

**西华县轻工业制造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**

和信咨字（2025）第 090949 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十月十四日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措	4
（四）债券资金使用合规性	12
（五）项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	13
五、经营现金流分析	17
（一）基本假设条件及依据	17
（二）项目运营收入分析	17
（三）项目运营成本分析	28
（四）净收益分析	34
（五）现金流分析	40
（六）本息覆盖倍数	44
六、总体评价结果	47
七、使用限制	47

西华县轻工业制造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

和信咨字（2025）第 090949 号

我们接受委托，对西华县轻工业制造产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解西华县轻工业制造产业园基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。西华经开区综合投资有限责任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。我们的责任是根据西华经开区综合投资有限公司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西华县轻工业制造产业园基础设施建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 10 月 14 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西华经开区综合投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指西华县轻工业制造产业园基础设施建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于西华经济技术开发区。

2.项目参与主体

本项目主管部门为西华经济技术开发区管理委员会。

本项目专项债券申请单位为西华经开区综合投资有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	西华经开区综合投资有限公司
成立日期	2016-03-15
注册资本	30,000.00 万元
统一社会信用代码	91411622MA3X7RH29K
注册地址	西华县经济技术开发区
法定代表人	王金磊
登记机关	周口市西华县市场监督管理局
经营范围	工业、农业、林业、水利项目、商业贸易、房地产业、教育、建筑行业项目投资；信息咨询服务；土地收储；房地产开发经营；城市基础设施及配套项目建设开发经营管理；城市公共设施和公用设施的建设管理；供水、污水处理；环境绿化工程建设；物业管理；房屋租赁；停车场；市政工程、房屋建筑工程施工。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

本项目总占地面积约 266,667.00 m²（约 400.00 亩），总建筑面积 293,100.00 m²，其中：标准化厂房建筑面积 192,000.00 m²，检测研发综合楼建筑面积 8,500.00 m²，综合办公楼建筑面积 9,600.00 m²，物流仓库建筑面积 64,000.00 m²，配套综合用房建筑面积 5,000.00 m²，餐厅建筑面积 2,800.00 m²，宿舍建筑面积 10,800.00 m²，门卫室建筑面积 400.00 m²。

容积率 1.10，建筑物占地面积 169,400.20 m²，建筑密度 63.52%，绿地率 12.00%。绿化面积 32,000.00 m²，道路及场地硬化面积 65,266.80 m²。

本项目建设内容包括新建建筑物的土建装饰、给排水、电气及消防、弱电、空调通风、电梯等工程，配套建设室外硬化、道路、绿化、给排水、电力、围墙、大门、安防等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 107,564.61 万元。其中工程建设费用 82,001.97 万元，工程建设其他费用 5,789.34 万元，土地费用 6,000.00 万元，预备费 7,023.30 万元，建设期利息 6,750.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	面积 (m ²)	综合单价 (元 / m ²)	费用 (万元)
一	工程建设费用			82,001.97
1	标准化厂房	192,000.00		51,264.00
1.1	土建装饰工程		2,000.00	38,400.00
1.2	给排水工程		120.00	2,304.00
1.3	电气及消防工程		300.00	5,760.00
1.4	弱电工程		100.00	1,920.00
1.5	空调通风		150.00	2,880.00
2	检测研发综合楼	8,500.00		2,690.50
2.1	土建装饰工程		2,200.00	1,870.00
2.2	给排水工程		130.00	110.50
2.3	电气及消防工程		310.00	263.50
2.4	弱电工程		110.00	93.50
2.5	空调通风		180.00	153.00
2.6	电梯			200.00
3	综合办公楼	9,600.00		3,012.80
3.1	土建装饰工程		2,200.00	2,112.00
3.2	给排水工程		130.00	124.80
3.3	电气及消防工程		310.00	297.60
3.4	弱电工程		110.00	105.60
3.5	空调通风		180.00	172.80
3.6	电梯			200.00
4	物流仓库	64,000.00		16,448.00
4.1	土建装饰工程		1,900.00	12,160.00
4.2	给排水工程		120.00	768.00
4.3	电气及消防工程		300.00	1,920.00
4.4	弱电工程		100.00	640.00
4.5	空调通风		150.00	960.00
5	配套综合用房	5,000.00		1,340.00
5.1	土建装饰工程		2,000.00	1,000.00
5.2	给排水工程		120.00	60.00

序号	项目	面积 (m ²)	综合单价 (元 / m ²)	费用 (万元)
5.3	电气及消防工程		300.00	150.00
5.4	弱电工程		110.00	55.00
5.5	空调通风		150.00	75.00
6	餐厅	2,800.00		761.60
6.1	土建装饰工程		2,000.00	560.00
6.2	给排水工程		130.00	36.40
6.3	电气及消防工程		300.00	84.00
6.4	弱电工程		110.00	30.80
6.5	空调通风		180.00	50.40
7	宿舍	10,800.00		2,937.60
7.1	土建装饰工程		2,000.00	2,160.00
7.2	给排水工程		130.00	140.40
7.3	电气及消防工程		300.00	324.00
7.4	弱电工程		110.00	118.80
7.5	空调通风		180.00	194.40
8	基础设施费 (总图)			3,547.47
8.1	门卫室	400.00	1,800.00	72.00
8.2	绿化	32,000.00	140.00	448.00
8.3	道路及场地硬化面积	65,266.80	280.00	1,827.47
8.4	室外给排水			500.00
8.5	室外电力工程			400.00
8.6	围墙、大门、安防等设施			300.00
二	工程建设其他费用			5,789.34
1	建设单位管理费			984.02
2	勘察设计费			1,476.04
3	施工图审查费			41.00
4	工程监理费			820.02
5	前期工作咨询费			164.00
6	招标代理费			492.01
7	场地费			328.01
8	工程保险费			246.01
9	造价咨询费			90.20
10	其他前期费用			1,148.03

序号	项目	面积 (m ²)	综合单价 (元 / m ²)	费用 (万元)
三	预备费	(一+二) *8.00%		7,023.30
四	土地费用	暂按 15.00 万元/亩		6,000.00
五	建设期利息			6,750.00
六	总投资			107,564.61

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资 107,564.61 万元。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。项目资本金 28,000.00 万元，资本金来源于专项债券资金 28,000.00 万元；项目剩余建设资金来源于财政资金 19,964.61 万元，专项债券资金 3,600.00 万元，市场化融资 56,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	项目	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	专项债券资金	15,000.00	13,000.00	28,000.00	26.03%
	小计	15,000.00	13,000.00	28,000.00	26.03%
建设资金	财政资金	10,000.00	9,964.61	19,964.61	18.56%
	专项债券资金	3,600.00		3,600.00	3.35%
	银行贷款	30,000.00	26,000.00	56,000.00	52.06%
	小计	43,600.00	35,964.61	79,564.61	73.97%
合计		58,600.00	48,964.61	107,564.61	100.00%
投资比例		54.48%	45.52%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国办发〔2024〕52号）规定，属于专项债券可用于项目资本金的投向领域，申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比 26.03%，符合《国务院关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国发〔2009〕27号）一、扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.专项债券形成资产情况

本项目总占地面积约 266,667.00 m²（约 400.00 亩），总建筑面积 293,100.00 m²。建设内容包括新建建筑物的土建装饰、给排水、电气及消防、弱电、空调通风、电梯等工程，配套建设室外硬化、道路、绿化、给排水、电力、围墙、大门、安防等基础设施工程。

经预估，项目建成后形成固定资产价值为 107,564.61 万元，项目资产权益归属于项目单位西华经开区综合投资有限公司，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计项目自身收入为 252,953.28 万元，成本及相关税费为 67,905.12 万元，财政补贴 3,900.00 万元，总收益为 188,948.16 万元。本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资及其他组合融资事项。

本项目收入实施分账管理，项目全部财政补贴收入用来偿还项债券的还本付息资金，在债券存续期内，运营期第 1-19 年 23.00%的运营收入用来偿还专项债券的还本付息资金；运营期第 20-29 年 100.00%的运营收入用来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。在银行贷款存续期内，即项目运营期第 1-19 年，项目运营收入的 77.00%用于偿还市场化融资本息。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 52.00%。

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值 (万元)	资产权益归 属	资产持有单 位	资产收 入项目	是否 上缴 财政	上缴财政比例
一级 科目	二级科目							
固定 资产	建筑物	总建筑面积 293,100.00 m ² ，其中：标准化 厂房建筑面积 192,000.00 m ² ，检测研发综 合楼建筑面积 8,500.00 m ² ，综合办公楼建 筑面积 9,600.00 m ² ，物流仓库建筑面积 64,000.00 m ² ，配套综合用房建筑面积 5,000.00 m ² ，餐厅建筑面积 2,800.00 m ² ，宿 舍建筑面积 10,800.00 m ² ，门卫室建筑面积 400.00 m ² 。	107,564.61	西华经开区综 合投资有限公 司	西华经开区 综合投资有 限公司	租赁收 入、物 业费收 入、财 政补贴 收入、	是	本项目债券存续期内累 计净收益 188,948.16 万 元，上缴财政用于应付债 券本金及利息合计 98,432.02 万元，上缴比 例 52.00%。
	购置设备及 配套	空调通风、电梯等设备						
	配套设施	给排水、电气及消防、弱电等工程，配套 建设室外硬化、道路、绿化、给排水、电 力、围墙、大门、安防等基础设施工程						

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为西华经开区综合投资有限公司，主管部门为西华经济技术开发区管理委员会。

根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为西华经开区综合投资有限公司，建设及运营单位为西华经开区综合投资有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目专项债券形成的资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

关于项目债券资金使用，由西华经开区综合投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，项目收入实行分账管理。关于项目收益收缴，由西华经开区综合投资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专项债资金对应部分收益和按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由西华经开区综合投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴约定部分项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

1. 应付债券本息情况

项目申请债券资金总额 31,600.00 万元，其中：2025 年已使用 3,600.00 万元，2025 年计划使用 15,000.00 万元，2026 年计划使用 13,000.00 万元；本次申请使用 15,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		18,600.00		18,600.00	4.00%	744.00	744.00
第 2 年	18,600.00	13,000.00		31,600.00	4.00%	1,264.00	1,264.00
第 3 年	31,600.00			31,600.00	4.00%	1,264.00	1,264.00
第 4 年	31,600.00			31,600.00	4.00%	1,264.00	1,264.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 5 年	31,600.00			31,600.00	4.00%	1,264.00	1,264.00
第 6 年	31,600.00		186.00	31,414.00	4.00%	1,264.00	1,450.00
第 7 年	31,414.00		316.00	31,098.00	4.00%	1,256.56	1,572.56
第 8 年	31,098.00		316.00	30,782.00	4.00%	1,243.92	1,559.92
第 9 年	30,782.00		316.00	30,466.00	4.00%	1,231.28	1,547.28
第 10 年	30,466.00		316.00	30,150.00	4.00%	1,218.64	1,534.64
第 11 年	30,150.00		502.00	29,648.00	4.00%	1,206.00	1,708.00
第 12 年	29,648.00		632.00	29,016.00	4.00%	1,185.92	1,817.92
第 13 年	29,016.00		632.00	28,384.00	4.00%	1,160.64	1,792.64
第 14 年	28,384.00		632.00	27,752.00	4.00%	1,135.36	1,767.36
第 15 年	27,752.00		632.00	27,120.00	4.00%	1,110.08	1,742.08
第 16 年	27,120.00		632.00	26,488.00	4.00%	1,084.80	1,716.80
第 17 年	26,488.00		632.00	25,856.00	4.00%	1,059.52	1,691.52
第 18 年	25,856.00		632.00	25,224.00	4.00%	1,034.24	1,666.24
第 19 年	25,224.00		632.00	24,592.00	4.00%	1,008.96	1,640.96
第 20 年	24,592.00		632.00	23,960.00	4.00%	983.68	1,615.68
第 21 年	23,960.00		1,190.00	22,770.00	4.00%	958.40	2,148.40
第 22 年	22,770.00		1,580.00	21,190.00	4.00%	910.80	2,490.80
第 23 年	21,190.00		1,580.00	19,610.00	4.00%	847.60	2,427.60
第 24 年	19,610.00		1,580.00	18,030.00	4.00%	784.40	2,364.40
第 25 年	18,030.00		1,580.00	16,450.00	4.00%	721.20	2,301.20
第 26 年	16,450.00		2,510.00	13,940.00	4.00%	658.00	3,168.00
第 27 年	13,940.00		3,160.00	10,780.00	4.00%	557.60	3,717.60
第 28 年	10,780.00		3,160.00	7,620.00	4.00%	431.20	3,591.20
第 29 年	7,620.00		3,160.00	4,460.00	4.00%	304.80	3,464.80
第 30 年	4,460.00		3,160.00	1,300.00	4.00%	178.40	3,338.40
第 31 年	1,300.00		1,300.00		4.00%	52.00	1,352.00
合计		31,600.00	31,600.00			29,388.00	60,988.00

注：假设各年的起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

2. 市场化融资应付本息

项目在建设期拟申请使用银行贷款 56,000.00 万元，其中：2025

年申请使用 30,000.00 万元，2026 年申请使用 26,000.00 万元，借款期限为 20 年。根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，5 年期以上 LPR 为 3.50%，本项目暂按市场化融资测算利率不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍即 4.20% 测算，按计划还本付息。

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.20%	1,260.00	1,260.00
第 2 年	30,000.00	26,000.00		56,000.00	4.20%	2,352.00	2,352.00
第 3 年	56,000.00			56,000.00	4.20%	2,352.00	2,352.00
第 4 年	56,000.00			56,000.00	4.20%	2,352.00	2,352.00
第 5 年	56,000.00			56,000.00	4.20%	2,352.00	2,352.00
第 6 年	56,000.00		1,500.00	54,500.00	4.20%	2,352.00	3,852.00
第 7 年	54,500.00		2,800.00	51,700.00	4.20%	2,289.00	5,089.00
第 8 年	51,700.00		2,800.00	48,900.00	4.20%	2,171.40	4,971.40
第 9 年	48,900.00		2,800.00	46,100.00	4.20%	2,053.80	4,853.80
第 10 年	46,100.00		2,800.00	43,300.00	4.20%	1,936.20	4,736.20
第 11 年	43,300.00		2,800.00	40,500.00	4.20%	1,818.60	4,618.60
第 12 年	40,500.00		2,800.00	37,700.00	4.20%	1,701.00	4,501.00
第 13 年	37,700.00		2,800.00	34,900.00	4.20%	1,583.40	4,383.40
第 14 年	34,900.00		2,800.00	32,100.00	4.20%	1,465.80	4,265.80
第 15 年	32,100.00		2,800.00	29,300.00	4.20%	1,348.20	4,148.20
第 16 年	29,300.00		4,300.00	25,000.00	4.20%	1,230.60	5,530.60
第 17 年	25,000.00		5,600.00	19,400.00	4.20%	1,050.00	6,650.00
第 18 年	19,400.00		5,600.00	13,800.00	4.20%	814.80	6,414.80
第 19 年	13,800.00		5,600.00	8,200.00	4.20%	579.60	6,179.60
第 20 年	8,200.00		5,600.00	2,600.00	4.20%	344.40	5,944.40
第 21 年	2,600.00		2,600.00		4.20%	109.20	2,709.20
合计		56,000.00	56,000.00			33,516.00	89,516.00

3. 应付本息合计

本项目债券存续期内，专项债券和市场化融资还本付息合计如下：

表 5-3 合计应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年		48,600.00		48,600.00		2,004.00
第 2 年	48,600.00	39,000.00		87,600.00		3,616.00
第 3 年	87,600.00			87,600.00		3,616.00
第 4 年	87,600.00			87,600.00		3,616.00
第 5 年	87,600.00			87,600.00		3,616.00
第 6 年	87,600.00		1,686.00	85,914.00		3,616.00
第 7 年	85,914.00		3,116.00	82,798.00		3,545.56
第 8 年	82,798.00		3,116.00	79,682.00		3,415.32
第 9 年	79,682.00		3,116.00	76,566.00		3,285.08
第 10 年	76,566.00		3,116.00	73,450.00		3,154.84
第 11 年	73,450.00		3,302.00	70,148.00		3,024.60
第 12 年	70,148.00		3,432.00	66,716.00		2,886.92
第 13 年	66,716.00		3,432.00	63,284.00		2,744.04
第 14 年	63,284.00		3,432.00	59,852.00		2,601.16
第 15 年	59,852.00		3,432.00	56,420.00		2,458.28
第 16 年	56,420.00		4,932.00	51,488.00		2,315.40
第 17 年	51,488.00		6,232.00	45,256.00		2,109.52
第 18 年	45,256.00		6,232.00	39,024.00		1,849.04
第 19 年	39,024.00		6,232.00	32,792.00		1,588.56
第 20 年	32,792.00		6,232.00	26,560.00		1,328.08
第 21 年	26,560.00		3,790.00	22,770.00		1,067.60
第 22 年	22,770.00		1,580.00	21,190.00		910.80
第 23 年	21,190.00		1,580.00	19,610.00		847.60
第 24 年	19,610.00		1,580.00	18,030.00		784.40
第 25 年	18,030.00		1,580.00	16,450.00		721.20
第 26 年	16,450.00		2,510.00	13,940.00		658.00
第 27 年	13,940.00		3,160.00	10,780.00		557.60
第 28 年	10,780.00		3,160.00	7,620.00		431.20
第 29 年	7,620.00		3,160.00	4,460.00		304.80
第 30 年	4,460.00		3,160.00	1,300.00		178.40
第 31 年	1,300.00		1,300.00			52.00
合计		87,600.00	87,600.00			62,904.00

五、经营现金流分析

(一) 基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期29年。

(二) 项目运营收入分析

本项目收入实施分账管理，项目全部财政补贴收入用来偿还项债券的还本付息资金；在债券存续期内，即项目运营期第1年至第19年，项目运营收入的23.00%用于偿还专项债券的还本付息资金，项目运营期第20年至第29年，项目运营收入的100.00%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。在银行贷款存续期内，即项目运营期第1年至第19年，项目运营收入的77.00%用于偿还市场化融资本息。

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	标准化厂房、物流仓库	标准化厂房、物流仓库租赁收入	208,457.34	81.16%
2	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入	22,494.68	8.76%
3	宿舍	宿舍租赁收入	10,992.91	4.28%
4	本项目租赁建筑	物业费收入	7,588.86	2.95%
5	餐厅	餐厅租赁收入	3,419.49	1.33%
6		财政补贴收入	3,900.00	1.52%
合计			256,853.28	100.00%

1. 产业现状分析

轻工业是我国国民经济的传统优势产业、重要民生产业。据了解，轻工业涉及国民经济的 20 个大类、68 个中类行业，全口径带动就业 3,500 万人，在 2020 年 384.70 万户制造业企业中，有 72 万户是轻工业制造企业。

轻工业包括粮食加工工业、油脂工业、制糖工业、卷烟工业、制茶工业、酿酒工业，这类工业是为我国大量提供利税的工业行业。这一工业特点是，与重工业比较，工业规模不大，但分布较为分散。其中名烟主要生产企业分布于上海、天津、昆明、青岛；名茶主要生产企业分布于浙江、安徽、福建、江苏、四川、等地；名酒主生产企业分布于四川、贵州、江苏、安徽、山西等地。

从企业来看，目前，在百强企业的引领下，家电、造纸、酿酒等行业，产业集中度持续提升，行业竞争力不断加强。业内专业分析指出，我国轻工行业消费品属性，刚性需求支撑较强，对行业发展形成稳固支撑。

轻工业是助力我国国民经济稳定发展的重要产业，能够为社会群

众提供基本的生产生活资料。2020年中国规模以上轻工业营业收入为19.50万亿元，同比下降1.50%；中国规模以上轻工业利润为1.30万亿元，同比增长0.80%。其中，2020年中国农副食品加工企业营业收入为4.80万亿元，占规模以上轻工业营业收入的24.60%；食品制造行业企业营业收入2.00万亿元，占规模以上轻工业营业收入的10.10%。2020年中国农副食品加工企业利润为2,001.00亿元；占规模以上轻工业利润的15.00%；酿酒企业利润为1,792.00亿元，占规模以上轻工利润的13.40%。

在内外需增长均有放缓，我国劳动力成本比较优势逐步弱化背景下，轻工行业整体增速下行、竞争烈度加强、行业存量资产回报率处于低位乃至下行或为大概率事件。但在此趋势中，具备规模、品牌、渠道优势的头部企业在产品制造成本、效率，成品的分发深度、广度以及品牌运营的途径、效果方面处于优势地位。通过输出更多优质平价，或具备品牌溢价的优质优价产品，来不断满足“人民日益增长的美好生活需求”，这部分头部企业有望持续扩大自身的市场份额，保持较强的增长动能与盈利水平。

2. 市场需求分析

A. 河南省市场需求分析

近年来河南省产业集聚区从业人员数量变化随着河南产业集聚区软硬环境的日趋完善，河南成为沿海产业转移的重要投资地，不少企业从珠三角转移到河南落户产业集聚区，特别是一些劳动密集型企业，很多原本打算外出务工人员选择了在当地就业，就地消化。像南阳方城、内乡，信阳固始、潢川，周口扶沟、淮阳，驻马店遂平、汝南等这些曾经的落后地区，其县域经济在产业集聚区的带动下，特色产业得都很迅速，就业机会越来越多。

产业集聚区正在成为市、县经济发展的增长极，城镇居民就业、增收的主渠道，推进工业化和城镇化的“发动机”。外出务工人员的逐步回流正印证了产业集聚区的良性发展趋势，产业集聚区发展之于民生的重要性。近年来，河南省产业集聚区从业人员由 2011 年的 256 万人增长至 2020 年的约 1,100 万人。由逐年增长的产业集聚区从业人员数量可知，入驻河南省产业集聚区的企业数量也在不断增加，河南省作为全国重要的经济大省和新兴工业大省，产业集聚区受到了许多香港及沿海企业的青睐，成为其产业转移的重要目标地带。诸多香港及沿海知名企业先后前往河南投资兴业，为河南省产业集聚区的发展提供了良好的市场需求环境。

2019 年河南省实施 1,500 个左右投资亿元以上重点项目，全力推动工业转型发展。在此基础上，将着力实施智能终端、节能与新能源汽车、工业机器人、现代家居、制鞋、纺织印染、铝精深加工、绿色建材、电子与信息服务业、物联网等 10 个发展专项。同时，河南省还将大力实施中小企业成长工程，启动“专精特新”中小企业和产品认定，培育和创建 40 个中小企业特色产业集群。

综上所述，由河南省产业集聚区日益增多的从业人数、逐年增长的主营业务收入及固定资产投资可以看出，河南省产业集聚区的发展具有良好的市场需求环境，而标准化厂房作为产业集聚区发展的重要承载和依托，具有巨大的需求市场。

B.西华县市场需求分析

自党的十八大召开以来，西华县招引亿元以上项目 208 个，总投资 516.00 亿元，已完成 392.00 亿元；共确定重点项目 576 个，总投资 3,796.20 亿元，计划总投资 1,323.61 亿元，实际完成 1,518.76 亿元，计划完成率 114.70%。美国福喜、富士康、中国电建、中国通号、奥特莱

斯、耕德电子、大华电子、双汇食品、中合农发、太平洋五星级酒店、北京双悦、东方时尚、首创集团、中通快递、黑豹物流、天福集团、费斯雅鞋业、金鑫车业、东方国际、红星美凯龙等一批大项目大企业落地西华，初步形成了以耕德电子华为手机制造项目、大华电子智能安防产品等为主导的高端智能装备制造产业，以双汇食品、枣花面业、牧原养殖为主导的食品加工产业，以昆原再生废旧汽车拆解、华璨铝业、中爽铝业、中经再生资源、首创垃圾发电、晨辉工贸、汇通秸秆制板等为主导的循环经济产业。西华经济技术开发区成功晋升二星级，在全省 179 个产业集聚区中居第 35 位、全市第 4 位，特色商业区成功晋升一星级，一座“生态宜居、工业发达、商贸繁荣、特色鲜明的现代化新型城市”强势崛起。

近年来，西华县域经济全面提档加速，二三产业空前活跃，城镇就业大幅增长，城镇化率提升至 38.61%；西华已经成为全省具备高铁、高速、航空、水运“四位一体”交通网络独特优势的县，正式融入“郑州一小时经济圈”，成为豫东最具发展潜力和活力的地区之一。西华经济技术开发区于 2015 年 2 月被省政府批准升级为省级经济技术开发区。

本项目规划按照“功能完善、布局合理、用地集约、产业集聚”的总体要求，走集约化生产、规模化经营、环保型建设的路子，建立现代化工业发展体系，构建某市工业新高地，提升城市形象，把园区建设成为效益突出、功能齐全、管理高效、产业集聚、社会和谐现代化工业新城区，实现工业经济新跨越。

3.运营收入分析

(1) 标准化厂房、仓库租赁收入

①数量

本项目建设标准化厂房 192,000.00 m²，物流仓库 64,000.00 m²，建设完成后可全部对外出租。

②价格

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区厂房、仓库租赁价格信息如下表：

序号	位置	性质	租赁价格 (元/m ² /月)
1	周口 淮阳	厂房/仓库	30.00
2	周口川汇开来路	厂房/仓库	30.00
3	周口川汇区	厂房/仓库	30.00
4	周口森林公园附近标准厂房	厂房/仓库	30.00
平均价			30.00



厂房1600多平，厂房外场地2000多平，囤货方便。

02-07

周口-淮阳
周口市淮阳区

1600m² | 可分租
建筑面积

1元/m²/天
4.8万/月



电商入仓客户，发全国客户，随时入仓，

1天前

川汇-经济开发区
周口市川汇区开来路赵寨小学对面

1230m² | 可分租
建筑面积

1元/m²/天
3.69万/月



水电齐全了出入大型车辆

21分钟前

川汇-中心城区
河南省周口市川汇区

1000m²
建筑面积

1元/m²/天
3万/月

(出租) 600平标准厂房 交通便利

更新于2022-04-27 | 32人已浏览

☆ 收藏
0人气 举报1.8万/月 1元/m²/天600m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：周口周边区

地址：周口森林公园 [地图](#)

夏雅

个人

已在58注册9年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

由上表可知，项目周边地区厂房、仓库市场平均租赁价格为 30.00 元/m²/月，本项目租赁价格参照西华县周边地区厂房、仓库租赁价格确定，并基于谨慎性考虑，标准化厂房、仓库租赁单价暂按 20.00 元/m²/月进行测算；考虑物价上涨因素，本项目标准化厂房、仓库租赁暂按每三年增长 5.00%。

③出租率

基于谨慎性考虑，本项目标准化厂房、仓库出租率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

(2) 检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入

①数量

本项目检测研发综合楼 8,500.00 m²，综合办公楼 9,600.00 m²，配套综合用房 5,000.00 m²，其中预留 1,000.00 m²作为项目管理运营团队自用，其余部分建设完成后可全部对外出租。

②价格

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区办公用房租赁价格信息如下表：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /日)	租赁价格 (元/m ² /月)
1	周口市项城市昌建 MOCO 新世界	写字楼	62.00	1.08	32.40
2	周口市项城市 G329 辅路	写字楼	92.00	1.09	32.70
3	周口市川汇区龙都红星广场	写字楼	400.00	1.33	39.90
4	周口市西华县红花集镇三里庙干校路	写字楼	6,500.00	1.00	30.00
5	周口市昌建新世界	写字楼	55.00	1.52	45.60
平均值				1.20	36.12

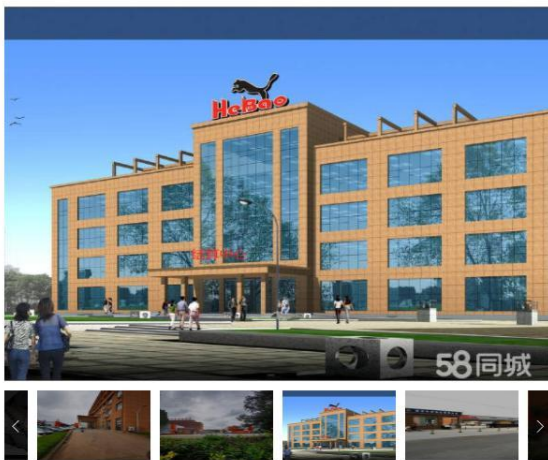
(出租) 出租西华县办公大楼 (办公、门面房等)

生成房源报告

☆ 收藏

1人气 举报

商业综合楼 新房 可注册 独栋 可分割 更新于2022-03-19 510人已浏览



1元/m²/天

6500m²

建筑面积

975~1950个

推荐工位数

简装

装修程度

楼 盘： 黑豹电商物流园

地 址： 西华区 - 福源商贸城 红花集镇三里庙干校路

地图



黄总

个人

已在58注册3年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通



9图

昌建MOCO新世界D座商联大厦26层62平 写字楼商铺...

2022-12-12

驸马沟公园-项城体育馆 | 昌建MOCO新世界-C座 | 可容纳10-20工位

商业综合体 高区(共26层)

62m²
建筑面积

1.08元/m²/天
2000元/月

商业综合体 新房 可注册 免费车位



8图

睿智一楼9号楼107。可以商用也可办公

2022-12-22

其他-迎宾大道 | 河南省周口市项城市G329辅路 | 可容纳14-29工位

商业综合体 低区(共30层)

92m² | 可分割
建筑面积

1.09元/m²/天
3000元/月

商业综合体 新房 可注册



7图

龙都红星广场精装修四百平附带办公桌椅，直接拎包就...

2022-12-09

川汇-经济开发区 | 龙都红星广场-周口市川汇区 | 可容纳53-106工位

纯写字楼 低区(共26层)

贺莉萍 周口宜家房产

400m²
建筑面积

1.33元/m²/天
1.6万/月

纯写字楼 办公家具



4图

昌建新世界双层公寓房适合办公月租金2500

2022-12-04

川汇-东新区 | 昌建新世界 | 可容纳9-18工位

商业综合体 高区(共26层)

贾景亮 凯达房产

55m² | 可分割
建筑面积

1.52元/m²/天
2500元/月

商业综合体

由上表可知，项目周边地区办公用房平均租赁价格为 36.10 元/m²/

月，参考上述项目周边地区办公用房平均租赁价格，并基于谨慎性考虑，本项目检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁价格按 25.00 元/m²/月进行测算；同时考虑物价上涨因素，本项目租赁价格暂按每三年增长 5.00%测算。

③出租率

基于谨慎性考虑，本项目检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房出租率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

(3) 宿舍租赁收入

①数量

本项目建设宿舍 10,800.00 m²，建设完成后可全部对外出租。

②价格

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区住房租赁价格信息如下表：

序号	位置	性质	面积 (m ²)	月租金 (元/月)	租赁单价 (元/m ² /月)
1	西华县中原温泉花园	住房	20.00	500.00	25.00
2	西华现代城小区	住房	100.00	6,000.00	60.00
3	西华县翰林苑	住房	88.00	4,500.00	51.14
4	西华县南关十六队	住房	10.00	500.00	50.00
平均值					46.53



单间 | 中原温泉花园 1室1厅1卫

其他(1室) 20m²

西华县中医院 中原温泉花园

来自个人房源

01-29

500元/月



单间 | 南关十六队自建房 1室0厅0卫

其他(1室) 10m²

福源商贸城 南关十六队自建房

来自个人房源

02-09

500元/月



整租 | 翰林苑 2室1厅1卫

02-11

2室 88m²

福源商贸城 翰林苑

来自个人房源

4500元/月



整租 | 西华现代城小区 3室2厅2卫

02-06

3室 100m²

西华县政府 西华现代城小区

来自个人房源

6000元/月

由上表可知，项目周边地区住房平均租赁价格为 46.53 元/m²/月，参考上述项目周边地区住房平均租赁价格，并基于谨慎性考虑，本项目宿舍租赁价格按 25.00 元/m²/月进行测算；同时考虑物价上涨因素，本项目租赁价格暂按每三年增长 5.00%测算。

③出租率

基于谨慎性考虑，本项目宿舍出租率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

(4) 餐厅租赁收入

①数量

本项目建设餐厅 2,800.00 m²，建设完成后可全部对外出租。

②价格

经 58 同城等网站查询信息，项目周边地区商业用房租赁价格信息如下表：

序号	位置	性质	面积 (m ²)	月租金 (元/月)	租赁单价 (元/m ² /月)
1	西华县昌平路女娟广场临街门面	商铺	50.00	5,000.00	100.00
2	西华县东关饭店	商铺	90.00	3,200.00	35.56
3	西华县万顺达广场东 100 米	商铺	60.00	2,500.00	41.67
4	西华县迟营乡天旺超市门口	商铺	90.00	3,500.00	38.89
平均值					54.03

	万顺达东100米路南后街男孩理发店 1天前
3图 西华-万顺达广场 后街男孩(泰母路店) 经营中 临街门面 临街门面 临街 上水 下水	60㎡ 建筑面积 2500元/月 1.39元/㎡/天
	迟营乡天旺超市门口帝圣特汉堡店转让 1天前
8图 西华-西华县政府 河南省周口市西华县 空置中 临街门面 临街门面 可餐饮 380V	90㎡ 建筑面积 3500元/月 1.3元/㎡/天
	长平路女媧广场绝味鸭脖出租位 18小时前
2图 周口-西华 女媧广场 空置中 临街门面 1层 免租1个月 临街门面 临街 可餐饮 上水	50㎡ 建筑面积 5000元/月 3.33元/㎡/天
	东关饭店转让, 生意稳定, 家庭原因忍痛转让, 18小时前
周口-西华 江南水乡 空置中 商业街店铺 商业街店铺 可餐饮	90㎡ 建筑面积 3200元/月 1.19元/㎡/天

由上表可知，项目周边地区商业用房平均租赁价格为 54.03 元/m²/月，参考上述项目周边地区商业用房平均租赁价格，并基于谨慎性考虑，本项目餐厅租赁价格按 30.00 元/m²/月进行测算；同时考虑物价上涨因素，本项目租赁价格暂按每三年增长 5.00%测算。

③出租率

基于谨慎性考虑，本项目餐厅出租率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

(5) 物业费收入

①数量

本项目物业费收取范围为标准化厂房、物流仓库、检测研发综合楼、综合办公楼、配套用房、宿舍、餐厅等租赁面积共 291,700.00 m²。

②价格

本项目物业费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/m²/月。因目前西华

经开区对园区物业并无相关收费标准的规定，故本项目参考项目周边地区收费标准取值。项目周边地区产业园区物业费收费情况如下：

序号	产业园名称	物业费价格
1	西华经开区标准化厂房	1.00 元/m ² /月
2	西华经开区双创孵化园	1.50 元/m ² /月
3	周口淮阳区可降解新材料产业园	1.00 元/m ² /月
4	周口淮阳区塑料制品产业园	1.00 元/m ² /月
平均价		1.125 元/m ² /月

参考项目周边产业园区物业费收费标准，并基于谨慎性，本项目物业管理费按 0.80 元/m²/月进行测算，预测期内不考虑价格增长。

③收取率

基于谨慎性原则，本项目物业费收取率运营期前三年按 70.00%、80.00%、90.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

(4) 财政补贴收入

为保障项目建成后顺利运营，同时缓解项目建设期间专项债券还本付息压力，县财政局决定每年给予 300.00 万元的补贴，补贴 13 年，共补贴 3,900.00 万元。

(三) 项目运营成本分析

本项目总运营成本中，项目运营期第 1 年至第 19 年，23.00%的成本和税金由对应专项债券部分的收入承担，77.00%的成本和税金由对应市场化融资部分的收入承担；项目运营期第 20-29 年 100.00%的成本和税金由对应专项债券部分的收入承担。项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 燃料及动力费

本项目运营期燃料及动力主要是电力和水，入驻企业用电、用水由企业自行承担，本项目仅考虑管理人员和项目公共区域产生的水、

电。本项目管理运营团队自用面积 1,000.00 m²，每平方米按用水量 2.00 升/日计，日用水量为 2.00m³，年用水量为 0.07 万 m³；用电功率指标 30.00W/m²，需用系数 0.50，计算功率电量 15.00KW，年耗电量为 4.38 万 KWh；参考当地实际价格，电价按 0.57 元/kWh，水价按 4.10 元/m³ 计算，考虑物价上涨因素，本项目燃料及动力费按每年增长 2.00%进行测算。

（2）工资及福利费

本项目运营期劳动定额 15 人，其中，管理人员 5 人，其他人员 10 人。根据 2022 年河南统计年鉴，周口市 2019 年人均工资为 38,958.00 元/年、2020 年人均工资为 44,805.00 元/年、2021 年人均工资为 45,948.00 元/年。基于此，本项目员工年平均工资及福利费暂按 50,000.00 元/年测算；考虑物价上涨原因，工资及福利费按每年增长 2.00%进行测算。

（3）固定资产修理费

固定资产修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，在运营期内对其进行必要修理所发生的费用，同时考虑固定资产大修费用，本项目按项目总投资金额的 0.10%计提；考虑物价上涨原因，固定资产维修费按每年增加 2.00%进行测算。

考虑设备的使用寿命，本项目在运营期第 15 年（即债券存续期第 17 年）考虑空调、电梯等设备重置成本，计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素，每次重置成本暂按本项目空调、电梯原设备费用 4,885.60 万元计取。

（4）管理及其他费用

管理及其他费用为项目运营期内除上述支出之外的其他不可预见成本，按各年营业收入的 2.00%计取。

（5）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、固定资产修理费按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税租赁收入按 9.00%测算，物业费按 6.00%测算；附加税按 10.00%测算，房产税按 12.00%测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税										
	销项税	10,448.39									
	建设期进项	20,689.03		429.08	490.38	551.67	610.69	610.69	610.69	640.46	640.46
	运营期进项	8,881.48	8,881.48								
	待抵扣进项税	1,359.16		18.64	19.74	20.85	21.93	22.20	22.47	23.16	23.45
2	附加税		8,881.48	8,471.04	8,000.40	7,469.58	6,880.82	6,292.33	5,704.11	5,086.81	4,469.80
3	房产税	1,044.84									
	折旧	27,012.56		557.31	636.93	716.55	794.17	794.17	794.17	833.87	833.87
	债券利息	98,780.17		3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21
	银行借款利息	27,380.00		1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,256.56	1,243.92	1,231.28	1,218.64
	利润总额	29,904.00		2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,289.00	2,171.40	2,053.80	1,936.20
4	所得税	32,038.25		-3,022.20	-2,429.56	-1,836.99	-1,271.69	-1,204.91	-1,078.41	-667.66	-541.31
5	税费合计	11,935.72									

续表：

序号	项目	第 11 年	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
1	增值税								272.66	711.51	711.16

序号	项目	第 11 年	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
	销项税	640.46	671.68	671.68	671.68	704.58	704.58	704.58	739.16	739.16	739.16
	建设期进项										
	运营期进项	23.74	24.47	24.77	25.08	25.85	26.17	588.56	27.30	27.65	28.00
	待抵扣进项税	3,853.08	3,205.87	2,558.96	1,912.36	1,233.63	555.22	439.20			
2	附加税								27.27	71.15	71.12
3	房产税	833.87	875.49	875.49	875.49	919.36	919.36	919.36	965.47	965.47	965.47
	折旧	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21
	债券利息	1,206.00	1,185.92	1,160.64	1,135.36	1,110.08	1,084.80	1,059.52	1,034.24	1,008.96	983.68
	银行借款利息	1,818.60	1,701.00	1,583.40	1,465.80	1,348.20	1,230.60	1,050.00	814.80	579.60	344.40
	利润总额	-415.04	16.67	155.42	294.09	746.85	885.36	-3,236.77	1,645.69	1,857.63	2,113.40
4	所得税		4.17	38.86	73.52	186.71	221.34		411.42	464.41	528.35
5	税费合计	833.87	879.66	914.35	949.01	1,106.07	1,140.70	919.36	1,676.82	2,212.54	2,276.10

续表：

序号	项目	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	增值税	746.62	746.26	745.89	783.01	782.63	782.23	821.27	820.86	820.44	861.42	842.43
	销项税	775.47	775.47	775.47	813.49	813.49	813.49	853.47	853.47	853.47	895.45	895.45
	建设期进项											
	运营期进项	28.85	29.21	29.58	30.48	30.86	31.26	32.20	32.61	33.03	34.03	53.02
	待抵扣进项税											

序号	项目	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
2	附加税	74.66	74.63	74.59	78.30	78.26	78.22	82.13	82.09	82.04	86.14	84.24
3	房产税	1,013.88	1,013.88	1,013.88	1,064.57	1,064.57	1,064.57	1,117.88	1,117.88	1,117.88	1,173.85	1,173.85
	折旧	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21	3,406.21
	债券利息	958.40	910.80	847.60	784.40	721.20	658.00	557.60	431.20	304.80	178.40	52.00
	银行借款利息	109.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	利润总额	2,712.16	2,864.06	2,922.27	3,339.72	3,397.72	3,455.62	3,928.47	4,049.36	4,170.14	4,687.53	4,500.63
4	所得税	678.04	716.02	730.57	834.93	849.43	863.91	982.12	1,012.34	1,042.54	1,171.88	1,125.16
5	税费合计	2,513.20	2,550.79	2,564.93	2,760.81	2,774.89	2,788.93	3,003.40	3,033.17	3,062.90	3,293.29	3,225.68

(四) 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	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	252,953.28	5,258.28	6,009.47	6,760.65	7,479.75	7,479.75	7,479.75	7,840.36	7,840.36	7,840.36
1	标准化厂房、物流仓库租赁收入	208,457.34	4,300.80	4,915.20	5,529.60	6,128.64	6,128.64	6,128.64	6,435.07	6,435.07	6,435.07
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00
	单价 (元/m ² /月)		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	月数 (月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入	22,494.68	464.10	530.40	596.70	661.34	661.34	661.34	694.35	694.35	694.35
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00
	单价 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数 (月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	宿舍租赁收入	10,992.91	226.80	259.20	291.60	323.19	323.19	323.19	339.32	339.32	339.32
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

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
	数量 (m ²)		10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
	单价 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数 (月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	餐厅租赁收入	3,419.49	70.56	80.64	90.72	100.55	100.55	100.55	105.59	105.59	105.59
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价 (元/m ² /月)		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	月数 (月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	物业费收入	7,588.86	196.02	224.03	252.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03
	收取率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00
	单价 (元/m ² /月)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	67,905.12	847.83	946.18	1,044.60	1,140.47	1,144.40	1,148.41	1,199.43	1,203.61	1,207.87
1	燃料及动力费	109.37	2.79	2.85	2.91	2.97	3.03	3.09	3.16	3.23	3.30
	水费	12.47	0.29	0.30	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37
	电费	96.90	2.50	2.55	2.60	2.65	2.70	2.75	2.81	2.87	2.93
2	工资及福利费	2,909.43	75.00	76.50	78.03	79.59	81.18	82.80	84.46	86.15	87.87
3	固定资产修理费	9,057.83	107.56	109.71	111.90	114.14	116.42	118.75	121.13	123.55	126.02

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
4	管理及其他费用	5,386.98	105.17	120.19	135.21	149.60	149.60	149.60	156.81	156.81	156.81
5	税费合计	50,441.51	557.31	636.93	716.55	794.17	794.17	794.17	833.87	833.87	833.87
三	财政补贴收入	3,900.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
四	净收益	188,948.16	4,710.45	5,363.29	6,016.05	6,639.28	6,635.35	6,631.34	6,940.93	6,936.75	6,932.49

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	8,218.41	8,218.41	8,218.41	8,616.88	8,616.88	8,616.88	9,035.75	9,035.75	9,035.75	9,475.41
1	标准化厂房、物流仓库租赁收入	6,756.10	6,756.10	6,756.10	7,094.63	7,094.63	7,094.63	7,450.68	7,450.68	7,450.68	7,824.23
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00
	单价 (元/m ² /月)	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	检测研发综合楼、综合办公楼、配套综合用房租赁收入	729.11	729.11	729.11	765.65	765.65	765.65	803.94	803.94	803.94	844.25
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00
	单价 (元/m ² /月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	宿舍租赁收入	356.31	356.31	356.31	374.16	374.16	374.16	392.88	392.88	392.88	412.58
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	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
	数量 (m ²)	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
	单价 (元/m ² /月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	餐厅租赁收入	110.86	110.86	110.86	116.41	116.41	116.41	122.22	122.22	122.22	128.32
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价 (元/m ² /月)	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	物业费收入	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03
	收取率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00
	单价 (元/m ² /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	1,265.57	1,304.69	1,343.87	1,513.51	1,552.84	6,221.89	2,107.03	2,647.75	2,716.40	2,967.48
1	燃料及动力费	3.37	3.44	3.51	3.58	3.65	3.72	3.80	3.88	3.96	4.04
	水费	0.38	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47
	电费	2.99	3.05	3.11	3.17	3.23	3.29	3.36	3.43	3.50	3.57
2	工资及福利费	89.63	91.42	93.25	95.12	97.02	98.96	100.94	102.96	105.02	107.12
3	固定资产修理费	128.54	131.11	133.73	136.40	139.13	5,027.51	144.75	147.65	150.60	153.61

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
4	管理及其他费用	164.37	164.37	164.37	172.34	172.34	172.34	180.72	180.72	180.72	189.51
5	税费合计	879.66	914.35	949.01	1,106.07	1,140.70	919.36	1,676.82	2,212.54	2,276.10	2,513.20
三	财政补贴收入	300.00	300.00	300.00	300.00						
四	净收益	7,252.84	7,213.72	7,174.54	7,403.37	7,064.04	2,394.99	6,928.72	6,388.00	6,319.35	6,507.93

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	9,475.41	9,475.41	9,935.90	9,935.90	9,935.90	10,420.14	10,420.14	10,420.14	10,928.54	10,928.54
1	标准化厂房、物流仓库租赁收入	7,824.23	7,824.23	8,215.30	8,215.30	8,215.30	8,626.79	8,626.79	8,626.79	9,058.71	9,058.71
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00	256,000.00
	单价 (元/m ² /月)	26.81	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	检测研发综合楼、综合办公楼、 配套综合用房租赁收入	844.25	844.25	886.58	886.58	886.58	930.92	930.92	930.92	977.53	977.53
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00	22,100.00
	单价 (元/m ² /月)	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	宿舍租赁收入	412.58	412.58	433.26	433.26	433.26	454.93	454.93	454.93	477.71	477.71
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	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
	数量 (m ²)	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
	单价 (元/m ² /月)	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	餐厅租赁收入	128.32	128.32	134.73	134.73	134.73	141.47	141.47	141.47	148.56	148.56
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价 (元/m ² /月)	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	物业费收入	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03	266.03
	收取率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00	291,700.00
	单价 (元/m ² /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	月数 (月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	3,010.36	3,029.90	3,240.50	3,260.20	3,279.98	3,509.98	3,545.71	3,581.52	3,828.28	4,094.86
1	燃料及动力费	4.12	4.20	4.28	4.37	4.46	4.55	4.64	4.73	4.82	4.92
	水费	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.57
	电费	3.64	3.71	3.78	3.86	3.94	4.02	4.10	4.18	4.26	4.35
2	工资及福利费	109.26	111.45	113.68	115.95	118.27	120.64	123.05	125.51	128.02	130.58
3	固定资产修理费	156.68	159.81	163.01	166.27	169.60	172.99	176.45	179.98	183.58	187.25

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
4	管理及其他费用	189.51	189.51	198.72	198.72	198.72	208.40	208.40	208.40	218.57	546.43
5	税费合计	2,550.79	2,564.93	2,760.81	2,774.89	2,788.93	3,003.40	3,033.17	3,062.90	3,293.29	3,225.68
三	财政补贴收入										
四	净收益	6,465.05	6,445.51	6,695.40	6,675.70	6,655.92	6,910.16	6,874.43	6,838.62	7,100.26	6,833.68

(五) 现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	252,953.28		5,258.28	6,009.47	6,760.65	7,479.75	7,479.75	7,479.75	7,840.36	7,840.36
2	经营活动支出（含税费）	67,905.12		847.83	946.18	1,044.60	1,140.47	1,144.40	1,148.41	1,199.43	1,203.61
3	财政补贴收入	3,900.00		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	经营活动产生的现金净额	188,948.16		4,710.45	5,363.29	6,016.05	6,639.28	6,635.35	6,631.34	6,940.93	6,936.75
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	107,564.61	107,564.61								
	投资活动产生的现金净额	-107,564.61	-107,564.61								
三	融资活动产生的现金										

序号	项目	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	财政资金	19,964.61	19,964.61								
2	债券资金	31,600.00	31,600.00								
3	银行借款	56,000.00	56,000.00								
4	偿还债券本金	31,600.00					186.00	316.00	316.00	316.00	316.00
5	偿还银行借款本金	56,000.00					1,500.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
6	支付运营期债券利息	27,380.00		1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,256.56	1,243.92	1,231.28	1,218.64
7	支付银行借款利息	29,904.00		2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,289.00	2,171.40	2,053.80	1,936.20
	融资活动产生的现金净额	-37,319.39	107,564.61	-3,616.00	-3,616.00	-3,616.00	-5,302.00	-6,661.56	-6,531.32	-6,401.08	-6,270.84
四	净现金流量	44,064.16		1,094.45	1,747.29	2,400.05	1,337.28	-26.21	100.02	539.85	665.91
五	累计现金流量	44,064.16		1,094.45	2,841.74	5,241.79	6,579.07	6,552.86	6,652.88	7,192.73	7,858.64

续表：

序号	项目	第11年	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
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	7,840.36	8,218.41	8,218.41	8,218.41	8,616.88	8,616.88	8,616.88	9,035.75	9,035.75	9,035.75
2	经营活动支出(含税费)	1,207.87	1,265.57	1,304.69	1,343.87	1,513.51	1,552.84	6,221.89	2,107.03	2,647.75	2,716.40
3	财政补贴收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额	6,932.49	7,252.84	7,213.72	7,174.54	7,403.37	7,064.04	2,394.99	6,928.72	6,388.00	6,319.35
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出(含建设期利息)										

序号	项目	第 11 年	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
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	银行借款										
4	偿还债券本金	502.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00
5	偿还银行借款本金	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	4,300.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00
6	支付运营期债券利息	1,206.00	1,185.92	1,160.64	1,135.36	1,110.08	1,084.80	1,059.52	1,034.24	1,008.96	983.68
7	支付银行借款利息	1,818.60	1,701.00	1,583.40	1,465.80	1,348.20	1,230.60	1,050.00	814.80	579.60	344.40
	融资活动产生的现金净额	-6,326.60	-6,318.92	-6,176.04	-6,033.16	-5,890.28	-7,247.40	-8,341.52	-8,081.04	-7,820.56	-7,560.08
四	净现金流量	605.89	933.92	1,037.68	1,141.38	1,513.09	-183.36	-5,946.53	-1,152.32	-1,432.56	-1,240.73
五	累计现金流量	8,464.53	9,398.45	10,436.13	11,577.51	13,090.60	12,907.24	6,960.71	5,808.39	4,375.83	3,135.10

续表：

序号	项目	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
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	9,475.41	9,475.41	9,475.41	9,935.90	9,935.90	9,935.90	10,420.14	10,420.14	10,420.14	10,928.54	10,928.54
2	经营活动支出（含税费）	2,967.48	3,010.36	3,029.90	3,240.50	3,260.20	3,279.98	3,509.98	3,545.71	3,581.52	3,828.28	4,094.86
3	财政补贴收入											
	经营活动产生的现金净额	6,507.93	6,465.05	6,445.51	6,695.40	6,675.70	6,655.92	6,910.16	6,874.43	6,838.62	7,100.26	6,833.68

序号	项目	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
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出(含建设期利息)											
	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金											
2	债券资金											
3	银行借款											
4	偿还债券本金	1,190.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	2,510.00	3,160.00	3,160.00	3,160.00	3,160.00	1,300.00
5	偿还银行借款本金	2,600.00										
6	支付运营期债券利息	958.40	910.80	847.60	784.40	721.20	658.00	557.60	431.20	304.80	178.40	52.00
7	支付银行借款利息	109.20										
	融资活动产生的现金净额	-4,857.60	-2,490.80	-2,427.60	-2,364.40	-2,301.20	-3,168.00	-3,717.60	-3,591.20	-3,464.80	-3,338.40	-1,352.00
四	净现金流量	1,650.33	3,974.25	4,017.91	4,331.00	4,374.50	3,487.92	3,192.56	3,283.23	3,373.82	3,761.86	5,481.68
五	累计现金流量	4,785.43	8,759.68	12,777.59	17,108.59	21,483.09	24,971.01	28,163.57	31,446.80	34,820.62	38,582.48	44,064.16

（六）本息覆盖倍数

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为188,948.16万元，融资本息合计150,504.00元，项目融资本息覆盖倍数为1.26。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.61倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为1.01倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	财政收入的100.00%，项目运营期第1-19年，项目运营收入的23.00%，项目运营期第20-29年，项目运营收入的100.00%。	140,523.79	98,432.02	31,600.00	60,988.00	1.61
市场化融资	项目运营期第1-19年，项目运营收入的77.00%	116,329.49	90,516.14	56,000.00	89,516.00	1.01
合计		256,853.28	188,948.16	87,600.00	150,504.00	1.26

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内债券本息覆盖倍数为1.61。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		744.00	744.00	
第2年		1,264.00	1,264.00	
第3年		1,264.00	1,264.00	1,314.40
第4年		1,264.00	1,264.00	1,464.56
第5年		1,264.00	1,264.00	1,614.69

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	186.00	1,264.00	1,450.00	1,758.03
第 7 年	316.00	1,256.56	1,572.56	1,757.13
第 8 年	316.00	1,243.92	1,559.92	1,756.21
第 9 年	316.00	1,231.28	1,547.28	1,827.41
第 10 年	316.00	1,218.64	1,534.64	1,826.45
第 11 年	502.00	1,206.00	1,708.00	1,825.47
第 12 年	632.00	1,185.92	1,817.92	1,899.15
第 13 年	632.00	1,160.64	1,792.64	1,890.16
第 14 年	632.00	1,135.36	1,767.36	1,881.14
第 15 年	632.00	1,110.08	1,742.08	1,933.78
第 16 年	632.00	1,084.80	1,716.80	1,624.73
第 17 年	632.00	1,059.52	1,691.52	550.85
第 18 年	632.00	1,034.24	1,666.24	1,593.61
第 19 年	632.00	1,008.96	1,640.96	1,469.24
第 20 年	632.00	983.68	1,615.68	1,453.45
第 21 年	1,190.00	958.40	2,148.40	1,496.82
第 22 年	1,580.00	910.80	2,490.80	6,465.05
第 23 年	1,580.00	847.60	2,427.60	6,445.51
第 24 年	1,580.00	784.40	2,364.40	6,695.40
第 25 年	1,580.00	721.20	2,301.20	6,675.70
第 26 年	2,510.00	658.00	3,168.00	6,655.92
第 27 年	3,160.00	557.60	3,717.60	6,910.16
第 28 年	3,160.00	431.20	3,591.20	6,874.43
第 29 年	3,160.00	304.80	3,464.80	6,838.62
第 30 年	3,160.00	178.40	3,338.40	7,100.26
第 31 年	1,300.00	52.00	1,352.00	6,833.68
合计	31,600.00	29,388.00	60,988.00	98,432.02
本息覆盖倍数	1.61			

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

2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内银行贷款本息覆盖倍数为 1.01。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-6 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	银行借款本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		2,352.00	2,352.00	
第 3 年		2,352.00	2,352.00	3,396.05
第 4 年		2,352.00	2,352.00	3,898.73
第 5 年		2,352.00	2,352.00	4,401.36
第 6 年	1,500.00	2,352.00	3,852.00	4,881.25
第 7 年	2,800.00	2,289.00	5,089.00	4,878.22
第 8 年	2,800.00	2,171.40	4,971.40	4,875.13
第 9 年	2,800.00	2,053.80	4,853.80	5,113.52
第 10 年	2,800.00	1,936.20	4,736.20	5,110.30
第 11 年	2,800.00	1,818.60	4,618.60	5,107.02
第 12 年	2,800.00	1,701.00	4,501.00	5,353.69
第 13 年	2,800.00	1,583.40	4,383.40	5,323.56
第 14 年	2,800.00	1,465.80	4,265.80	5,293.40
第 15 年	2,800.00	1,348.20	4,148.20	5,469.59
第 16 年	4,300.00	1,230.60	5,530.60	5,439.31
第 17 年	5,600.00	1,050.00	6,650.00	1,844.14
第 18 年	5,600.00	814.80	6,414.80	5,335.11
第 19 年	5,600.00	579.60	6,179.60	4,918.76
第 20 年	5,600.00	344.40	5,944.40	4,865.90
第 21 年	2,600.00	109.20	2,709.20	5,011.11
合计	56,000.00	33,516.00	89,516.00	90,516.14
本息覆盖倍数	1.01			

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为西华县轻工业制造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)



和信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十月十四日