09%。

3.招标内容：①综合管理服务②物业共用部位共用设施设备运行和维护服务 ③物业管理区域绿化养护服务 ④物业管理区域清洁卫生服务 ⑤物业管理区域秩序维护服务 ⑥特约服务。

4.物业服务类型：本次招标物业服务类型为多层工业生产厂房。

三、招标公告媒体及日期：

公告媒体：本次招标公告同时在本次招标公告同时在、《河南省电子招标投标公共服务平台》上发布上发布。

公告日期：2020年5月22日

四、评标信息：

评标日期：2020年6月16日9时00分（北京时间）

评标地点：洛阳市伊滨区开元大道与孝文大道南200米商会大厦A座5楼小会议室。

评标委员会名单：王帅飞、张铮、陈军、任武斌、沈杰

中标人候选人信息：

第一中标候选人名称：河南安盈物业服务有限公司

投标报价：标准化厂房1.3元/月·平方米；独栋厂房1.5元/月·平方米

地址：郑州市郑东新区农业东路北如意西路东1幢1层106号

洛阳中德产业园前期物业管理服务招标项目中标信息

参考周边产业园区物业服务中标结果公告，产业园物业服务收费在 1 元/㎡/月-1.8 元/㎡/月之间。结合本项目所在位置及服务对象，基于谨慎性原则，本项目物业服务价格按照 1.00 元/㎡/月测算。经测算，本项目运营期内物业服务收入合计为 3466.63 万元。

三、充电桩收入

根据三门峡市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知（三发改价管〔2018〕441号）：“我市充电服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，纯电动公交车最高标准为0.45元/千瓦时；社会车辆最高标准为：直流（即快充）0.80元/千瓦时，交流（即慢充）0.70元/千瓦时。充电经营企业可在上述最高限价内予以下浮，下浮幅度不限。”

本项目充电服务费按0.5元/千瓦时计入。

本项目充电桩个数共计40个，年服务天数为365天，输出功率为60KW。基于谨慎性原则，本项目充电桩日有效充电时长为1.5小时，平均桩数利用率为从运营期第一年起依次为30%、40%、50%，以后年份稳定在50%。

则充电桩日耗电量=充电桩输出功率*日有效充电时长

年充电服务收入=充电服务费单价*充电桩日耗电量*平均桩数利用率*年工作天数

经计算，债券存续期内充电桩收入为932.94万元。

综上，本项目债券存续期内收入合计67577.21万元。

表 3-1 项目运营收入估算表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
一	**营业收入（含税）**	67577.21			1602.27	1834.92	2067.57	2128.61	2128.61	2128.61	2191.48	2191.48	2191.48	2256.24	2256.24	2256.24	2322.95	2322.95
	运营负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（一）	**建筑租赁收入**	**63177.63**			1500.24	1714.56	1928.88	1986.75	1986.75	1986.75	2046.35	2046.35	2046.35	2107.74	2107.74	2107.74	2170.97	2170.97
1	**标准化厂房租赁收入**	**43934.28**			1043.28	1192.32	1341.36	1381.60	1381.60	1381.60	1423.05	1423.05	1423.05	1465.74	1465.74	1465.74	1509.71	1509.71
	面积（㎡）	69000.00			48300.00	55200.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00
	租金标准（元/㎡/月）	18.00			18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26
2	**仓库租赁收入**	**11461.12**			272.16	311.04	349.92	360.42	360.42	360.42	371.23	371.23	371.23	382.37	382.37	382.37	393.84	393.84
	面积（㎡）	18000.00			12600.00	14400.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00
	租金标准（元/㎡/月）	18.00			18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26
3	**综合服务中心租赁收入**	**2122.43**			50.40	57.60	64.80	66.74	66.74	66.74	68.75	68.75	68.75	70.81	70.81	70.81	72.93	72.93
	面积（㎡）	3000.00			2100.00	2400.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51
4	**研发实验楼租赁收入**	**4244.86**			100.80	115.20	129.60	133.49	133.49	133.49	137.49	137.49	137.49	141.62	141.62	141.62	145.87	145.87
	面积（㎡）	6000.00			4200.00	4800.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51
5	**食堂租赁收入**	**1414.95**			33.60	38.40	43.20	44.50	44.50	44.50	45.83	45.83	45.83	47.21	47.21	47.21	48.62	48.62
	面积（㎡）	2000.00			1400.00	1600.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51
（二）	**物业服务费收入**	**3466.63**			82.32	94.08	105.84	109.02	109.02	109.02	112.29	112.29	112.29	115.65	115.65	115.65	119.12	119.12
	面积（㎡）	**98000.00**			68600.00	78400.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00
	收费标准（元/㎡/月）	**1.00**			1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13	1.13
（三）	**充电桩收入**	**932.94**			19.71	26.28	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85
	负荷率				30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

序号	名称	合计	建设期		运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	运营天数	**365.00**			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	个数	**40.00**			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	服务费单价（元/kwh）	**0.50**			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	充电桩输出功率（kw）	**60.00**			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日有效充电时长	**1.50**			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50

（续）

序号	名称	合计	运营期														
			17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
一	**营业收入（含税）**	67577.21	2322.95	2391.65	2391.65	2391.65	2462.41	2462.41	2462.41	2535.30	2535.30	2535.30	2610.37	2610.37	2610.37	2687.70	2687.70
	运营负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（一）	**建筑租赁收入**	63177.63	2170.97	2236.10	2236.10	2236.10	2303.18	2303.18	2303.18	2372.28	2372.28	2372.28	2443.45	2443.45	2443.45	2516.75	2516.75
1	**标准化厂房租赁收入**	43934.28	1509.71	1555.00	1555.00	1555.00	1601.65	1601.65	1601.65	1649.70	1649.70	1649.70	1699.19	1699.19	1699.19	1750.17	1750.17
	面积（㎡）	69000.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00	62100.00
	租金标准（元/㎡/月）	18.00	20.26	20.87	20.87	20.87	21.49	21.49	21.49	22.14	22.14	22.14	22.80	22.80	22.80	23.49	23.49
2	**仓库租赁收入**	11461.12	393.84	405.65	405.65	405.65	417.82	417.82	417.82	430.36	430.36	430.36	443.27	443.27	443.27	456.57	456.57
	面积（㎡）	18000.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00	16200.00
	租金标准（元/㎡/月）	18.00	20.26	20.87	20.87	20.87	21.49	21.49	21.49	22.14	22.14	22.14	22.80	22.80	22.80	23.49	23.49
3	**综合服务中心租赁收入**	2122.43	72.93	75.12	75.12	75.12	77.37	77.37	77.37	79.70	79.70	79.70	82.09	82.09	82.09	84.55	84.55
	面积（㎡）	3000.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88	23.88	24.60	24.60	24.60	25.34	25.34	25.34	26.10	26.10
4	**研发实验楼租赁收入**	4244.86	145.87	150.24	150.24	150.24	154.75	154.75	154.75	159.39	159.39	159.39	164.17	164.17	164.17	169.10	169.10
	面积（㎡）	6000.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00	5400.00

	租金标准（元/㎡/月）	20.00	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88	23.88	24.60	24.60	24.60	25.34	25.34	25.34	26.10	26.10
5	**食堂租赁收入**	1414.95	48.62	50.08	50.08	50.08	51.58	51.58	51.58	53.13	53.13	53.13	54.72	54.72	54.72	56.37	56.37
	面积（㎡）	2000.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
	租金标准（元/㎡/月）	20.00	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88	23.88	24.60	24.60	24.60	25.34	25.34	25.34	26.10	26.10
（二）	**物业服务费收入**	3466.63	119.12	122.70	122.70	122.70	126.38	126.38	126.38	130.17	130.17	130.17	134.07	134.07	134.07	138.10	138.10
	面积（㎡）	98000.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00	88200.00
	收费标准（元/㎡/月）	1.00	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19	1.23	1.23	1.23	1.27	1.27	1.27	1.30	1.30
（三）	**充电桩收入**	932.94	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85
	负荷率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	个数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	服务费单价（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	充电桩输出功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日有效充电时长	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50

3.1.2 项目成本

本项目运营维护成本主要包括燃料及动力费、维修费、职工薪酬、管理及其他费用、设备重置费。具体内容和测算数额如下：

（1）燃料及动力费

运营期内燃料及动力主要为工作人员的水、电。本项目年用水量为 0.83 万 m³，根据河南省发展改革委《关于三门峡市城市供水价格调整的通知》(三发改价管[2020]341 号)，水费单价按照非居民用水 4.00 元/吨计算；项目年用电量为 33.51 万 kwh，电价根据河南省发展和改革委员会《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）文件规定，工商业及其他用电执行 0.61 元/kWh。经测算本项目运营期内燃料及动力费为 689.09 万元。

（2）维修费

本项目维修费主要为建构筑物以及设施设备的维护养护，本项目建构筑物维修费按照固定资产价值的 0.2%计算，设备设施维修费按照固定资产价值的 2%计算。建构筑物固定资产价值为 26129.79 万元，设备设施固定资产价值为 659.29 万元。经测算本项目债券存续期内维修费为 1897.92 万元。

（3）职工薪酬

本项目拟配置职工 15 人，人均综合薪酬（含工资及福利等）暂定为 5.18 万元/人/年，考虑通货膨胀因素，综合薪酬每三年增长 3%，经测算债券存续期内职工薪酬为 2572.83 万元。

（4）管理及其他费用

主要包括项目管理机构为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用以及其他因不可预见因素可能发生的费用等，本项目管理及其

他费用按以上成本的8%计入。经测算本项目运营期内管理及其他费用为412.79万元。

（5）设备重置费

本项目在运营期第15年进行设备重置，设备重置率为100%。设备购置费用745.00万元。经测算债券存续期内设备重置费用为745.00万元。

本项目债券存续期内经营成本合计6317.63万元。

本项目运营成本详见下表：

表 3-2 项目经营成本预测表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	**经营成本**	6317.63			180.32	180.32	180.32	182.84	182.84	182.84	185.44	185.44	185.44	188.11	188.11	188.11	190.86	190.86
1.1	**外购燃料与动力费**	6134.05			173.99	173.99	173.99	176.51	176.51	176.51	179.11	179.11	179.11	181.78	181.78	181.78	184.53	184.53
1.1.1	**水费**	183.58			6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
1.1.2	**电费**	689.09			23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
1.2	**维修费**	96.28			3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32
1.3	**职工薪酬**	592.81			20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
1.4	**管理及其他费用**	1897.92			65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45
1.5	**设备重置费**	2572.83			77.76	77.76	77.76	80.09	80.09	80.09	82.50	82.50	82.50	84.97	84.97	84.97	87.52	87.52
2	折旧费	412.79			13.36	13.36	13.36	13.54	13.54	13.54	13.74	13.74	13.74	13.93	13.93	13.93	14.14	14.14
3	摊销费	745.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利息支出	24622.18			869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20	869.20

（续）

序号	名称	合计	运营期														
			17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	**经营成本**	6317.63	935.86	193.70	193.70	193.70	196.62	196.62	196.62	199.63	199.63	199.63	202.73	202.73	202.73	205.92	205.92
1.1	**外购燃料与动力费**	6134.05	929.53	187.37	187.37	187.37	190.29	190.29	190.29	193.30	193.30	193.30	196.40	196.40	196.40	199.59	199.59
1.1.1	**水费**	183.58	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
1.1.2	**电费**	689.09	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
1.2	**维修费**	96.28	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32	3.32
1.3	**职工薪酬**	592.81	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
1.4	**管理及其他费用**	1897.92	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45	65.45
1.5	**设备重置费**	2572.83	87.52	90.15	90.15	90.15	92.85	92.85	92.85	95.63	95.63	95.63	98.50	98.50	98.50	101.46	101.46
2	折旧费	412.79	14.14	14.35	14.35	14.35	14.56	14.56	14.56	14.79	14.79	14.79	15.02	15.02	15.02	15.25	15.25
3	摊销费	745.00	745.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利息支出	24622.18	869.20	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44	827.44

3.1.3 相关税费

（1）增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（〔2019〕39 号），本项目各项税费取值：

1）租金收入增值税销项税税率取 9%；

2）物业服务费收入增值税销项税税率为 6%；

3）工程施工增值税进项税税率取 9%；

4）工程建设其他费用增值税进项税税率取 6%；

5）设备购置增值税进项税税率为 13%；

6）附加税包括城市维护建设税取 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%、房产税取 12%。

经测算，债券存续期内，本项目增值税、税金及附加总计 10565.33 万元。

（2）所得税

本项目所得税税率为 25%，本项目计算期内所得税总和为 1244.11 万元。

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。

3.1.4 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 67577.21 万元，运营成本为 6317.63 万元、相关税费 11809.44 万元，净收益合计 49450.14 万元。

表 3-3 项目收益表

单位：万元

年度	项目预期收入	项目预期支出				净收益
		经营成本	增值税、税金及附加	所得税	相关税费	
第 1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 3 年	1602.27	180.32	180.03	0.00	180.03	1241.92
第 4 年	1834.92	180.32	205.75	0.00	205.75	1448.85
第 5 年	2067.57	180.32	231.47	0.00	231.47	1655.78
第 6 年	2128.61	182.84	238.41	0.00	238.41	1707.36
第 7 年	2128.61	182.84	238.41	0.00	238.41	1707.36
第 8 年	2128.61	182.84	238.41	0.00	238.41	1707.36
第 9 年	2191.48	185.44	245.56	0.00	245.56	1760.48
第 10 年	2191.48	185.44	245.56	0.00	245.56	1760.48
第 11 年	2191.48	185.44	245.56	0.00	245.56	1760.48
第 12 年	2256.24	188.11	252.93	0.00	252.93	1815.20
第 13 年	2256.24	188.11	252.93	0.00	252.93	1815.20
第 14 年	2256.24	188.11	252.93	0.00	252.93	1815.20
第 15 年	2322.95	190.86	260.52	0.00	260.52	1871.56
第 16 年	2322.95	190.86	260.52	0.00	260.52	1871.56
第 17 年	2322.95	935.86	260.52	0.00	260.52	1126.56
第 18 年	2391.65	193.70	407.73	0.00	407.73	1790.21
第 19 年	2391.65	193.70	474.15	0.00	474.15	1723.80
第 20 年	2391.65	193.70	474.15	0.00	474.15	1723.80
第 21 年	2462.41	196.62	488.52	0.00	488.52	1777.27
第 22 年	2462.41	196.62	488.52	0.00	488.52	1777.27
第 23 年	2462.41	196.62	488.52	60.31	548.83	1716.96
第 24 年	2535.30	199.63	503.32	84.20	587.53	1748.14
第 25 年	2535.30	199.63	503.32	94.33	597.65	1738.02
第 26 年	2535.30	199.63	503.32	104.45	607.78	1727.89
第 27 年	2610.37	202.73	518.57	133.82	652.39	1755.25
第 28 年	2610.37	202.73	518.57	154.07	672.64	1735.00

年度	项目预期收入	项目预期支出				净收益
		经营成本	增值税、税金及附加	所得税	相关税费	
第 29 年	2610.37	202.73	518.57	174.32	692.89	1714.75
第 30 年	2687.70	205.92	534.28	209.18	743.45	1738.32
第 31 年	2687.70	205.92	534.28	229.43	763.70	1718.07
合计	67577.21	6317.63	10565.33	1244.11	11809.44	49450.14

3.1.5 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。具体如下表：

表 3-4 项目财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期															
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	**经营活动净现金流量**	**49450.14**			**1241.92**	**1448.85**	**1655.78**	**1707.36**	**1707.36**	**1707.36**	**1760.48**	**1760.48**	**1760.48**	**1815.20**	**1815.20**	**1815.20**	**1871.56**	**1871.56**
1.1	现金流入	67577.21			1602.27	1834.92	2067.57	2128.61	2128.61	2128.61	2191.48	2191.48	2191.48	2256.24	2256.24	2256.24	2322.95	2322.95
1.1.1	营业收入	67577.21			1602.27	1834.92	2067.57	2128.61	2128.61	2128.61	2191.48	2191.48	2191.48	2256.24	2256.24	2256.24	2322.95	2322.95
1.1.2	补贴收入																	
1.1.3	其他流入																	
1.2	现金流出	18127.06			360.35	386.07	411.79	421.25	421.25	421.25	431.00	431.00	431.00	441.04	441.04	441.04	451.38	451.38
1.2.1	经营成本	6317.63			180.32	180.32	180.32	182.84	182.84	182.84	185.44	185.44	185.44	188.11	188.11	188.11	190.86	190.86
1.2.2	增值税	2712.74																
1.2.3	税金及附加	7852.59			180.03	205.75	231.47	238.41	238.41	238.41	245.56	245.56	245.56	252.93	252.93	252.93	260.52	260.52
1.2.5	所得税	1244.11																
2	**投资活动净现金流量**	**-34051.82**	**-17025.91**	**-17025.91**														
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	34051.82	17025.91	17025.91														
2.2.1	建设投资	34051.82	17025.91	17025.91														
2.2.2	维持运营投资																	
2.2.3	流动资金																	
3	**筹资活动净现金流量**	**-1565.68**	**17025.91**	**17025.91**	**-810.00**	**-810.00**	**-810.00**	**-900.00**	**-985.95**	**-977.85**	**-969.75**	**-961.65**	**-1043.55**	**-1121.40**	**-1105.20**	**-1089.00**	**-1072.80**	**-1056.60**
3.1	现金流入	35266.82	17430.91	17835.91														
3.1.1	项目资本金投入	17266.82	8430.91	8835.91														
3.1.2	维持运营投资																	
3.1.3	建设投资借款	18000.00	9000.00	9000.00														
3.1.4	流动资金借款																	
3.1.5	短期借款																	
3.2	现金流出	36832.50	405.00	810.00	810.00	810.00	810.00	900.00	985.95	977.85	969.75	961.65	1043.55	1121.40	1105.20	1089.00	1072.80	1056.60
3.2.1	各种利息支出	18832.50	405.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	805.95	797.85	789.75	781.65	773.55	761.40	745.20	729.00	712.80	696.60
3.2.2	偿还借款本金	18000.00						90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3.2.3	股利分配																	
4	**净现金流量**	**13832.64**			**431.92**	**638.85**	**845.78**	**807.36**	**721.41**	**729.51**	**790.73**	**798.83**	**716.93**	**693.80**	**710.00**	**726.20**	**798.76**	**814.96**
5	**累计盈余资金**				**431.92**	**1070.76**	**1916.54**	**2723.90**	**3445.31**	**4174.82**	**4965.55**	**5764.39**	**6481.32**	**7175.12**	**7885.13**	**8611.33**	**9410.09**	**10225.06**

序号	项目	合计	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	**经营活动净现金流量**	**49450.14**	**1126.56**	**1790.21**	**1723.80**	**1723.80**	**1777.27**	**1777.27**	**1716.96**	**1748.14**	**1738.02**	**1727.89**	**1755.25**	**1735.00**	**1714.75**	**1738.32**	**1718.07**
1.1	现金流入	67577.21	2322.95	2391.65	2391.65	2391.65	2462.41	2462.41	2462.41	2535.30	2535.30	2535.30	2610.37	2610.37	2610.37	2687.70	2687.70
1.1.1	营业收入	67577.21	2322.95	2391.65	2391.65	2391.65	2462.41	2462.41	2462.41	2535.30	2535.30	2535.30	2610.37	2610.37	2610.37	2687.70	2687.70
1.1.2	补贴收入																
1.1.3	其他流入																
1.2	现金流出	18127.06	1196.38	601.43	667.85	667.85	685.14	685.14	745.45	787.16	797.28	807.41	855.12	875.37	895.62	949.37	969.62
1.2.1	经营成本	6317.63	935.86	193.70	193.70	193.70	196.62	196.62	196.62	199.63	199.63	199.63	202.73	202.73	202.73	205.92	205.92
1.2.2	增值税	2712.74		126.73	187.11	187.11	192.85	192.85	192.85	198.77	198.77	198.77	204.87	204.87	204.87	211.15	211.15
1.2.3	税金及附加	7852.59	260.52	281.00	287.04	287.04	295.67	295.67	295.67	304.55	304.55	304.55	313.70	313.70	313.70	323.13	323.13
1.2.5	所得税	1244.11							60.31	84.20	94.33	104.45	133.82	154.07	174.32	209.18	229.43
2	**投资活动净现金流量**	**-34051.82**															
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	34051.82															
2.2.1	建设投资	34051.82															
2.2.2	维持运营投资																
2.2.3	流动资金																
3	**筹资活动净现金流量**	**-1565.68**	**-1040.40**	**-1024.20**	**-1008.00**	**-991.80**	**-1245.60**	**-1487.25**	**-1446.75**	**-1406.25**	**-1365.75**	**-1775.25**	**-2164.50**	**-2083.50**	**-2002.50**	**-1921.50**	**-940.50**
3.1	现金流入	35266.82															
3.1.1	项目资本金投入	17266.82															
3.1.2	维持运营投资																
3.1.3	建设投资借款	18000.00															
3.1.4	流动资金借款																
3.1.5	短期借款																
3.2	现金流出	36832.50	1040.40	1024.20	1008.00	991.80	1245.60	1487.25	1446.75	1406.25	1365.75	1775.25	2164.50	2083.50	2002.50	1921.50	940.50
3.2.1	各种利息支出	18832.50	680.40	664.20	648.00	631.80	615.60	587.25	546.75	506.25	465.75	425.25	364.50	283.50	202.50	121.50	40.50
3.2.2	偿还借款本金	18000.00	360.00	360.00	360.00	360.00	630.00	900.00	900.00	900.00	900.00	1350.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	900.00
3.2.3	股利分配																
4	**净现金流量**	**13832.64**	**86.16**	**766.01**	**715.80**	**732.00**	**531.67**	**290.02**	**270.21**	**341.89**	**372.27**	**-47.36**	**-409.25**	**-348.50**	**-287.75**	**-183.18**	**777.57**
5	**累计盈余资金**		**10311.22**	**11077.23**	**11793.03**	**12525.03**	**13056.70**	**13346.72**	**13616.93**	**13958.83**	**14331.09**	**14283.74**	**13874.49**	**13525.99**	**13238.24**	**13055.07**	**13832.64**

3.2 资金稳定性

3.2.1 项目本息覆盖倍数

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 3-5 项目应付债券本息

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	0.00	9000.00	0.00	9000.00	4.50%	405.00	405.00
第 2 年	9000.00	9000.00	0.00	18000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18000.00	0.00	0.00	18000.00	4.50%	810.00	810.00
第 4 年	18000.00	0.00	0.00	18000.00	4.50%	810.00	810.00
第 5 年	18000.00	0.00	0.00	18000.00	4.50%	810.00	810.00
第 6 年	18000.00	0.00	90.00	17910.00	4.50%	810.00	900.00
第 7 年	17910.00	0.00	180.00	17730.00	4.50%	805.95	985.95
第 8 年	17730.00	0.00	180.00	17550.00	4.50%	797.85	977.85
第 9 年	17550.00	0.00	180.00	17370.00	4.50%	789.75	969.75
第 10 年	17370.00	0.00	180.00	17190.00	4.50%	781.65	961.65
第 11 年	17190.00	0.00	270.00	16920.00	4.50%	773.55	1043.55
第 12 年	16920.00	0.00	360.00	16560.00	4.50%	761.40	1121.40
第 13 年	16560.00	0.00	360.00	16200.00	4.50%	745.20	1105.20
第 14 年	16200.00	0.00	360.00	15840.00	4.50%	729.00	1089.00
第 15 年	15840.00	0.00	360.00	15480.00	4.50%	712.80	1072.80
第 16 年	15480.00	0.00	360.00	15120.00	4.50%	696.60	1056.60
第 17 年	15120.00	0.00	360.00	14760.00	4.50%	680.40	1040.40
第 18 年	14760.00	0.00	360.00	14400.00	4.50%	664.20	1024.20
第 19 年	14400.00	0.00	360.00	14040.00	4.50%	648.00	1008.00
第 20 年	14040.00	0.00	360.00	13680.00	4.50%	631.80	991.80
第 21 年	13680.00	0.00	630.00	13050.00	4.50%	615.60	1245.60

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 22 年	13050.00	0.00	900.00	12150.00	4.50%	587.25	1487.25
第 23 年	12150.00	0.00	900.00	11250.00	4.50%	546.75	1446.75
第 24 年	11250.00	0.00	900.00	10350.00	4.50%	506.25	1406.25
第 25 年	10350.00	0.00	900.00	9450.00	4.50%	465.75	1365.75
第 26 年	9450.00	0.00	1350.00	8100.00	4.50%	425.25	1775.25
第 27 年	8100.00	0.00	1800.00	6300.00	4.50%	364.50	2164.50
第 28 年	6300.00	0.00	1800.00	4500.00	4.50%	283.50	2083.50
第 29 年	4500.00	0.00	1800.00	2700.00	4.50%	202.50	2002.50
第 30 年	2700.00	0.00	1800.00	900.00	4.50%	121.50	1921.50
第 31 年	900.00	0.00	900.00	0.00	4.50%	40.50	940.50
合计		18000.00	18000.00			18832.50	36832.50

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 36832.50 万元。收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 49450.14 万元。本息覆盖倍数为 1.34。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 3-6 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	0.00	405.00	405.00	0.00
第 2 年	0.00	810.00	810.00	0.00
第 3 年	0.00	810.00	810.00	1295.45
第 4 年	0.00	810.00	810.00	1508.28
第 5 年	0.00	810.00	810.00	1721.12
第 6 年	90.00	810.00	900.00	1774.51

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	180.00	805.95	985.95	1774.51
第 8 年	180.00	797.85	977.85	1774.51
第 9 年	180.00	789.75	969.75	1829.50
第 10 年	180.00	781.65	961.65	1829.50
第 11 年	270.00	773.55	1043.55	1829.50
第 12 年	360.00	761.40	1121.40	1886.15
第 13 年	360.00	745.20	1105.20	1886.15
第 14 年	360.00	729.00	1089.00	1886.15
第 15 年	360.00	712.80	1072.80	1944.49
第 16 年	360.00	696.60	1056.60	1834.05
第 17 年	360.00	680.40	1040.40	1011.36
第 18 年	360.00	664.20	1024.20	1790.57
第 19 年	360.00	648.00	1008.00	1790.57
第 20 年	360.00	631.80	991.80	1790.57
第 21 年	630.00	615.60	1245.60	1845.91
第 22 年	900.00	587.25	1487.25	1845.91
第 23 年	900.00	546.75	1446.75	1744.18
第 24 年	900.00	506.25	1406.25	1776.81
第 25 年	900.00	465.75	1365.75	1766.68
第 26 年	1350.00	425.25	1775.25	1756.56
第 27 年	1800.00	364.50	2164.50	1785.40
第 28 年	1800.00	283.50	2083.50	1765.15
第 29 年	1800.00	202.50	2002.50	1744.90
第 30 年	1800.00	121.50	1921.50	1770.01
第 31 年	900.00	40.50	940.50	1749.76
合计	18000.00	18832.50	36832.50	49450.14
本息覆盖倍数	1.34			

4.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 49450.14 万元，应付债券本金及利息合计 36832.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为义马市先进制造业开发区煤化工材料产业园基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年四月二十四日

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

（副本）(2-1)

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　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。

出资额　壹佰万圆整

成立日期　2019年09月23日

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

与原件核对一致

登记机关

2025 年 01 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年4月20日

与原件核对一致

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025年　2月　15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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年
/y



姓名 秦郑国
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1978-04-10
Date of birth 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
工作单位 Working unit
身份证号码 410521197804105017
Identity card No.

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

与原件核对一致

河南恒新会计师事务所(普通合伙)
4101035455912

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬 事务所 CPAs

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

2017 年 12 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分 事务所 CPAs

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

2017 年 12 月 4 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中天银河南分

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

2021 年 12 月 30 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信经纬

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

2021 年 12 月 30 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2016年3月30日

年 月 日
/y /m /d

证书编号：410000390044
No. of Certificate

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

发证日期：2004 年 09 月 29 日
Date of Issuance
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

与原件核对一致



姓名 Full name	訾冰冰
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1990-05-03
工作单位 Working unit	河南大河联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	410181199005037226

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

/y /m /d

訾冰冰 410100610006

证书编号：410100610006

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：2023 年 03 月 20 日

Date of Issuance /y /m /d

河南恒新会计师事务所(普通合伙)

4101035455912

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

河南大河联合 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 7 月 28 日

/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

河南恒新 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 7 月 28 日

/y /m /d