

**西工经开区君融科技产业园建设项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090876 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十月九日



# 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方式.....	4
（四）债券资金使用合规性.....	8
（五）项目主体及运作模式.....	9
四、项目融资计划.....	10
五、经营现金流分析.....	13
（一）基本假设条件及依据.....	13
（二）项目运营收入分析.....	14
（三）项目运营成本分析.....	22
（四）净收益分析.....	27
（五）现金流分析.....	34
（六）本息覆盖倍数.....	39
六、总体评价结果.....	42
七、使用限制.....	42

# 西工经开区君融科技产业园建设项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2025）第 090876 号

我们接受委托，对西工经开区君融科技产业园建设项目（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，了解西工经开区君融科技产业园建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。洛阳钰丰建设开发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。我们的责任是根据洛阳钰丰建设开发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工经开区君融科技产业园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作解释，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 9 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洛阳钰丰建设开发有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指西工经开区君融科技产业园建设项目

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作解释，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

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。

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作出的）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、信息和数据是洛阳钰丰建设开发有限公司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工经开区内，西至小浪底专用线，北至红山路，南至道北六路大道，东至衡山路。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为洛阳西工经济技术开发区管理委员会。

本项目专项债券申请单位为洛阳钰丰建设开发有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳钰丰建设开发有限公司		
法定代表人	任强力	成立日期	2011-07-11
注册资本	伍仟万圆整	营业期限	2011-07-11 至 2031-07-10
统一社会信用代码	91410300579213047D		
注册地址	洛阳市西工区工业园区经九路一号		
经营范围	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营；各类工程建设活动；旅游业务；职业中介活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；企业管理咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；五金产品零售；电子元器件零售；热力生产和供		

名称	洛阳钰丰建设开发有限公司
	应；建筑材料销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
公司类型	其他有限责任公司
股东及持股比例	河南洛阳工业园区招商引智部持股 90.00%，河南洛阳工业园区营商服务部持股 10.00%。

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.建设规模及内容

本项目的建设内容系新建项目。

总用地约 169.63 亩，总建筑面积约 25.74 万 m<sup>2</sup>，建设标准化厂房等主体工程建筑、装饰、安装等，以及园区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

#### （二）项目建设周期

本项目计划建设周期为 24 个月，开工日期 2024 年 5 月，预计完工日期 2026 年 4 月。

#### （三）投资估算与资金筹措方式

##### 1.投资估算

项目总投资为 78,602.19 万元，其中：建筑安装工程费用 55,936.09 万元，工程建设其他费用 13,643.72 万元，基本预备费 5,566.38 万元，建设期利息 3,456.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	48,974.08	5,018.91	1,943.10		55,936.09			
1	君融科技-1 地块 技术综合楼	2,654.40				2,654.40	m <sup>2</sup>	7,584.00	3,500.00
1.1	研发楼	4,032.00				4,032.00	m <sup>2</sup>	13,440.00	3,000.00
1.2	研发中心	2,654.40				2,654.40	m <sup>2</sup>	7,584.00	3,500.00
1.3	电力开闭所	37.50				37.50	m <sup>2</sup>	250.00	1,500.00
1.4	标准化厂房	11,007.36				11,007.36	m <sup>2</sup>	84,672.00	1,300.00
1.5	地下建筑	3,719.10				3,719.10	m <sup>2</sup>	16,905.00	2,200.00
1.6	厂区停车场	115.20				115.20	m <sup>2</sup>	2,560.00	450.00
2	君融科技-2 地块 技术中心	2,478.00				2,478.00	m <sup>2</sup>	7,080.00	3,500.00
2.1	研发楼	3,528.00				3,528.00	m <sup>2</sup>	11,760.00	3,000.00
2.2	研发中心	2,478.00				2,478.00	m <sup>2</sup>	7,080.00	3,500.00
2.3	公厕	12.00				12.00	m <sup>2</sup>	80.00	1,500.00
2.4	标准化厂房	11,007.36				11,007.36	m <sup>2</sup>	84,672.00	1,300.00
2.5	地下建筑	3,580.50				3,580.50	m <sup>2</sup>	16,275.00	2,200.00
2.6	厂区停车场	112.50				112.50	m <sup>2</sup>	2,500.00	450.00
3	充电桩			630.00		630.00	个	105	60,000.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
4	光伏设备			983.10		983.10	KWP	6,554.00	1,500.00
5	高压电源引入			200.00		200.00	套	4	500,000.00
6	园区电气工程		1,930.35			1,930.35	m <sup>2</sup>	257,380.00	75.00
7	园区给排水工程		1,029.52			1,029.52	m <sup>2</sup>	257,380.00	40.00
8	园区消防工程		900.83			900.83	m <sup>2</sup>	257,380.00	35.00
9	园区暖通工程		1,158.21			1,158.21	m <sup>2</sup>	257,380.00	45.00
10	园区道路及硬化	954.58				954.58	m <sup>2</sup>	43,390.00	220.00
11	绿化	373.18				373.18	m <sup>2</sup>	33,925.00	110.00
12	围墙、大门	230.00				230.00	m	2,300.00	1,000.00
13	门禁及监控系统			130.00		130.00	项	1	1,300,000.00
二	第二部分 建设工程其他费用				13,643.72	13,643.72			
1	建设用地费	按 40.00 万元/亩			6,785.2	6,785.20	亩	169.63	400,000.00
2	项目建设管理费	财建〔2016〕504 号文			587.49	587.49			
3	工程监理费	按国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号文			560.31	560.31			
4	建设项目前期工作咨询费（可研等）	国家计委计价格〔1999〕1283 号、发改价格〔2015〕299 号			104.89	104.89			
5	工程勘察费	按改价格〔2015〕299 号文、计价格〔2002〕10 号文件为基础，参考市场价格估算			391.55	391.55			
6	工程设计费	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文，参考市场价格估算			852.89	852.89			
7	施工图审查费	豫建设〔2019〕57 号,即建筑面积 1.60 元/ m <sup>2</sup>			41.18	41.18	m <sup>2</sup>	257,382.00	



序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
8	施工图预算编制费	工程设计费的 10.00%			85.29	85.29			
9	造价咨询服务费	豫发改收费〔2008〕2510 号文			142.12	142.12			
10	环境影响咨询服务费	国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125 号文			23.98	23.98			
11	场地准备费及临时设施费	建标〔2017〕1 号文，第一部分工程费的 0.50—2.00%，按 1.00%计算			559.36	559.36			
12	工程保险费	工程费的 0.30%			167.81	167.81			
13	地震安全性评价费				10.00	10.00			暂估
14	城市基础设施配套费	洛政办〔2017〕95 号			1,733.83	1,733.83	m <sup>2</sup>	257,382.00	
15	人防异地建设费	按计价格〔2000〕474 号、河南省人防办、发改委、建设厅豫防办〔2009〕100 号，6B 级人防按建筑面积 5.00%,1,200.00 元/m <sup>2</sup>			1,544.29	1,544.29	m <sup>2</sup>	257,382.00	
16	招标代理服务费	豫发改收费〔2011〕627 号文、发改价格〔2015〕299 号			53.52	53.52			
三	第一、二部分工程费用合计	55,936.09			13,643.72	69,579.81			
四	预备费				5,566.38	5,566.38			
1	基本预备费	第一、第二部分费用合计的 8.00%计取			5,566.38	5,566.38			
2	涨价预备费								
五	建设期利息				3,456.00	3,456.00			
六	建设项目总投资	55,936.09			22,666.10	78,602.19			

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

表 3-3 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	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
资本金	自筹资金	5,000.00	5,000.00	22,602.19	32,602.19	41.48%
	专项债券资金		3,000.00		3,000.00	3.82%
建设资金	专项债券资金	30,400.00	6,600.00		37,000.00	47.07%
	市场化融资		6,000.00		6,000.00	7.63%
合计		35,400.00	20,600.00	22,602.19	78,602.19	100.00%
占比		45.04%	26.21%	28.76%	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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 45.29%，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》（国发〔2009〕27 号）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。

### （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。同时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情况。

### **（五）项目主体及运作模式**

本项目债券申请单位为洛阳钰丰建设开发有限公司，主管部门为洛阳西工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、建设单位和运营单位均为洛阳钰丰建设开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳钰丰建设开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳钰丰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。

关于债券本息偿付，由洛阳钰丰建设开发有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由洛阳钰丰建设开发有限公司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、项目融资计划

本项目总投资 78,602.19 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 35,602.19 万元，资本金来源于自筹资金 32,602.19 万元、专项债券资金 3,000.00 万元；项目剩余建设资金 43,000.00 万元，资金来源于市场化融资 6,000.00 万元，专项债券资金 37,000.00 万元。

##### 1. 资本金及来源

本项目资本金 35,602.19 万元，占比 45.29%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

##### 2. 债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 40,000.00 万元。其中，专项债券用作资本金的需求为 3,000.00 万元，用作建设资金的需求为 40,000.00 万元。2024 年已发行 30,400.00 万元，2025 年计划使用 9,600.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，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。

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 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,400.00		30,400.00	4.50%	1,368.00	1,368.00
第 2 年	30,400.00	9,600.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 4 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 5 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 6 年	40,000.00		304.00	39,696.00	4.50%	1,800.00	2,104.00
第 7 年	39,696.00		400.00	39,296.00	4.50%	1,786.32	2,186.32
第 8 年	39,296.00		400.00	38,896.00	4.50%	1,768.32	2,168.32
第 9 年	38,896.00		400.00	38,496.00	4.50%	1,750.32	2,150.32
第 10 年	38,496.00		400.00	38,096.00	4.50%	1,732.32	2,132.32
第 11 年	38,096.00		704.00	37,392.00	4.50%	1,714.32	2,418.32
第 12 年	37,392.00		800.00	36,592.00	4.50%	1,682.64	2,482.64
第 13 年	36,592.00		800.00	35,792.00	4.50%	1,646.64	2,446.64
第 14 年	35,792.00		800.00	34,992.00	4.50%	1,610.64	2,410.64
第 15 年	34,992.00		800.00	34,192.00	4.50%	1,574.64	2,374.64
第 16 年	34,192.00		800.00	33,392.00	4.50%	1,538.64	2,338.64
第 17 年	33,392.00		800.00	32,592.00	4.50%	1,502.64	2,302.64
第 18 年	32,592.00		800.00	31,792.00	4.50%	1,466.64	2,266.64
第 19 年	31,792.00		800.00	30,992.00	4.50%	1,430.64	2,230.64
第 20 年	30,992.00		800.00	30,192.00	4.50%	1,394.64	2,194.64
第 21 年	30,192.00		1,712.00	28,480.00	4.50%	1,358.64	3,070.64
第 22 年	28,480.00		2,000.00	26,480.00	4.50%	1,281.60	3,281.60
第 23 年	26,480.00		2,000.00	24,480.00	4.50%	1,191.60	3,191.60
第 24 年	24,480.00		2,000.00	22,480.00	4.50%	1,101.60	3,101.60
第 25 年	22,480.00		2,000.00	20,480.00	4.50%	1,011.60	3,011.60
第 26 年	20,480.00		3,520.00	16,960.00	4.50%	921.60	4,441.60
第 27 年	16,960.00		4,000.00	12,960.00	4.50%	763.20	4,763.20
第 28 年	12,960.00		4,000.00	8,960.00	4.50%	583.20	4,583.20
第 29 年	8,960.00		4,000.00	4,960.00	4.50%	403.20	4,403.20
第 30 年	4,960.00		4,000.00	960.00	4.50%	223.20	4,223.20

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	融资利 率	应付利息	应付本息
第 31 年	960.00		960.00	0.00	4.50%	43.20	1,003.20
合计		40,000.00	40,000.00			41,850.00	81,850.00

注：假设各年起始点为发行日，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。

### 3. 市场化融资资金使用计划

签订的借款合同用于西工经开区君融科技产业园建设项目建设，借款金额为 6,000.00 万元，借款期限为 30 年，借款利率按照 4.20% 计算。

表 4-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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	融资利 率	应付利息	应付本息
第 1 年		0.00		0.00	4.20%	0.00	0.00
第 2 年	0.00	6,000.00		6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 3 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 4 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 5 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 6 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 7 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 8 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 9 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 10 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 11 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 12 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 13 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 14 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 15 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 16 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00

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	融资利 率	应付利息	应付本息
第 17 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 18 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 19 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 20 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 21 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 22 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 23 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 24 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 25 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 26 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 27 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 28 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 29 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 30 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
第 31 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.20%	252.00	6,252.00
合计		6,000.00	6,000.00			7,560.00	13,560.00

注：假设第一年起始点为发行日，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。

## 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。

## （二）项目运营收入分析

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	标准化厂房出租收入	127,599.90	70.23%
2	商业办公建筑、研发中心、综合服务楼	办公用房出租收入	44,618.55	24.56%
3	停车位	充电桩服务费收入	5,080.45	2.80%
4	充电桩	停车位出租收入	4,378.50	2.41%
合计			181,677.40	100.00%

### （1）标准化厂房出租收入

①数量：根据可行性研究报告，可以出租的标准化厂房建筑面积为 166,000.00m<sup>2</sup>。

②价格：本项目厂房出租价格主要参考 58 同城价格，其查询结果如下：

序号	位置	类型	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/ m <sup>2</sup> /天）	单价（元/ m <sup>2</sup> /月）
1	西工区-王城大道快速路	厂房	2,400.00	1.00	30.00
2	伊阙收费站（G36 宁洛高速入口）	厂房	3,800.00	0.80	24.00
3	涧西区-火炬大桥	厂房	5,000.00	1.00	30.00
平均值				0.93	28.00



[联系我们](#)
[帮助中心](#)
[网站地图](#)
[联系我们](#)
[联系我们](#)
[联系我们](#)



Received



电话联系A

猜你喜欢

**厂房特色：** 令人厂房，康乐尔，高速路口，温德州站，靠近机场

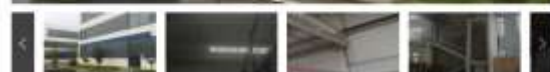
**厂房特色：** 令人厂房，康乐尔，高速路口，温德州站，靠近机场

[设为首页](#) [加入收藏](#) [联系我们](#) [网站地图](#) [联系我们](#) [网站建设](#)

魚類發布

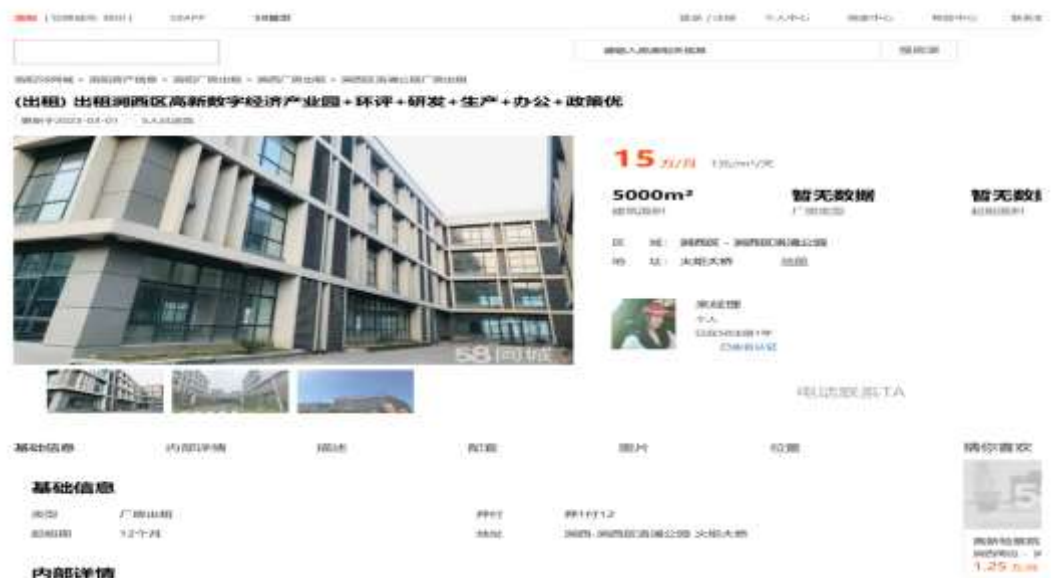
☆ 408 

6.4.95



地址：伊河收费站(G35宁洛高速入口)-洛阳市伊川县





西工区及其附近辖区内三家厂房的出租价格分别为 30.00 元/m<sup>2</sup>/月、24.00 元/m<sup>2</sup>/月、30.00 元/m<sup>2</sup>/月。三家厂房出租价格的平均值为 28.00 元/ m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性原则，暂定本项目标准化厂房租赁价格为 21.00 元/ m<sup>2</sup>/月，考虑物价上涨因素的影响，之后按照每三年增长 5.00% 的增长率进行增长，本项目标准化厂房租赁增长到 26.81 元/ m<sup>2</sup>/月不再变化。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 70.00%，此后每年以 5.00% 的增长率增长，增长至 90.00% 时停止增长。

## (2) 办公用房出租收入

①数量：根据可行性研究报告，可以出租的办公用房建筑面积为 53,000.00m<sup>2</sup>。

②价格：本项目办公用房出租价格主要参考 58 同城价格，其查询结果如下：

序号	位置	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> /天)	单价 (元/ m <sup>2</sup> /月)
1	西工区-华源凯旋广场	办公用房	110.00	1.27	38.10

序号	位置	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> /天)	单价 (元/m <sup>2</sup> / 月)
2	西工区-芳林路-芳林大厦	办公用房	180.00	1.07	32.10
3	西工区-新都汇-君临商务	办公用房	120.00	0.97	29.10
平均值				1.10	33.10

洛阳 | 洛阳城市 | 洛阳 | 58APP | 98美图

登录 / 注册 | 个人中心 | 商家中心 | 帮助中心 | 联系客服


请输入关键词搜索房源

搜索

洛阳58同城 | 洛阳房产信息 | 洛阳写字楼出租 | 西工写字楼出租 | 中央商务区写字楼出租

**(出租) 华源凯旋广场 110平 精装修 带家具**

可写字楼 | 出租 | 精装修 | 可注册 | 可分割 | 办公家具 | 更新于2023-03-17 | 13人已浏览



**1.27** 元/m<sup>2</sup>/天 4200元/月

**110m<sup>2</sup>** 建筑面积

**12-25个** 约容纳工位数

**精装修** 装修程度

区域: 西工区 - 中央商务区

地址: 华源凯旋广场-洛阳市西工区

社区

洛阳58同城 | 洛阳城市 | 洛阳 | 58APP | 98美图


登录 / 注册 | 个人中心 | 商家中心 | 帮助中心 | 联系客服 | 网站导航

**58同城·房产**

洛阳58同城 | 洛阳房产信息 | 洛阳写字楼出租 | 西工写字楼出租 | 西工周边写字楼出租

**(出租), 急租! 芳林大厦, 180平精装修带隔断, 拎包入住**

可写字楼 | 出租 | 可注册 | 可分割 | 可写字楼 | 可注册 | 可分割 | 办公家具 | 更新于2023-03-17 | 30人已浏览



**1.07** 元/m<sup>2</sup>/天 5800元/月 (价格可面议)


**180m<sup>2</sup>** 建筑面积

**30-60个** 约容纳工位数


**精装修** 装修程度

区域: 西工区 - 西工周边

地址: 芳林路九都路交口



李慧娟 | 洛阳58同城房产经纪有限公司 | 联系电话: 15141010540



微信扫码联系

电话联系TA

在线咨询

洛阳 | 洛阳城市 | 洛阳 | 58APP | 98美图

登录 / 注册 | 个人中心 | 商家中心 | 帮助中心 | 联系客服 | 网站导航

请输入关键词搜索房源

搜索

洛阳58同城 | 洛阳房产信息 | 洛阳写字楼出租 | 西工写字楼出租 | 中央商务区写字楼出租

**(出租) 西工区 | 君临商务, 120至400平精装办公室, 王府井, 新都汇**

可写字楼 | 出租 | 可注册 | 可分割 | 可写字楼 | 可注册 | 可分割 | 办公家具 | 更新于2023-03-17 | 19人已浏览



**0.97** 元/m<sup>2</sup>/天 3500元/月 (价格可面议)

**120m<sup>2</sup>** 建筑面积

**20-40个** 约容纳工位数

**精装修** 装修程度

区域: 西工区 - 新都汇

地址: 君临商务/华源凯旋广场



李慧娟 | 洛阳58同城房产经纪有限公司 | 联系电话: 15141010540



微信扫码联系

电话联系TA

在线咨询

西工区内三家办公用房的出租价格分别为 38.10 元/m<sup>2</sup>/月、32.10 元/m<sup>2</sup>/月、29.10 元/m<sup>2</sup>/月。三家办公用房出租价格的平均值为 33.10 元/m<sup>2</sup>月。基于谨慎性原则，暂定办公用房租赁价格为 23.00 元/m<sup>2</sup>/月，考虑物价上涨因素的影响，之后每三年按照 5.00%的增长率增长，办公用房租赁价格增长到 29.36 元/m<sup>2</sup>/月不再变化。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 70.00%，此后每年以 5.00% 的增长率增长，增长至 90.00%时停止增长。

### （3）充电桩服务费收入

①数量：根据可行性研究报告，本项目规划建设 35.00KW 的直流充电桩 105 个。

②价格：根据车主指南查询到的结果如下：

序号	位置	单价（元/度）
1	西工区纱厂西路 86 号	0.60
2	洛阳市瀛洲路公共充电站	0.80
3	洛龙区开元大道 286 号	0.60
平均值		0.67


**车主指南**  
 ICARHUY.COM.CN

请输入关键词
 

搜索

[汽车头条](#)
[车型库](#)
[车主工具](#)
[用车养车](#)
[违章查询](#)
[车险车险](#)
[汽车用品](#)

车主指南 > 全国充电桩 > 西工方充电桩 > 洛阳德众汽车广场充电桩

选择城市

洛阳市区 西工区 瀍河回族区 涧西区 偃龙区 伊川县

说明：本数据为充电桩的实时位置及使用情况，仅供参考

查看附近充电桩

河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 桩数：0.0000  
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP  
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

元亨苹果专卖店

充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 桩数：0.0000  
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP  
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

洛阳德众汽车广场充电桩

充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 桩数：0.0000

洛阳德众汽车广场充电桩

简介：洛阳德众汽车广场充电桩，位于河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩，拥有快充和慢充充电桩2个，快充桩功率为30kW，慢充桩功率为7kW，可使用微信扫码支付。

[社会开放](#)
[扫码充电](#)
[扫码支付](#)
[扫码](#)

快充数量：2个 快充桩品牌：特来电  
 慢充数量：0个 慢充桩品牌：特来电  
 充电桩详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩  
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP  
 充电桩：00:00-24:00 (8.0000元/小时)  
 服务费：00:00-24:00 (8.0000元/小时)  
 停车费：不詳  
 开放时间：周一至周五08:00-24:00


**车主指南**  
 ICARHUY.COM.CN

请输入关键词
 

搜索

[汽车头条](#)
[车型库](#)
[车主工具](#)
[用车养车](#)
[违章查询](#)
[车险车险](#)
[汽车用品](#)

车主指南 > 全国充电桩 > 洛阳市充电桩 > 河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

选择城市

洛阳市区 郑州市 开封市 洛阳市 平顶山市 安阳市 鹤壁市 新乡市 焦作市 濮阳市 许昌市 漯河市 三门峡市

说明：本数据为充电桩的实时位置及使用情况，仅供参考

查看附近充电桩

河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 桩数：0.0000  
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP  
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

元亨苹果专卖店

充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 桩数：0.0000  
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP  
 详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

洛阳德众汽车广场充电桩

充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 桩数：0.0000

河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩

简介：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩，位于河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩，拥有快充和慢充充电桩2个，快充桩功率为30kW，慢充桩功率为7kW，可使用微信扫码支付。

[社会开放](#)
[扫码充电](#)
[扫码支付](#)
[扫码](#)

快充数量：0个  
 慢充数量：0个 慢充桩品牌：特来电  
 充电桩详细地址：河南省洛阳市瀍洲路公共充电桩  
 支付方式：微信扫码支付充电桩APP  
 充电桩：快充：0个，慢充：0个  
 服务费：0.0000  
 停车费：不詳  
 开放时间：00:00-24:00



据车主指南网查询到的信息，西工区及其周边区充电桩收费均价为 0.67 元/度，基于谨慎性，本项目充电桩按照 0.60 元/度价格收费，每天充电 3.00 小时，每年 300 天计算，运营期内充电桩服务费价格不增长。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 70.00%，此后每年以 5.00% 的增长率增长，增长至 90.00% 时停止增长。

#### (4) 停车位出租收入

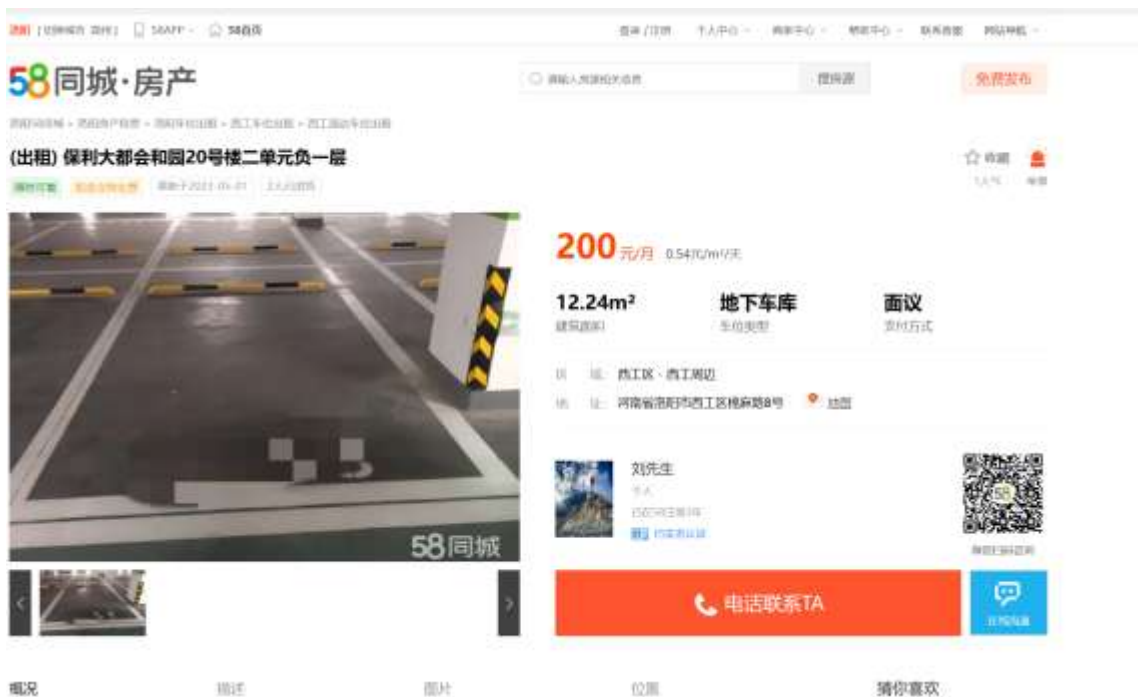
①数量：根据可行性研究报告，本项目规划建设非机动车停车位 946 个。

②根据 58 同城查询西工区停车位出租价格如下：

序号	位置	单价（元/月）
1	西工区金谷园西路	200.00
2	洛阳市西工区沙场西路 62 号	200.00
3	洛阳市西工区棉麻路 8 号	200.00
平均值		200.00







西工区内三个停车位平均出租价格为 200.00 元/月，考虑到项目地区差异，本项目停车位出租价格取值为 150.00 元/月，运营期内价格不考虑增长。

③负荷率：假设运营期第一年出租率为 70.00%，此后每年以 5.00% 的增长率增长，增长至 90.00%时停止增长。

### (三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

#### (1) 工资及福利费

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，按照项目运营投入 60 人。根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2019 年、2020 年居民服务业人员年平均工资分别为 39,395.00 元和 39,463.00 元，基于以上数据，故假设本项目人均工资及福利按 6.40 万元/年/人计算。同时，考虑物价上涨因素，工资及福利费费用支出每



年增长 2.00%，增长至 11.15 万元/年/人时不再增长。

## （2）燃料及动力费

①电费：本项目年耗电量 20.46 万 kwh，根据河南省电网销售价格表，电价按照 0.61 元/kwh 测算。基于谨慎新原则，考虑物价上涨因素，本项目运营期第二年开始电费按照 2.00%的增长率增长。

②水费：本项目年耗水量 0.29 万吨，根据当地非居民用水价格，水价按照 4.70 元/吨测算。基于谨慎新原则，考虑物价上涨因素，本项目运营期第二年开始水费按照 2.00%的增长率增长。

## （3）维修护理费

项目运营期的第一年修理费按固定资产总额的 0.50%进行测算，考虑到物价上涨因素的影响，本项目运营期第二年开始以 2.00%的增长率进行测算。

## （4）充电桩重置费用

本项目充电桩预计使用年限为 10 年，到期后需要重新投入资金建设，同时考虑物价上涨因素以及技术进步导致商品价格下降因素，基于谨慎性原则，105 个充电桩建设成本按照 1,450.00 万元测算。

## （5）管理及其他费用

管理及其他费用按照每年项目收入总额的 2.50%进行测算，随收入的增加而增加。

## （6）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂

行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税不动产租赁收入按 9.00%测算，充电桩服务费收入按 13.00%测算；房产税按租金收入的 12.00%测算；附加税按 10.00%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。

测算明细如下：

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

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
增值税应纳税额	4,379.72								
销项税	15,165.88	352.15	377.31	402.46	447.43	473.75	473.75	495.75	495.75
进项税-项目投资	9,045.38	9,045.38							
进项税-运营成本	2,034.56	53.28	54.54	55.80	57.43	58.75	59.64	60.93	61.85
待抵扣税金		8,746.50	8,423.73	8,077.07	7,687.07	7,272.07	6,857.96	6,423.14	5,989.24
附加税	437.96								
房产税	18,959.81	435.10	466.18	497.26	554.76	587.39	587.39	616.73	616.73
利息	46,710.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,146.50	2,124.90	2,103.30	2,081.70
折旧	67,260.48	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33
利润总额	9,018.27	-1,605.11	-1,357.98	-1,110.97	-656.56	-384.73	-379.29	-143.54	-138.42
所得税应纳税额	3,732.26								
税费合计	27,509.79	435.10	466.18	497.26	554.76	587.39	587.39	616.73	616.73

(续)

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
增值税应纳税额										
销项税	495.75	518.92	519.01	519.01	543.35	543.35	543.35	568.92	568.92	568.92

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
进项税-项目投资										
进项税- 运营成本	62.80	64.16	65.15	66.15	67.59	68.63	69.69	71.23	72.36	73.51
待抵扣税金	5,556.29	5,101.53	4,647.67	4,194.81	3,719.05	3,244.33	2,770.67	2,272.98	1,776.42	1,281.01
附加税										
房产税	616.73	647.63	647.63	647.63	680.09	680.09	680.09	714.17	714.17	714.17
利息	2,060.10	2,025.00	1,981.80	1,938.60	1,895.40	1,852.20	1,809.00	1,765.80	1,722.60	1,679.40
折旧	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33
利润总额	-134.05	126.42	153.05	177.94	457.66	482.21	505.96	797.15	820.34	842.74
所得税应纳税额		31.61	38.26	44.49	114.42	120.55	126.49	199.29	205.09	210.69
税费合计	616.73	679.24	685.89	692.12	794.51	800.64	806.58	913.46	919.26	924.86

(续)

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
增值税应纳税额			491.83	490.59	489.33	488.04	486.72	485.39	484.02	482.63	481.21
销项税	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92	568.92
进项税-项目投资											
进项税- 运营成本	74.68	75.87	77.09	78.33	79.59	80.88	82.20	83.53	84.90	86.29	87.71
待抵扣税金	786.77	293.72									
附加税			49.18	49.06	48.93	48.80	48.67	48.54	48.40	48.26	48.12
房产税	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17	714.17

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
利息	1,636.20	1,552.50	1,444.50	1,336.50	1,228.50	1,120.50	945.00	729.00	513.00	297.00	81.00
折旧	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33	2,319.33
利润总额	864.95	927.47	472.47	559.64	646.62	732.83	886.36	1,079.57	1,272.61	1,465.45	1,657.48
所得税应纳税额	216.24	231.87	118.12	139.91	161.66	183.21	221.59	269.89	318.15	366.36	414.37
税费合计	930.41	946.04	1,373.30	1,393.73	1,414.09	1,434.22	1,471.15	1,517.99	1,564.74	1,611.42	1,657.87

#### （四）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：

**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
一	营业收入	181,677.40	4,210.32	4,511.05	4,811.78	5,352.48	5,667.33	5,667.33	5,933.80	5,933.80
1	标准化厂房出租收入（万元）	127,599.90	2,928.24	3,137.40	3,346.56	3,733.51	3,953.12	3,953.12	4,150.33	4,150.33
	①单价		21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15
	②面积		166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00
	③负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份		12	12	12	12	12	12	12	12

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
2	办公用房出租收入（万元）	44,618.55	1,023.96	1,097.10	1,170.24	1,305.55	1,382.35	1,382.35	1,451.61	1,451.61
	①单价（元/平方米/月）		23.00	23.00	23.00	24.15	24.15	24.15	25.36	25.36
	②面积		53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	③负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份		12	12	12	12	12	12	12	12
3	充电桩服务费收入（万元）	5,080.45	138.92	148.84	158.76	168.68	178.61	178.61	178.61	178.61
	①单价		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	②功率		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	③负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④天数		300	300	300	300	300	300	300	300
	⑤个数		105	105	105	105	105	105	105	105
	⑥充电时长		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	停车位出租收入（万元）	4,378.50	119.20	127.71	136.22	144.74	153.25	153.25	153.25	153.25
	①单价		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	②个数		946	946	946	946	946	946	946	946
	③负荷率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月数		12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出（万元）	62,425.08	1,336.10	1,389.70	1,443.42	1,529.71	1,586.23	1,602.39	1,654.71	1,671.19

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
1	工资及福利费（万元）	14,904.00	384.00	391.80	399.60	407.40	415.80	424.20	432.60	441.00
2	燃料及动力费（万元）	519.36	13.84	14.08	14.31	14.54	14.78	15.01	15.24	15.48
	电费	466.49	12.48	12.69	12.89	13.09	13.30	13.50	13.71	13.91
	水费	52.87	1.36	1.39	1.42	1.45	1.48	1.51	1.53	1.57
3	维护修理费（万元）	13,495.70	347.90	354.86	361.96	369.20	376.58	384.11	391.79	399.63
4	充电桩重置成用	1,450.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5	管理及其他费用（万元）	4,541.97	105.26	112.78	120.29	133.81	141.68	141.68	148.35	148.35
6	税费（万元）	27,514.05	435.10	466.18	497.26	554.76	587.39	587.39	616.73	616.73
三	净收益	119,252.32	2,874.22	3,121.35	3,368.36	3,822.77	4,081.10	4,064.94	4,279.09	4,262.61

（续）

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	营业收入	5,933.80	6,214.46	6,215.48	6,215.48	6,510.33	6,510.33	6,510.33	6,819.95	6,819.95	6,819.95
1	标准化厂房出租收入（万元）	4,150.33	4,358.30	4,358.30	4,358.30	4,577.02	4,577.02	4,577.02	4,806.50	4,806.50	4,806.50
	①单价	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81
	②面积	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	办公用房出租收入	1,451.61	1,524.30	1,524.30	1,524.30	1,600.43	1,600.43	1,600.43	1,680.57	1,680.57	1,680.57

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
	(万元)										
	①单价 (元/平方米/月)	25.36	26.63	26.63	26.63	27.96	27.96	27.96	29.36	29.36	29.36
	②面积	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	充电桩服务费收入 (万元)	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61
	①单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	②功率	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	⑤个数	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
	⑥充电时长	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	停车位出租收入 (万元)	153.25	153.25	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27
	①单价	150.00	150.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00
	②个数	946	946	946	946	946	946	946	946	946	946
	③负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	④月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12



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
二	成本支出（万元）	1,688.42	1,775.41	1,799.65	1,824.19	1,952.45	1,977.23	2,002.62	2,137.05	2,162.86	2,189.26
1	工资及福利费（万元）	450.00	459.00	468.00	477.60	487.20	496.80	507.00	517.20	527.40	538.20
2	燃料及动力费（万元）	15.72	15.95	16.19	16.42	16.67	16.90	17.15	17.58	18.03	18.48
	电费	14.12	14.32	14.53	14.73	14.94	15.14	15.35	15.75	16.16	16.57
	水费	1.60	1.63	1.66	1.69	1.73	1.76	1.80	1.83	1.87	1.91
3	维护修理费（万元）	407.62	415.77	424.09	432.57	441.22	450.04	459.04	468.22	477.58	487.13
4	充电桩重置成用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5	管理及其他费用（万元）	148.35	155.36	155.39	155.39	162.76	162.76	162.76	170.50	170.50	170.50
6	税费（万元）	616.73	679.33	685.98	692.21	794.60	800.73	806.67	913.55	919.35	924.95
三	净收益	4,245.38	4,439.05	4,415.83	4,391.29	4,557.88	4,533.10	4,507.71	4,682.90	4,657.09	4,630.69

（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	营业收入	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95
1	标准化厂房出租收入（万元）	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50	4,806.50
	①单价	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81	26.81

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面积	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00	166,000.00
	③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%
	④月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	办公用房 出租收入 (万元)	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57	1,680.57
	①单价 (元/平方 米/月)	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36	29.36
	②面积	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	③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%
	④月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	充电桩服 务费收入 (万元)	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61
	①单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	②功率	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	③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%
	④天数	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	⑤个数	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
	⑥充电时	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

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
	长											
4	停车位出租收入 (万元)	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27	154.27
	①单价	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00
	②个数	946	946	946	946	946	946	946	946	946	946	946
	③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%
	④月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出 (万元)	2,215.80	2,252.74	2,701.99	2,744.62	2,787.38	2,830.72	2,891.30	2,962.39	3,033.61	3,104.98	3,176.96
1	工资及福利费(万元)	549.00	559.80	571.20	582.60	594.00	606.00	618.00	630.60	643.20	655.80	669.00
2	燃料及动力费(万元)	18.93	19.37	19.82	20.27	20.73	21.18	21.63	22.09	22.54	22.99	23.44
	电费	16.98	17.39	17.80	18.21	18.62	19.03	19.44	19.85	20.26	20.66	21.07
	水费	1.95	1.98	2.02	2.06	2.11	2.15	2.19	2.24	2.28	2.33	2.37
3	维护修理费(万元)	496.87	506.81	516.95	527.29	537.84	548.60	559.57	570.76	582.18	593.82	605.70
4	充电桩重置成用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00

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
5	管理及其他费用（万元）	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50	170.50
6	税费（万元）	930.50	946.26	1,373.52	1,393.96	1,414.31	1,434.44	1,471.60	1,518.44	1,565.19	1,611.87	1,658.32
三	净收益	4,604.15	4,567.21	4,117.96	4,075.33	4,032.57	3,989.23	3,928.65	3,857.56	3,786.34	3,714.97	3,642.99

### （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

项目	合计	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
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	181,677.40			4,210.32	4,511.05	4,811.78	5,352.48	5,667.33	5,667.33	5,933.80	5,933.80
经营活动支出（含税费）	62,425.08			1,336.10	1,389.70	1,443.42	1,529.71	1,586.23	1,602.39	1,654.71	1,671.19
经营活动产生的现金净额	119,252.32			2,874.22	3,121.35	3,368.36	3,822.77	4,081.10	4,064.94	4,279.09	4,262.61
二、投资活动产生的现金											

项目	合计	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
建设成本支出（含建设期利息）	78,602.19	35,400.00	20,600.00	22,602.19							
投资活动产生的现金净额	-78,602.19	-35,400.00	-20,600.00	-22,602.19							
三、融资活动产生的现金											
自筹资金	32,602.19	5,000.00	5,000.00	22,602.19							
债券资金	40,000.00	30,400.00	9,600.00	-							
银行借款	6,000.00	-	6,000.00	-							
偿还债券本金	40,000.00						304.00	400.00	400.00	400.00	400.00
偿还银行借款本金	6,000.00										
支付运营期债券利息	38,682.00			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,786.32	1,768.32	1,750.32	1,732.32
支付银行借款利息	7,308.00			252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
融资活动产生的现金净额	-13,387.81	35,400.00	20,600.00	20,550.19	-2,052.00	-2,052.00	-2,356.00	-2,438.32	-2,420.32	-2,402.32	-2,384.32
四、净现金流量	27,262.32			822.22	1,069.35	1,316.36	1,466.77	1,642.78	1,644.62	1,876.77	1,878.29
五、累计现金流量	27,262.32			822.22	1,891.57	3,207.93	4,674.70	6,317.48	7,962.10	9,838.87	11,717.16

（续）

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										

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
经营活动收入	5,933.80	6,214.46	6,215.48	6,215.48	6,510.33	6,510.33	6,510.33	6,819.95	6,819.95	6,819.95
经营活动支出（含税费）	1,688.42	1,775.41	1,799.65	1,824.19	1,952.45	1,977.23	2,002.62	2,137.05	2,162.86	2,189.26
经营活动产生的现金净额	4,245.38	4,439.05	4,415.83	4,391.29	4,557.88	4,533.10	4,507.71	4,682.90	4,657.09	4,630.69
二、投资活动产生的现金										
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										
自筹资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	704.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	1,714.32	1,682.64	1,646.64	1,610.64	1,574.64	1,538.64	1,502.64	1,466.64	1,430.64	1,394.64
支付银行借款利息	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
融资活动产生的现金净额	-2,670.32	-2,734.64	-2,698.64	-2,662.64	-2,626.64	-2,590.64	-2,554.64	-2,518.64	-2,482.64	-2,446.64
四、净现金流量	1,575.06	1,704.41	1,717.19	1,728.65	1,931.24	1,942.46	1,953.07	2,164.26	2,174.45	2,184.05
五、累计现金流量	13,292.22	14,996.63	16,713.82	18,442.47	20,373.71	22,316.17	24,269.24	26,433.50	28,607.95	30,792.00

（续）

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
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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											
经营活动收入	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95	6,819.95
经营活动支出(含税费)	2,215.80	2,252.74	2,701.99	2,744.62	2,787.38	2,830.72	2,891.30	2,962.39	3,033.61	3,104.98	3,176.96
经营活动产生的现金净额	4,604.15	4,567.21	4,117.96	4,075.33	4,032.57	3,989.23	3,928.65	3,857.56	3,786.34	3,714.97	3,642.99
二、投资活动产生的现金											
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											
自筹资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	1,712.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	3,520.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	960.00
偿还银行借款本金											6,000.00
支付运营期债券利息	1,358.64	1,281.60	1,191.60	1,101.60	1,011.60	921.60	763.20	583.20	403.20	223.20	43.20
支付银行借款利息	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
融资活动产生的现金净	-3,322.64	-3,533.60	-3,443.60	-3,353.60	-3,263.60	-4,693.60	-5,015.20	-4,835.20	-4,655.20	-4,475.20	-7,255.20

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
额											
四、净现金流量	1,281.51	1,033.61	674.36	721.73	768.97	-704.37	-1,086.55	-977.64	-868.86	-760.23	-3,612.21
五、累计现金流量	32,073.51	33,107.12	33,781.48	34,503.21	35,272.18	34,567.81	33,481.26	32,503.62	31,634.76	30,874.53	27,262.32



## （六）本息覆盖倍数

经测算，在西工经开区君融科技产业园建设项目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 119,252.32 万元，融资本息 95,410.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.25。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 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 1.32 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	标准化厂房出租收入、办公用房出租收入、充电桩服务费收入、停车位出租收入	154,425.79	101,364.51	40,000.00	81,850.00	1.24
市场化融资	标准化厂房出租收入、办公用房出租收入、充电桩服务费收入、停车位出租收入	27,251.61	17,887.81	6,000.00	13,560.00	1.32
合计		181,677.40	119,252.32	46,000.00	95,410.00	1.25

### 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，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 101,364.51 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 项目专项债券还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,368.00	1,368.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	2,443.09

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	2,653.15
第 5 年		1,800.00	1,800.00	2,863.11
第 6 年	304.00	1,800.00	2,104.00	3,249.35
第 7 年	400.00	1,786.32	2,186.32	3,468.94
第 8 年	400.00	1,768.32	2,168.32	3,455.20
第 9 年	400.00	1,750.32	2,150.32	3,637.23
第 10 年	400.00	1,732.32	2,132.32	3,623.22
第 11 年	704.00	1,714.32	2,418.32	3,608.57
第 12 年	800.00	1,682.64	2,482.64	3,773.19
第 13 年	800.00	1,646.64	2,446.64	3,753.46
第 14 年	800.00	1,610.64	2,410.64	3,732.60
第 15 年	800.00	1,574.64	2,374.64	3,874.20
第 16 年	800.00	1,538.64	2,338.64	3,853.14
第 17 年	800.00	1,502.64	2,302.64	3,831.55
第 18 年	800.00	1,466.64	2,266.64	3,980.47
第 19 年	800.00	1,430.64	2,230.64	3,958.53
第 20 年	800.00	1,394.64	2,194.64	3,936.09
第 21 年	1,712.00	1,358.64	3,070.64	3,913.53
第 22 年	2,000.00	1,281.60	3,281.60	3,882.13
第 23 年	2,000.00	1,191.60	3,191.60	3,500.27
第 24 年	2,000.00	1,101.60	3,101.60	3,464.03
第 25 年	2,000.00	1,011.60	3,011.60	3,427.68
第 26 年	3,520.00	921.60	4,441.60	3,390.85
第 27 年	4,000.00	763.20	4,763.20	3,339.35
第 28 年	4,000.00	583.20	4,583.20	3,278.93
第 29 年	4,000.00	403.20	4,403.20	3,218.39
第 30 年	4,000.00	223.20	4,223.20	3,157.72
第 31 年	960.00	43.20	1,003.20	3,096.54
合计	40,000.00	41,850.00	81,850.00	101,364.51
本息覆盖倍数	1.24			

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自筹资金进行支付。

## 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可用于偿还债券本息的项目相关收益为 17,887.81 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表 5-8 市场化融资还本付息计算表**

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		0.00	0.00	
第 2 年		252.00	252.00	
第 3 年		252.00	252.00	431.13
第 4 年		252.00	252.00	468.20
第 5 年		252.00	252.00	505.25
第 6 年		252.00	252.00	573.42
第 7 年		252.00	252.00	612.16
第 8 年		252.00	252.00	609.74
第 9 年		252.00	252.00	641.86
第 10 年		252.00	252.00	639.39
第 11 年		252.00	252.00	636.81
第 12 年		252.00	252.00	665.86
第 13 年		252.00	252.00	662.37
第 14 年		252.00	252.00	658.69
第 15 年		252.00	252.00	683.68
第 16 年		252.00	252.00	679.96
第 17 年		252.00	252.00	676.16
第 18 年		252.00	252.00	702.43

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 19 年		252.00	252.00	698.56
第 20 年		252.00	252.00	694.60
第 21 年		252.00	252.00	690.62
第 22 年		252.00	252.00	685.08
第 23 年		252.00	252.00	617.69
第 24 年		252.00	252.00	611.30
第 25 年		252.00	252.00	604.89
第 26 年		252.00	252.00	598.38
第 27 年		252.00	252.00	589.30
第 28 年		252.00	252.00	578.63
第 29 年		252.00	252.00	567.95
第 30 年		252.00	252.00	557.25
第 31 年	6,000.00	252.00	6,252.00	546.45
合计	6,000.00	7,560.00	13,560.00	17,887.81
本息覆盖倍数	1.32			

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

## 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，为西工经开区君融科技产业园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

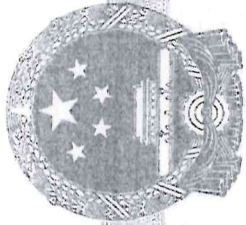
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十月九日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”，  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
类型 普通合伙企业分支机构  
经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：财务咨询；税务服务；工程造价咨询；绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须经批准的项目的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负责人 冯安志

成立日期 2015年05月05日



登记机关

2024年12月1日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所分所

# 执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）  
河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）  
商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

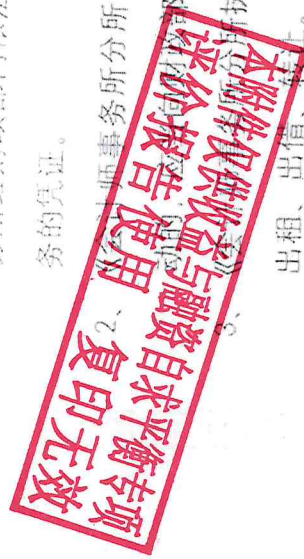
## 说明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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



发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

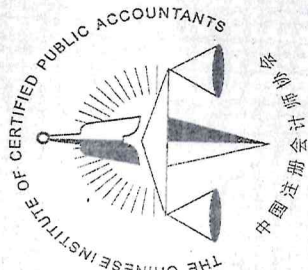
2025年6月30日

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.



证书编号:  
No. of Certificate  
批准注册机构:  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期:  
Date of Issuance

本附件仅供收益与融资需求平衡专项  
评价报告使用 复印无效

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.



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

2021年6月30日

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



刘方微  
女  
1985-11-23  
和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
41032919851123408x





本附件仅供注册会计师自求平衡专项  
评价报告使用 复印无效

姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号 Identity card No.

1990-08-13 和信会计师事务所(普通合伙)河南分所 410526199008130108



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号  
No. of Certificate

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

发证日期  
Date of Issuance



年 /y 月 /m 日 /d