

三门峡经济开发区智能化标准厂房项目
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）

二〇二五年十月



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	5
(三) 投资估算与资金筹措方式	5
(四) 项目分账管理办法	9
(五) 债券资金使用合规性	10
四、应付债券本息情况	12
五、经营现金流分析	15
(一) 基本假设条件及依据	15
(二) 项目运营模式	15
(三) 项目运营收入分析	16
(四) 项目运营成本分析	18
(五) 净收益分析	22
(六) 现金流量分析	24
(七) 本息覆盖倍数	28
六、总体评价结果	31
七、使用限制	32

三门峡经济开发区智能化标准厂房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2025】1497 号

我们接受委托，对三门峡经济开发区智能化标准厂房项目以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解三门峡经济开发区智能化标准厂房项目工程收益与融资自求平衡情况后而实施的。三门峡经开投资发展集团有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据浚县白寺物流产业园区发展服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对三门峡经济开发区智能化标准厂房项目工程偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 6 月 10 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从河南三门峡经济开发区向阳街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文
“本次发债项目”或“本项目”	指三门峡经济开发区智能化标准厂房项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

三门峡经济开发区东区高新大道南侧、兴业路东侧、速通路西侧、三门峡经济技术开发区产业集聚区东区一期标准化厂房项目北侧。

2.项目参与单位

（1）本项目主管部门为三门峡经济开发区向阳街道办事处。

（2）三门峡经开投资发展集团有限公司为项目单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用等工作，三门峡经开投资发展集团有限公司为三门峡经济技术开发区管理委员会的全资子公司，系依法设立并有效存续的国有独资企业，无存量隐性债务，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

名称	三门峡经开投资发展集团有限公司
注册资本	100,000.00 万人民币

成立日期	2020-10-15
统一社会信用代码	91411200MA9FUUQ75X
住所	三门峡市市辖区崤山路 43 号开发区管委会 2 号楼 201 室
法定代表人	周童
登记机关	三门峡市市场监督管理局经济开发区分局
经营范围	国有资产管理；招商引资管理；投资融资及管理；公共基础设施建设、城市基础设施建设、乡村建设；土地整理开发和土地经营；建设项目投资与代建；广告设计、制作、代理、发布；园区管理；物业管理；房屋及场地租赁服务；会议及展览展示服务；咨询服务。房地产开发与经营；货物和技术进出口业务；代理进出口业务；汽车租赁；信息系统集成服务；旅游资源（乡村旅游）的开发经营；新能源原动力设备销售；资源再生利用技术研发；节能环保工程投资、建设、生产、运营； 国内贸易代理；生产、销售医药片剂、胶囊剂、原料药；中成药零售。

（3）项目建成后由三门峡经开投资发展集团有限公司运营，三门峡经开投资发展集团有限公司可根据需要将部分运营内容委托给具有相应资质的第三方机构。项目债券资金到位后，三门峡经开投资发展集团有限公司根据项目施工进度向经开区财政局申请资金使用，审批通过后，由经开区财政局将对应金额的债券资金拨付至三门峡经开投资发展集团有限公司，由三门峡经开投资发展集团有限公司支付至项目施工单位。项目运营期内，运营单位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.建设规模与内容

根据三门峡市发展和改革委员会作出的《关于三门峡经济开发区智能化标准厂房项目可行性研究报告的批复》（三发改工业〔2021〕325 号）和三门峡经济开发区智能化标准厂房项目可行性研究报告，项目建设内容为：

本项目建设用地 11,691.61 平方米（约 17.54 亩），总建筑面积 15,430.00 平方米，主要建设三层标准化厂房两栋，门卫、井房等辅助设施用房各 1 栋，大门、室外管网、道路、围墙等配套设施。其中：两栋标准化厂房总建筑面积 15,375.00 平方米，门卫室及井房建筑面积 55.00 平方米，道路面积 2,560.00 平方米、绿地面积 1,561.61 平方米、停车位 48 个。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，工程拟定建设期为 16 个月，项目开工日期 2025 年 9 月，预计完工日期 2026 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资为 5587.05 万元，其中工程费用 4290.22 万元，工程建设其他费用 347.47 万元，基本预备费 255.76 元、土地费用 420.00 万元，建设期利息 273.60 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值（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	单位价值（元）	占投资比例（%）	备注
一	工程费用	3233.27	462.35	594.60	4290.22	4290.22				76.79%	
(一)	建筑工程	3083.25	462.35	154.30		3699.90		15430			
1	多层标准化厂房	1542.80	231.42	77.14		1851.36	平方米	7714	2400		含办公用房
2	多层标准化厂房	1532.20	229.83	76.61		1838.64	平方米	7661	2400		含办公用房
3	门卫及井房	8.25	1.10	0.55		9.90	平方米	55	1800		
(二)	室外工程	150.02		440.30		590.32					
1	大门			14.00		14.00	座	1	140000		自动伸缩门
2	围墙	24.00				24.00	平方米	300	800		砖基础、塑钢栏杆
3	道路广场	76.80				76.80	平方米	2560	300		混凝土道路
4	停车场面积	33.60				33.60	平方米	1200	280		生态停车场，含充电桩
5	绿地面积	15.62				15.62	平方米	1561.61	100		
6	给排水工程			93.53		93.53	平方米	11691.61	80		
7	电力及照明工程			140.30		140.30	平方米	11691.61	120		含变压器
8	消防工程			116.92		116.92	平方米	11691.61	100		消防水池及泵房系统 共用一期系统
9	监控			10.00		10	项	1	100000		不含室内部分
10	通讯			5.12		5.12	项	1	51200		
11	一体化污水设施			5.00		5	项	1	50000		
12	货梯			55.43		55.432	部	2	277160		
二	工程建设其他费用					347.47				6.22%	
1	项目建设管理费				81.74	81.74	万元	5449.55	1.50%		
2	前期工作咨询费				3.27	3.27	万元	5449.55	0.06%		
3	地勘费用				21.45	21.45	万元	4290.22	0.50%		

4	设计费用				55.77	55.77	万元	4290.22	1.30%		
5	施工图审查费				42.90	42.90	项	4290.22	1.00%		
6	监理费用				2.79	2.79	万元	55.77	5.00%		
7	造价咨询服务费				12.87	12.87	万元	4290.22	0.30%		
8	文物普探费用				52.61	52.61	平方米	11691.61	45		
9	城市配套费				74.06	74.06	平方米	15430	48		
三	基本预备费				255.76	255.76	万元	4637.69	6%	4.98%	
四	土地费用				420.00	420.00	项	1	4200000	7.52%	按实际出让价格计入
五	建设投资					5335.95				95.51%	
六	建设期利息				251.10	273.60	万元			4.49%	
七	建设总投资	3233.27	462.35	594.60	1296.84	5587.05	万元				
	其中：可抵扣固定资产进项税额	266.97	38.18	68.41	33.82	407.37					
	占投资比例	57.87%	8.28%	10.64%	23.21%	100.00%					

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不等，均为四舍五入所导致。

2.资金筹措使用计划

(1) 资金筹措计划

本项目总投资 5587.05 万元，资金来源为上级财政资金（中央水库移民扶持项目基金）、申请政府专项债券资金、申请银行融资和自筹资金。其中上级财政资金（中央水库移民扶持项目基金）1500 万元，拟申请债券资金 2000 万元，占总投资的 35.80%；申请银行融资 1800.00 万元，占总投资的 32.22%；单位自筹资金 287.05 万元，占总投资的 5.14%。

本项目资本金为 1187.05 万元，其中单位自筹资金为 287.05 万元，专项债券用作项目资本金为 900.00 万元，占比 21.25%，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）关于项目资本金最低比例的要求。资本金来源为单位自筹资金和专项债券资金。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	数据	占投资比例
1	自筹资金	287.05	5.14%
2	上级财政资金(中央水库移民扶持项目基金)	1500.00	26.85%
3	专项债券	2000.00	35.80%
	其中：用作项目资本金	900.00	16.11%
4	银行融资	1800.00	32.22%
5	总投资	5587.05	100.00%

(2) 项目使用计划

本项目总投资 5587.05 万元，其中，单位自筹资金 287.05 万元，占总投资的 5.14%；申请地方政府专项债券 2000.00 万元，占总投资的 35.80%；市场化融资资金 1800.00 万元，占总投资的 32.22%。

本项目计划使用政府专项债券资金 2000.00 元，2025 年已使用专项债券 500 万元，本次申请使用 1400.00 万元，其中用作资本金 900 万元。

本项目市场化融资资金 1800.00 万元，其中 2025 年计划使用 1800.00 万元。资金使用计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年
自筹资金	287.05	287.05	0.00
上级财政资金（中央水库移民扶持项目基金）	1500	1500.00	0.00
银行融资	1800.00	1800.00	0.00
专项债券	2000.00	1500.00	500.00
总投资	5587.05	5087.05	500.00

（四）项目分账管理办法

本项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，其中本项目专项收入为厂房租赁收入，用来保障偿还债券和市场化融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，保障到期债务的还本付息。项目收益实行分账管理，项目运营期第 1 年至第 29 年，项目运营收益的 60%用于偿还专项债券的还本付息资金；项目运营期第 1 年至第 29 年，项目运营收益的 40%用于偿还银行贷款的还本付息资金。由实施主体三门峡经开投资发展集团有限公司依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于

偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

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

（五）债券资金使用合规性

本项目专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资，项目变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定，变更程序合法合规。

《国务院办公厅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)明确：

（一）实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城(镇、村、街)等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金(《地方政府专项债券禁止类项目清单》详见附件 1)。专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、务利息等。

附件 1:地方政府专项债券禁止类项目清单

一、完全无收益的项目

二、楼堂馆所

(一)党政机关办公用房、技术用房;

(二)党校(行政学院);

(三)培训中心;

(四)行政会议中心;

(五)干部职工疗养院;

(六)其他各类楼堂馆所

三、形象工程和政绩工程

(一)巨型雕塑;

(二)过度化的景观提升和街区亮化工程;

(三)文化庆典和主题论坛场地设施;

(四)其他各类形象工程和政绩工程

四、房地产等项目

(一)除保障性住房、土地储备以外的房地产开发;

(二)主题公园、仿古城(镇、村、街)等商业设施,

五、一般竞争性产业项目

一般竞争性产业是指市场能够有效配置资源、供需平衡、竞争充分,且不存在足以影响价格的企业或消费者的产业领域。

本项目投向领域不属于“负面清单”,符合专项债券投向领域本项目债券资金不得用于经常性支出,严禁用于发放工资、养老金及支付

单位运行经费、债务利息等。

四、应付债券本息情况

1. 项目整体还本付息

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

项目整体还本付息表

单位：万元

年度	偿还本金	应付利息	本息合计
第 1 年	0.00	128.70	128.70
第 2 年	0.00	167.40	167.40
第 3 年	18.00	167.40	185.40
第 4 年	18.00	166.63	184.63
第 5 年	18.00	165.85	183.85
第 6 年	23.00	165.08	188.08
第 7 年	23.00	164.08	187.08
第 8 年	23.00	163.08	186.08
第 9 年	23.00	162.09	185.09
第 10 年	23.00	161.08	184.08
第 11 年	28.00	160.09	188.09
第 12 年	28.00	158.86	186.86
第 13 年	28.00	157.64	185.64
第 14 年	46.00	156.42	202.42
第 15 年	46.00	154.42	200.42
第 16 年	46.00	152.42	198.42
第 17 年	46.00	150.42	196.42
第 18 年	46.00	148.42	194.42
第 19 年	46.00	146.43	192.43
第 20 年	46.00	144.43	190.43
第 21 年	115.00	142.43	257.43
第 22 年	115.00	137.43	252.43
第 23 年	115.00	132.44	247.44
第 24 年	115.00	123.57	238.57
第 25 年	115.00	118.58	233.58
第 26 年	230.00	113.58	343.58
第 27 年	230.00	103.59	333.59
第 28 年	230.00	93.60	323.60

第 29 年	230.00	83.61	313.61
第 30 年	1730.00	73.62	1803.62
合计	3800.00	4263.39	8063.39

2. 专项债券还本付息

项目专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	0.00	2000.00	0.00	2000.00	4.5%	90.00	90.00
第 2 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.5%	90.00	90.00
第 3 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.5%	90.00	90.00
第 4 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.5%	90.00	90.00
第 5 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.5%	90.00	90.00
第 6 年	2000.00	0.00	5.00	1995.00	4.5%	90.00	95.00
第 7 年	1995.00	0.00	5.00	1990.00	4.5%	89.78	94.78
第 8 年	1990.00	0.00	5.00	1985.00	4.5%	89.55	94.55
第 9 年	1985.00	0.00	5.00	1980.00	4.5%	89.33	94.33
第 10 年	1980.00	0.00	5.00	1975.00	4.5%	89.10	94.10
第 11 年	1975.00	0.00	10.00	1965.00	4.5%	88.88	98.88
第 12 年	1965.00	0.00	10.00	1955.00	4.5%	88.43	98.43
第 13 年	1955.00	0.00	10.00	1945.00	4.5%	87.98	97.98
第 14 年	1945.00	0.00	10.00	1935.00	4.5%	87.53	97.53
第 15 年	1935.00	0.00	10.00	1925.00	4.5%	87.08	97.08
第 16 年	1925.00	0.00	10.00	1915.00	4.5%	86.63	96.63
第 17 年	1915.00	0.00	10.00	1905.00	4.5%	86.18	96.18
第 18 年	1905.00	0.00	10.00	1895.00	4.5%	85.73	95.73
第 19 年	1895.00	0.00	10.00	1885.00	4.5%	85.28	95.28
第 20 年	1885.00	0.00	10.00	1875.00	4.5%	84.83	94.83
第 21 年	1875.00	0.00	25.00	1850.00	4.5%	84.38	109.38
第 22 年	1850.00	0.00	25.00	1825.00	4.5%	83.25	108.25
第 23 年	1825.00	0.00	25.00	1800.00	4.5%	82.13	107.13
第 24 年	1800.00	0.00	25.00	1775.00	4.5%	81.00	106.00
第 25 年	1775.00	0.00	25.00	1750.00	4.5%	79.88	104.88
第 26 年	1750.00	0.00	50.00	1700.00	4.5%	78.75	128.75
第 27 年	1700.00	0.00	50.00	1650.00	4.5%	76.50	126.50
第 28 年	1650.00	0.00	50.00	1600.00	4.5%	74.25	124.25
第 29 年	1600.00	0.00	50.00	1550.00	4.5%	72.00	122.00

第 30 年	1550.00	0.00	1550.00	0.00	4.5%	69.75	1619.75
合计	54625.00	2000.00	2000.00	54625.00		2548.20	4548.20

3. 市场化融资还本付息

项目市场化融资还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	0.00	1800.00	0.00	1800.00	4.3%	38.70	38.70
第 2 年	1800.00	0.00	0.00	1800.00	4.3%	77.40	77.40
第 3 年	1800.00	0.00	18.00	1782.00	4.3%	77.40	95.40
第 4 年	1782.00	0.00	18.00	1764.00	4.3%	76.63	94.63
第 5 年	1764.00	0.00	18.00	1746.00	4.3%	75.85	93.85
第 6 年	1746.00	0.00	18.00	1728.00	4.3%	75.08	93.08
第 7 年	1728.00	0.00	18.00	1710.00	4.3%	74.30	92.30
第 8 年	1710.00	0.00	18.00	1692.00	4.3%	73.53	91.53
第 9 年	1692.00	0.00	18.00	1674.00	4.3%	72.76	90.76
第 10 年	1674.00	0.00	18.00	1656.00	4.3%	71.98	89.98
第 11 年	1656.00	0.00	18.00	1638.00	4.3%	71.21	89.21
第 12 年	1638.00	0.00	18.00	1620.00	4.3%	70.43	88.43
第 13 年	1620.00	0.00	18.00	1602.00	4.3%	69.66	87.66
第 14 年	1602.00	0.00	36.00	1566.00	4.3%	68.89	104.89
第 15 年	1566.00	0.00	36.00	1530.00	4.3%	67.34	103.34
第 16 年	1530.00	0.00	36.00	1494.00	4.3%	65.79	101.79
第 17 年	1494.00	0.00	36.00	1458.00	4.3%	64.24	100.24
第 18 年	1458.00	0.00	36.00	1422.00	4.3%	62.69	98.69
第 19 年	1422.00	0.00	36.00	1386.00	4.3%	61.15	97.15
第 20 年	1386.00	0.00	36.00	1350.00	4.3%	59.60	95.60
第 21 年	1350.00	0.00	90.00	1260.00	4.3%	58.05	148.05
第 22 年	1260.00	0.00	90.00	1170.00	4.3%	54.18	144.18
第 23 年	1170.00	0.00	90.00	990.00	4.3%	50.31	140.31
第 24 年	990.00	0.00	90.00	900.00	4.3%	42.57	132.57
第 25 年	900.00	0.00	90.00	810.00	4.3%	38.70	128.70
第 26 年	810.00	0.00	180.00	630.00	4.3%	34.83	214.83
第 27 年	630.00	0.00	180.00	450.00	4.3%	27.09	207.09
第 28 年	450.00	0.00	180.00	270.00	4.3%	19.35	199.35
第 29 年	270.00	0.00	180.00	90.00	4.3%	11.61	191.61
第 30 年	90.00	0.00	180.00	0.00	4.3%	3.87	183.87

合计	38988.00	1800.00	1800.00	38988.00		1715.19	3515.19
----	----------	---------	---------	----------	--	---------	---------

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本项目部分收入按照每三年上涨 5.00%的增长率进行计算，部分成本按照每年上涨 2.50%的增长率进行增长。

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设期 16 个月，基于谨慎性原则，本项目收益期从第 3 年算起，收益期为 29 年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为三门峡经开投资发展集团有限公司。项目资产登记单位为三门峡经开投资发展集团有限公司，该公司是三

门峡经济开发区管理委员会实际控制的国有企业，负责项目的建设和运营。

项目债券资金到位后三门峡经开投资发展集团有限公司根据项目施工进度向三门峡经济开发区财政局申请资金使用，审批通过后，由三门峡经济开发区财政局将资金拨付给三门峡经开投资发展集团有限公司，再由三门峡经开投资发展集团有限公司将资金拨付给三门峡经开投资发展集团有限公司，再由三门峡经开投资发展集团有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目收益来源主要为厂房出租收入，项目收入由三门峡经开投资发展集团有限公司收取后归入专用账户。项目单位和主管部门会将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。如果项目单位和主管部门未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）项目运营收入分析

本项目收入实施分账管理，项目的专项收入的 60%扣除项目成本后用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；剩余专项收入的 40%扣除项目成本后用于偿还市场化融资本息。项目收入主要为厂房出租收入，本项目厂房可出租面积 15,295.63 m²。根据市场调查，项目周边的厂房租赁信息如下所示：

三门峡市区域周边厂房租赁情况一览表

序号	厂址	出租方	承租方	面积 (平方米)	租金
1	禹王路西、纬六路南标准厂房1号楼	三门峡市淄阳建设投资有限责任公司	星能工业（三门峡）有限公司	1,600.00	32 元/平方米/月
2	禹王路西、纬六路南标准厂房3号楼	三门峡市淄阳建设投资有限责任公司	三门峡振业新能源有限公司	1,600.00	30 元/平方米/月
3	经二路西、纬五路南标准厂房5号楼	三门峡市淄阳建设投资有限责任公司	三门峡猛狮新能源科技有限公司	1,566.00	32 元/平方米/月
4	经二路西、纬五路南标准厂房5号楼	三门峡市淄阳建设投资有限责任公司	三门峡市财投新能源有限公司	1,566.00	30 元/平方米/月
5	经二路西、纬五路南标准厂房6号楼	三门峡市淄阳建设投资有限责任公司	三门峡市金泉商贸有限公司	1,566.00	28 元/平方米/月
6	河南省三门峡市陕州区 G209 辅路厂房	58 同城曲先生	/	2,000.00	30 元/平方米/月

本项目已与河南布科思机器人有限公司签订了意向协议，意向整租本项目标准化厂房，意向租赁面积 15,295.63 m²，租赁价格为 30.00 元/平方米/月，价格每年上涨 2.00%，参考上述调查案例和已签订意向协议，结合本项目的功能定位，为保守估计，暂定本项目厂房出租价格为 28.00 元/平方米/月，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%。考虑居民消费价格上涨因素，运营期收费标准每三年上涨 5.00%，增长至 32.00 元/m²/月不再增长。

（四）项目运营成本分析

本项目主要成本为燃料及动力费、工资及福利费、维修费、其他费用、税费：

1.燃料及动力费

本项目建成后整体出租给河南布科思机器人有限公司，运营过程中产生的燃料及动力费由承租方承担，本项目不考虑燃料及动力费。

2.工资及福利费

本项目共配置经营、管理人员 3 名，主要负责项目招商及租金管理工作，结合三门峡市薪资水平，本项目人员按照 5,000.00 元/人/月计算，福利费按照工资的 14.00%计提。

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%，考虑到物价上涨因素，该项成本按照每年上涨 2.50%的增长率进行计算。

3.维修费

维修费运营期第一年按照折旧的 10.00%进行计算，即 18.62 万元，考虑到物价上涨因素，以后年度按照每年上涨 2.50%的增长率进行计算。

4.其他费用

其他费用为项目运营过程中经营费用、管理费用以及其他不可预测费用，按照收入的 10.00%进行计算。

5.税费

本项目厂房出租收入销项增值税税率按照 9.00%，建设期进项增值税税率按照 9.00%，运营期进项增值税税率修理费按照 13.00%，其他费用按照 6.00%，房产税按照 12.00%，城市建设维护税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%，考虑建设期投资增值税进项税抵扣和项目运营成本中的进项税抵扣，企业所得税税率 25.00%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25.00%进行预测。

税费明细如下：

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	增值税及附加	813.42									
1	增值税	726.27									
1.1	销项税额	1,371.31	42.43	42.43	42.43	44.56	44.56	44.56	46.78	46.78	46.78
1.2	建设期进项税额（按负数列示）	-461.32	-461.32								
1.3	进项税额（按负数列示）	-183.72	-5.05	-5.11	-5.16	-5.36	-5.42	-5.48	-5.69	-5.75	-5.82
2	附加税	87.15									
3	房产税	1,828.31	56.58	56.58	56.58	59.41	59.41	59.41	62.38	62.38	62.38
4	折旧及摊销	5,400.82	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24
5	债券利息	3,405.38	157.50	157.50	157.50	157.50	156.51	154.94	153.36	151.79	150.21
二	利润总额	1,398.70	-14.30	-15.22	-16.18	1.17	1.17	1.72	21.48	21.98	22.46
三	企业所得税	361.10				0.29	0.29	0.43	5.37	5.49	5.61
四	税费合计	3,002.84	56.58	56.58	56.58	59.70	59.70	59.84	67.75	67.87	67.99

（续表）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	增值税及附加			20.65	47.36	47.29	47.21	47.12	47.03	46.94	46.85
1	增值税			18.44	42.29	42.22	42.15	42.07	41.99	41.91	41.83
1.1	销项税额	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50
1.2	建设期进项税额（按负数列示）										

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1.3	进项税额（按负数列示）	-6.00	-6.07	-6.14	-6.21	-6.28	-6.35	-6.43	-6.51	-6.59	-6.67
2	附加税			2.21	5.07	5.07	5.06	5.05	5.04	5.03	5.02
3	房产税	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66
4	折旧及摊销	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24
5	债券利息	147.65	144.50	141.35	138.20	135.05	131.90	128.75	125.60	122.45	119.30
二	利润总额	38.67	40.67	40.42	39.50	41.41	43.29	45.13	46.96	48.75	50.50
三	企业所得税	9.67	10.17	10.10	9.87	10.35	10.82	11.28	11.74	12.19	12.63
四	税费合计	74.33	74.83	95.42	121.90	122.30	122.69	123.06	123.43	123.79	124.13

（续表）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	增值税及附加	46.76	46.66	46.57	46.47	46.36	46.26	46.14	46.03	45.92	45.81
1	增值税	41.75	41.66	41.58	41.49	41.39	41.30	41.20	41.10	41.00	40.90
1.1	销项税额	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50
1.2	建设期进项税额（按负数列示）										
1.3	进项税额（按负数列示）	-6.75	-6.84	-6.92	-7.01	-7.11	-7.20	-7.30	-7.40	-7.50	-7.60
2	附加税	5.01	5.00	4.99	4.98	4.97	4.96	4.94	4.93	4.92	4.91
3	房产税	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66	64.66
4	折旧及摊销	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24	186.24
5	债券利息	113.18	105.30	97.43	89.55	81.68	68.85	53.10	37.35	21.60	5.85
二	利润总额	55.18	61.60	67.97	74.30	80.60	91.80	105.89	119.94	133.94	147.90

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
三	企业所得税	13.80	15.40	16.99	18.58	20.15	22.95	26.47	29.99	33.49	36.98
四	税费合计	125.22	126.72	128.22	129.70	131.17	133.87	137.28	140.68	144.07	147.44

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	营业收入	16,607.51	513.93	513.93	513.93	539.63	539.63	539.63	566.61	566.61	566.61
1	厂房出租收入	16,607.51	513.93	513.93	513.93	539.63	539.63	539.63	566.61	566.61	566.61
	租赁价格（元/月/m ² ）		28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87
	时间（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积		15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63
二	付现成本	6,302.42	147.11	148.09	149.10	155.82	156.87	158.09	169.81	171.07	172.35
1	工资及福利费	859.23	20.52	21.03	21.56	22.10	22.65	23.22	23.80	24.40	25.01
2	修理费	779.52	18.62	19.09	19.57	20.06	20.56	21.07	21.60	22.14	22.69
3	其他费用	1,660.83	51.39	51.39	51.39	53.96	53.96	53.96	56.66	56.66	56.66
4	税费	3,002.84	56.58	56.58	56.58	59.70	59.70	59.84	67.75	67.87	67.99
三	项目收益	10,305.09	366.82	365.84	364.83	383.81	382.76	381.54	396.80	395.54	394.26

（续表）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	营业收入	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35
1	厂房出租收入	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35
	租赁价格（元/月/m²）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63
二	付现成本	181.97	183.69	205.54	233.30	235.02	236.76	238.52	240.30	242.11	243.94
1	工资及福利费	25.64	26.28	26.94	27.61	28.30	29.01	29.74	30.48	31.24	32.02
2	修理费	23.26	23.84	24.44	25.05	25.68	26.32	26.98	27.65	28.34	29.05
3	其他费用	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74
4	税费	74.33	74.83	95.42	121.90	122.30	122.69	123.06	123.43	123.79	124.13
三	项目收益	405.38	403.66	381.81	354.05	352.33	350.59	348.83	347.05	345.24	343.41

（续表）

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	营业收入	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35
1	厂房出租收入	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35
	租赁价格（元/月/m²）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	面积	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63	15,295.63
二	付现成本	246.56	249.62	252.72	255.84	258.99	263.42	268.60	273.81	279.06	284.34
1	工资及福利费	32.82	33.64	34.48	35.34	36.22	37.13	38.06	39.01	39.99	40.99
2	修理费	29.78	30.52	31.28	32.06	32.86	33.68	34.52	35.38	36.26	37.17

序号	项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
3	其他费用	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74	58.74
4	税费	125.22	126.72	128.22	129.70	131.17	133.87	137.28	140.68	144.07	147.44
三	项目收益	340.79	337.73	334.63	331.51	328.36	323.93	318.75	313.54	308.29	303.01

（六）现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合 计	建设期		债券存续期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	20833.40	0.00	0.00	723.40	722.42	721.41	743.22	742.17	740.95	759.18	757.92
1.1	现金流入	25307.51		0.00	813.93	813.93	813.93	839.63	839.63	839.63	866.61	866.61
1.1.1	使用者付费收入	16607.51		0.00	513.93	513.93	513.93	539.63	539.63	539.63	566.61	566.61
1.1.2	补贴收入	8700.00		0.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.1.3	其他流入	0.00										
1.2	现金流出	4474.11		0.00	90.53	91.51	92.52	96.41	97.46	98.68	107.43	108.69
1.2.1	经营成本	3299.58		0.00	90.53	91.51	92.52	96.12	97.17	98.25	102.06	103.20
1.2.2	税金及附加	87.16		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	增值税	726.27		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	所得税	361.10		0.00	0.00	0.00	0.00	0.29	0.29	0.43	5.37	5.49
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-5587.06	-2793.53	-2793.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	5587.06	2793.53	2793.53								
2.2.1	建设投资	5587.06	2793.53	2793.53								
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00										
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-2020.69	4980.85	332.60	-185.40	-184.63	-183.85	-198.08	-201.63	-199.96	-198.29	-196.61
3.1	现金流入	5587.05	5087.05	500.00								
3.1.1	上级资金		1500.00	0.00								
3.1.2	单位自筹资金	287.05	287.05	0.00								
3.1.3	申请专项债券	2000.00	1500.00	500.00								
3.1.4	银行融资	1800.00	1800.00	0.00								
3.2	现金流出	7607.74	106.20	167.40	185.40	184.63	183.85	198.08	201.63	199.96	198.29	196.61
3.2.1	各种利息支出	3807.74	106.20	167.40	167.40	166.63	165.85	165.08	163.63	161.96	160.29	158.61
3.2.2	偿还债务本金	3800.00	0.00	0.00	18.00	18.00	18.00	33.00	38.00	38.00	38.00	38.00
4	净现金流量(1+2+3)	13499.26			538.00	537.79	537.56	545.14	540.54	540.99	560.89	561.31
5	累计盈余资金				538.00	1075.79	1613.35	2158.49	2699.03	3240.02	3800.91	4362.22

(续表)

序号	项 目	合 计	债券存续期									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	20833.40	756.64	770.04	768.32	746.48	718.72	716.99	715.25	713.49	711.71	709.90
1.1	现金流入	25307.51	866.61	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35
1.1.1	使用者付费收入	16607.51	566.61	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35
1.1.2	补贴收入	8700.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.1.3	其他流入	0.00										
1.2	现金流出	4474.11	109.97	117.31	119.03	140.87	168.63	170.36	172.10	173.86	175.64	177.45
1.2.1	经营成本	3299.58	104.36	107.64	108.86	110.12	111.40	112.72	114.07	115.46	116.87	118.32
1.2.2	税金及附加	87.16	0.00	0.00	0.00	2.21	5.07	5.07	5.06	5.05	5.04	5.03
1.2.3	增值税	726.27	0.00	0.00	0.00	18.44	42.29	42.22	42.15	42.07	41.99	41.91
1.2.4	所得税	361.10	5.61	9.67	10.17	10.10	9.87	10.35	10.82	11.28	11.74	12.19
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-5587.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	5587.06										
2.2.1	建设投资	5587.06										
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00										
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-2020.69	-209.94	-212.58	-210.01	-225.44	-222.09	-218.74	-215.39	-212.04	-208.70	-205.35
3.1	现金流入	5587.05										
3.1.1	上级资金											
3.1.2	单位自筹资金	287.05										
3.1.3	申请专项债券	2000.00										
3.1.4	银行融资	1800.00										
3.2	现金流出	7607.74	209.94	212.58	210.01	225.44	222.09	218.74	215.39	212.04	208.70	205.35
3.2.1	各种利息支出	3807.74	156.94	154.58	152.01	149.44	146.09	142.74	139.39	136.04	132.70	129.35
3.2.2	偿还债务本金	3800.00	53.00	58.00	58.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
4	净现金流量 (1+2+3)	13499.26	546.70	557.46	558.31	521.04	496.63	498.25	499.86	501.45	503.01	504.55
5	累计盈余资金		4908.92	5466.38	6024.69	6545.73	7042.36	7540.61	8040.47	8541.92	9044.93	9549.48

(续表)

序号	项 目	合 计	债券存续期										
			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	20833.40	708.06	705.45	702.39	699.29	696.16	693.02	688.59	683.42	678.20	672.95	667.66
1.1	现金流入	25307.51	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35	887.35
1.1.1	使用者付费收入	16607.51	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35	587.35
1.1.2	补贴收入	8700.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.1.3	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	4474.11	179.29	181.90	184.96	188.06	191.19	194.33	198.76	203.93	209.15	214.40	219.69
1.2.1	经营成本	3299.58	119.81	121.34	122.90	124.50	126.14	127.82	129.55	131.32	133.13	134.99	136.90
1.2.2	税金及附加	87.16	5.02	5.01	5.00	4.99	4.98	4.97	4.96	4.94	4.93	4.92	4.91
1.2.3	增值税	726.27	41.83	41.75	41.66	41.58	41.49	41.39	41.30	41.20	41.10	41.00	40.90
1.2.4	所得税	361.10	12.63	13.80	15.40	16.99	18.58	20.15	22.95	26.47	29.99	33.49	36.98
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-5587.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	5587.06											
2.2.1	建设投资	5587.06											
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-2020.69	-301.00	-308.31	-299.94	-287.70	-279.33	-435.96	-445.34	-428.60	-411.86	-395.12	-52.25
3.1	现金流入	5587.05											
3.1.1	上级资金												
3.1.2	单位自筹资金	287.05											
3.1.3	申请专项债券	2000.00											
3.1.4	银行融资	1800.00											
3.2	现金流出	7607.74	301.00	308.31	299.94	287.70	279.33	435.96	445.34	428.60	411.86	395.12	52.25
3.2.1	各种利息支出	3807.74	126.00	118.31	109.94	97.70	89.33	80.96	65.34	48.60	31.86	15.12	2.25
3.2.2	偿还债务本金	3800.00	175.00	190.00	190.00	190.00	190.00	355.00	380.00	380.00	380.00	380.00	50.00
4	净现金流量(1+2+3)	13499.26	407.06	397.14	402.45	411.59	416.83	257.06	243.25	254.82	266.34	277.83	615.41
5	累计盈余资金		9956.54	10353.68	10756.13	11167.72	11584.55	11841.61	12084.86	12339.68	12606.02	12883.85	13499.26

（七）本息覆盖倍数

1.项目整体本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本项目计算期内项目相关收益为 16607.51 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 10305.09 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.28 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	偿还本金	应付利息	本息合计	项目收益
第 1 年	0.00	128.70	128.70	0.00
第 2 年	0.00	167.40	167.40	0.00
第 3 年	18.00	167.40	185.40	366.82
第 4 年	18.00	166.63	184.63	365.84
第 5 年	18.00	165.85	183.85	364.83
第 6 年	23.00	165.08	188.08	383.81
第 7 年	23.00	164.08	187.08	382.76
第 8 年	23.00	163.08	186.08	381.54
第 9 年	23.00	162.09	185.09	396.80
第 10 年	23.00	161.08	184.08	395.54
第 11 年	28.00	160.09	188.09	394.26
第 12 年	28.00	158.86	186.86	405.38
第 13 年	28.00	157.64	185.64	403.66
第 14 年	46.00	156.42	202.42	381.81
第 15 年	46.00	154.42	200.42	354.05
第 16 年	46.00	152.42	198.42	352.33
第 17 年	46.00	150.42	196.42	350.59
第 18 年	46.00	148.42	194.42	348.83
第 19 年	46.00	146.43	192.43	347.05
第 20 年	46.00	144.43	190.43	345.24
第 21 年	115.00	142.43	257.43	343.41
第 22 年	115.00	137.43	252.43	340.79

第 23 年	115.00	132.44	247.44	337.73
第 24 年	115.00	123.57	238.57	334.63
第 25 年	115.00	118.58	233.58	331.51
第 26 年	230.00	113.58	343.58	328.36
第 27 年	230.00	103.59	333.59	323.93
第 28 年	230.00	93.60	323.60	318.75
第 29 年	230.00	83.61	313.61	313.54
第 30 年	1730.00	73.62	1803.62	308.29
合计	3800.00	4263.39	8063.39	10305.09
本息覆盖倍数		1.28		

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息覆盖倍数为 1.28，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金和银行融资资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

2、专项债本息覆盖倍数

专项债本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	偿还本金	应付利息	本息合计	项目收益
第 1 年	0	90.00	90.00	0.00
第 2 年	0	90.00	90.00	0.00
第 3 年	0	90.00	90.00	220.09
第 4 年	0	90.00	90.00	219.50
第 5 年	0	90.00	90.00	218.90
第 6 年	5	90.00	95.00	230.29
第 7 年	5	89.78	94.78	229.66
第 8 年	5	89.55	94.55	228.92
第 9 年	5	89.33	94.33	238.08
第 10 年	5	89.10	94.10	237.32
第 11 年	10	88.88	98.88	236.56
第 12 年	10	88.43	98.43	243.23
第 13 年	10	87.98	97.98	242.20
第 14 年	10	87.53	97.53	229.09
第 15 年	10	87.08	97.08	212.43
第 16 年	10	86.63	96.63	211.40
第 17 年	10	86.18	96.18	210.35
第 18 年	10	85.73	95.73	209.30
第 19 年	10	85.28	95.28	208.23

第 20 年	10	84.83	94.83	207.14
第 21 年	25	84.38	109.38	206.05
第 22 年	25	83.25	108.25	204.47
第 23 年	25	82.13	107.13	202.64
第 24 年	25	81.00	106.00	200.78
第 25 年	25	79.88	104.88	198.91
第 26 年	50	78.75	128.75	197.02
第 27 年	50	76.50	126.50	194.36
第 28 年	50	74.25	124.25	191.25
第 29 年	50	72.00	122.00	188.12
第 30 年	1550	69.75	1619.75	184.97
合计	2000	2548.20	4548.20	6183.07
本息覆盖倍数		1.36		

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.36，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。

3、市场化融资本息覆盖倍数

市场化融资本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	偿还本金	应付利息	本息合计	项目收益
第 1 年	0	38.70	38.70	0.00
第 2 年	0	77.40	77.40	0.00
第 3 年	18	77.40	95.40	146.73
第 4 年	18	76.63	94.63	146.34
第 5 年	18	75.85	93.85	145.93
第 6 年	18	75.08	93.08	153.52
第 7 年	18	74.30	92.30	153.10
第 8 年	18	73.53	91.53	152.62
第 9 年	18	72.76	90.76	158.72
第 10 年	18	71.98	89.98	158.22
第 11 年	18	71.21	89.21	157.70
第 12 年	18	70.43	88.43	162.15
第 13 年	18	69.66	87.66	161.46
第 14 年	36	68.89	104.89	152.72
第 15 年	36	67.34	103.34	141.62
第 16 年	36	65.79	101.79	140.93

第 17 年	36	64.24	100.24	140.24
第 18 年	36	62.69	98.69	139.53
第 19 年	36	61.15	97.15	138.82
第 20 年	36	59.60	95.60	138.10
第 21 年	90	58.05	148.05	137.36
第 22 年	90	54.18	144.18	136.32
第 23 年	90	50.31	140.31	135.09
第 24 年	90	42.57	132.57	133.85
第 25 年	90	38.70	128.70	132.60
第 26 年	180	34.83	214.83	131.34
第 27 年	180	27.09	207.09	129.57
第 28 年	180	19.35	199.35	127.50
第 29 年	180	11.61	191.61	125.42
第 30 年	180	3.87	183.87	123.32
合计	1800	1715.19	3515.19	4000.82
本息覆盖倍数		1.14		

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息覆盖倍数为 1.14，能够合理保障偿还拟使用的市场化融资资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、总体评价结果

债券存续期内，项目预期收益总额 10305.09 万元，预计需偿还的债贷本息合计为 8063.39 万元，本息覆盖倍数为 1.28 倍。项目专项收入的 60%用于偿还专项债券，剩余专项收入的 40%用于偿还市场化融资。

在债券存续期内，专项债券预期收益为 6183.07 万元，预计需偿还的本息合计为 4548.20 万元，本息覆盖倍数为 1.36 倍；市场化融资预期收益 4000.82 万元，预计需偿还的本息合计为 3515.19 万元，本息覆盖倍数为 1.14 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文,为三门峡经济开发区智能化标准厂房项目收益与
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

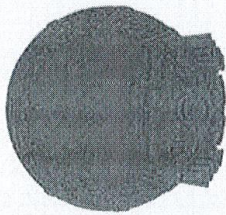


二〇二五年十月十三日

统一社会信用代码 91410100MA47EGFE09		营业执照 (副本) (2-1)		扫描二维码 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)	出资额	壹佰万圆整		
类型	普通合伙企业	成立日期	2019年09月23日		
执行事务合伙人	朱越男	主要经营场所	河南自贸试验区郑州片区(郑东) 商务外环路25号王鼎国际大厦 29层2906号		
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。				
			登记机关 2025 01 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



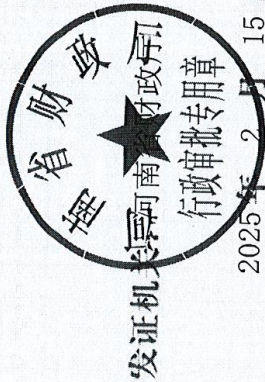
名称：河南恒新会计师事务所普通合伙
首席合伙人：朱越男
主任会计师：
经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）
商务外环路25号王鼎国际大厦29层
2906号

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

说明

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

与原件核对一致



中华人民共和国财政部制



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



姓 名 泰翊国
Full name 男
性 男
出生日期 1978-04-10
Date of birth 河南华必信税务师事务所
Working unit 有限公司
身份证号 410521197804103017
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

证书编号: 41000590044
批准注册协会: 河南注册会计师协会
发证日期: 2014 年 03 月 29 日
有效期至: 2017 年 03 月 29 日

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

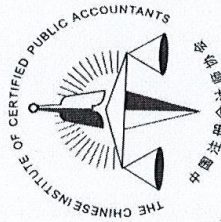
本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

注册会计师变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
河南华必信税务师事务所
2017 年 12 月 4 日

同意调入
河南华必信税务师事务所
2017 年 12 月 4 日



与原件核对一致

姓名 唐冰冰
性别 女
出生日期 1990-05-03
工作单位 河南大河联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 410181199005037226



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书按检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after
its renewal.



证书号 410100610006

证书编号
No. of Certificate

执业注册会计师协会
Association of CPAs

发证日期
Date of Issuance

2023 年 09 月 28 日



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南大河联合会计师事务所

CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 3 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南恒新会计师事务所

CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 3 月 28 日