

**洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090772 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年九月二十日



# 目 录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	1
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 .....	5
(四) 债券资金使用合规性 .....	10
(五) 项目分账管理办法及运作模式 .....	11
四、应付债券本息情况 .....	12
五、经营现金流分析 .....	14
(一) 基本假设条件及依据 .....	14
(二) 项目运营收入分析 .....	15
(三) 项目运营成本分析 .....	16
(四) 净收益分析 .....	17
(五) 现金流分析 .....	18
(六) 专项收入成本分析 .....	20
(七) 本息覆盖倍数 .....	36
六、总体评价结果 .....	38
七、使用限制 .....	38

# 洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2025）第 090772 号

我们接受委托，对洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目（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）、财政部《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）、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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳龙跃产业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。我们的责任是根据洛阳龙跃产业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洛阳市洛龙区刘富村城中村改造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9月20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龙跃产业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”	指洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目

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

项目安置位置位于洛阳市洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪垱村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。

##### 2. 项目参与主体

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

单位名称	洛阳龙跃产业投资有限公司
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W
企业类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	赵志远
住所	河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号
登记机关	洛阳市洛龙区市场监督管理局
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（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）许可项目：建设工程设计；

单位名称	洛阳龙跃产业投资有限公司
	建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（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）

洛阳龙跃产业投资有限公司系具备独立法人资格的国有企业，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

### 3.建设规模与内容

本项目内容包括洛龙区刘富村的拆迁、补偿、建设及安置，拟建项目总投资约为 437,695.37 万元，其拆迁范围、建设规模及内容如下：

#### 1、拟拆迁区域

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目，拆迁范围为洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪垯村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。本项目拟拆迁区域占地面积约为 1320 亩，拟拆迁户数 2160 户，拟拆迁人口 6200 人。

项目扣除安置区及市政用地后，本项目可出让土地面积为 357 亩。

#### 2、拟安置地点

拟安置地点：拟建安置房地点分为东区和西区两个地块，东区东至新伊大街，西至长夏门街，南至乐天路，北至乐天路；西区东至长夏门街，西至长夏西路，南至乐天路，北至用地界。

项目主要建设内容分为东区和西区两个地块建设，包括安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

项目安置小区西区拟用地面积 66916.00 平方米（约 100.37 亩），拟建总建筑面积 301106.91 平方米。拟建地上建筑面积 190679.08 平方米，其中拟建安置住宅面积 183173.08 平方米，拟建商业建筑面积 5871.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建物业用房 880.00 平方米，拟建社区

综合服务设施 495.00 平方米；拟建地下建筑面积 110427.83 平方米；拟建公共绿地 5286.00 平方米；拟建全民健身场地 1585.00 平方米；拟建机动车停车位 1993 个，拟建非机动车停车位 1652 个；拟居住户数 1652 户，其中 90-144 平方米户型 1016 户，90 平方米以下户型 570 户，144 平方米以上户型 66 户；拟规划居住人数 5286 人。

项目安置小区东区拟用地面积 117817.00 平方米（约 176.73 亩），拟建总建筑面积 525445.11 平方米。拟建地上建筑面积 352628.82 平方米，其中拟建安居住宅面积 305706.82 平方米，拟建商业建筑面积 13327.00 平方米，拟建社区服务中心建筑面积 2250.00 平方米，拟建商务办公 22100.00 平方米，拟建幼儿园建筑面积 5700.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建公厕 80.00 平方米，拟建垃圾收集站 150.00 平方米，拟建派出所 1200.00 平方米，拟建物业用房 1050.00 平方米，拟建社区综合服务设施 805.00 平方米；拟建地下建筑面积 172816.29 平方米；拟建公共绿地 8589.00 平方米；拟建全民健身场地 2576.00 平方米；拟建机动车停车位 3926 个，拟建非机动车停车位 2684 个；拟居住户数 2684 户，其中 90-144 平方米户型 1736 户，90 平方米以下户型 618 户，144 平方米以上户型 330 户；拟规划居住人数 8589 人。

## （二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1. 投资估算

本项目总投资为 437,695.37 万元（含建设期利息 5,850 万元，由财政资金支付），其中征地拆迁前期费用拟为 103,614.00 万元，占比 23.67%；工程建设及其他费用拟为 318,172.73 万元，占比 72.69%；预备费用拟为 15,908.64 万元，占比 3.63%。

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	单位	工程量	估算造价(万元)					单位造价(元/单位)
				建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	
一	征地拆迁前期费用						103614.00	103614.00	
1	征地费						17160.00	17160.00	
2	拆迁费用						85292.40	85292.40	
3	土地报批费用						1161.60	1161.60	
二	工程建设及其他费用			281424.83	1433.75	24811.82	10502.33	318172.73	
(一)	工程建设费用			281424.83	1433.75	24811.82		307670.40	
1	房屋建筑安装	m <sup>2</sup>	826552.02	270774.53		24796.56		295571.09	
1.1	住宅建筑	m <sup>2</sup>	488879.90	156441.57		14666.40		171107.97	3500
1.1.1	土建	m <sup>2</sup>	488879.90	127108.77				127108.77	2600
1.1.2	装饰	m <sup>2</sup>	488879.90	29332.79				29332.79	600
1.1.3	安装	m <sup>2</sup>	488879.90			14666.40		14666.40	300
1.1.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	488879.90			3911.04		3911.04	80
1.1.3.2	消防	m <sup>2</sup>	488879.90			4399.92		4399.92	90
1.1.3.3	强电	m <sup>2</sup>	488879.90			3422.16		3422.16	70
1.1.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	488879.90			2933.28		2933.28	60
1.2	商业建筑	m <sup>2</sup>	19198.00	6143.36		575.94		6719.30	3500
1.2.1	土建	m <sup>2</sup>	19198.00	4991.48				4991.48	2600
1.2.2	装饰	m <sup>2</sup>	19198.00	1151.88				1151.88	600
1.2.3	安装	m <sup>2</sup>	19198.00			575.94		575.94	300
1.2.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	19198.00			153.58		153.58	80
1.2.3.2	消防	m <sup>2</sup>	19198.00			172.78		172.78	90
1.2.3.3	强电	m <sup>2</sup>	19198.00			134.39		134.39	70
1.2.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	19198.00			115.19		115.19	60
1.3	商务办公	m <sup>2</sup>	22100.00	7514.00		663.00		8177.00	3700
1.3.1	土建	m <sup>2</sup>	22100.00	6077.50				6077.50	2750
1.3.2	装饰	m <sup>2</sup>	22100.00	1436.50				1436.50	650
1.3.3	安装	m <sup>2</sup>	22100.00			663.00		663.00	300
1.3.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	22100.00			176.80		176.80	80
1.3.3.2	消防	m <sup>2</sup>	22100.00			198.90		198.90	90
1.3.3.3	强电	m <sup>2</sup>	22100.00			154.70		154.70	70

1.3.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	22100.00			132.60		132.60	60
1.4	社区服务中心	m <sup>2</sup>	2250.00	720.00		67.50		787.50	3500
1.4.1	土建	m <sup>2</sup>	2250.00	585.00				585.00	2600
1.4.2	装饰	m <sup>2</sup>	2250.00	135.00				135.00	600
1.4.3	安装	m <sup>2</sup>	2250.00			67.50		67.50	300
1.4.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	2250.00			18.00		18.00	80
1.4.3.2	消防	m <sup>2</sup>	2250.00			20.25		20.25	90
1.4.3.3	强电	m <sup>2</sup>	2250.00			15.75		15.75	70
1.4.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	2250.00			13.50		13.50	60
1.5	幼儿园	m <sup>2</sup>	5700.00	1995.00		171.00		2166.00	3800
1.5.1	土建	m <sup>2</sup>	5700.00	1596.00				1596.00	2800
1.5.2	装饰	m <sup>2</sup>	5700.00	399.00				399.00	700
1.5.3	安装	m <sup>2</sup>	5700.00			171.00		171.00	300
1.5.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	5700.00			45.60		45.60	80
1.5.3.2	消防	m <sup>2</sup>	5700.00			51.30		51.30	90
1.5.3.3	强电	m <sup>2</sup>	5700.00			39.90		39.90	70
1.5.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	5700.00			34.20		34.20	60
1.6	开闭所	m <sup>2</sup>	520.00	166.40		15.60		182.00	3500
1.6.1	土建	m <sup>2</sup>	520.00	135.20				135.20	2600
1.6.2	装饰	m <sup>2</sup>	520.00	31.20				31.20	600
1.6.3	安装	m <sup>2</sup>	520.00			15.60		15.60	300
1.6.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	520.00			4.16		4.16	80
1.6.3.2	消防	m <sup>2</sup>	520.00			4.68		4.68	90
1.6.3.3	强电	m <sup>2</sup>	520.00			3.64		3.64	70
1.6.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	520.00			3.12		3.12	60
1.7	物业用房	m <sup>2</sup>	1930.00	617.60		57.90		675.50	3500
1.7.1	土建	m <sup>2</sup>	1930.00	501.80				501.80	2600
1.7.2	装饰	m <sup>2</sup>	1930.00	115.80				115.80	600
1.7.3	安装	m <sup>2</sup>	1930.00			57.90		57.90	300

1.7.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	1930.00			15.44		15.44	80
1.7.3.2	消防	m <sup>2</sup>	1930.00			17.37		17.37	90
1.7.3.3	强电	m <sup>2</sup>	1930.00			13.51		13.51	70
1.7.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	1930.00			11.58		11.58	60
1.8	社区综合服务设施	m <sup>2</sup>	1300.00	416.00		39.00		455.00	3500
1.8.1	土建	m <sup>2</sup>	1300.00	338.00				338.00	2600
1.8.2	装饰	m <sup>2</sup>	1300.00	78.00				78.00	600
1.8.3	安装	m <sup>2</sup>	1300.00			39.00		39.00	300
1.8.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	1300.00			10.40		10.40	80
1.8.3.2	消防	m <sup>2</sup>	1300.00			11.70		11.70	90
1.8.3.3	强电	m <sup>2</sup>	1300.00			9.10		9.10	70
1.8.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	1300.00			7.80		7.80	60
1.9	其他建筑用房	m <sup>2</sup>	1430.00	457.60		42.90		500.50	3500
1.9.1	土建	m <sup>2</sup>	1430.00	371.80				371.80	2600
1.9.2	装饰	m <sup>2</sup>	1430.00	85.80				85.80	600
1.9.3	安装	m <sup>2</sup>	1430.00			42.90		42.90	300
1.9.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	1430.00			11.44		11.44	80
1.9.3.2	消防	m <sup>2</sup>	1430.00			12.87		12.87	90
1.9.3.3	强电	m <sup>2</sup>	1430.00			10.01		10.01	70
1.9.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	1430.00			8.58		8.58	60
1.10	地下建筑	m <sup>2</sup>	283244.12	96303.00		8497.32		104800.32	3700
1.10.1	土建	m <sup>2</sup>	283244.12	79308.35				79308.35	2800
1.10.2	装饰	m <sup>2</sup>	283244.12	16994.65				16994.65	600
1.10.3	安装	m <sup>2</sup>	283244.12			8497.32		8497.32	300
1.10.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	283244.12			1699.46		1699.46	60
1.10.3.2	消防	m <sup>2</sup>	283244.12			2265.95		2265.95	80
1.10.3.3	强电	m <sup>2</sup>	283244.12			1699.46		1699.46	60
1.10.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	283244.12			1416.22		1416.22	50
1.10.3.5	通风	m <sup>2</sup>	283244.12			1416.22		1416.22	50
2	总图及附属工程			10650.30	101.75	15.26		10767.32	
2.1	给排水	m	826552.02	2066.38				2066.38	25
2.2	供配电	m	826552.02	2479.66				2479.66	30
2.3	污水和垃圾处理	m <sup>2</sup>	247.20	31.31	101.75	15.26		148.32	6000
2.4	二次供水	m <sup>2</sup>	826552.02	1487.79				1487.79	18
2.5	照明工程	m <sup>2</sup>	826552.02	1487.79				1487.79	18

2.6	景观绿化	m <sup>2</sup>	83129.85	1496.34				1496.34	180
2.7	道路硬化	m <sup>2</sup>	72774.18	1601.03				1601.03	220
3	设备及工器具购置				1332			1332.00	
3.1	电梯	台	74		1332			1332.00	180000
(二)	<b>工程建设其他费用</b>						<b>10502.33</b>	<b>10502.33</b>	
1	建设单位管理费						1230.68	1230.68	
2	工程监理费						1907.56	1907.56	
3	工程项目前期咨询费						184.60	184.60	
4	工程勘察费						615.34	615.34	
5	工程设计费						3230.54	3230.54	
6	环境影响咨询服务费						61.53	61.53	
7	场地准备及临时设施费						1538.35	1538.35	
8	工程保险费						923.01	923.01	
9	招标代理服务费用						67.69	67.69	
10	工程造价咨询费						323.05	323.05	
11	竣工图编制费						258.44	258.44	
12	施工图审查费						161.53	161.53	
三	<b>预备费</b>						<b>15908.64</b>	<b>15908.64</b>	
1	基本预备费						15908.64	15908.64	
2	涨价预备费								
四	<b>项目总投资</b>			<b>281424.83</b>	<b>1433.75</b>	<b>24811.82</b>	<b>130024.97</b>	<b>437695.37</b>	

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

本项目总投资 437,695.37 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 325,695.37 万元，资本金来源于财政资金 313,695.37 万元、专项债券资金 12,000.00 万元；项目剩余建设资金 112,000.00 万元，资金来源于市场化融资 24,000.00 万元，专项债券资金 88,000.00 万元。

表 3-4 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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	财政资金	30,000.00	100,000.00	183,695.37	313,695.37	71.67%
	专项债券资金	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	2.74%
建设资金	专项债券资金	38,000.00	30,000.00	20,000.00	88,000.00	20.11%
	市场化融资	12,000.00	12,000.00	0.00	24,000.00	5.48%
合计		92,000.00	142,000.00	203,695.37	437,695.37	100.00%
占比		21.02%	32.44%	46.54%	100.00%	

除专项债券、市场化融资及财政资金外，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。

### （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）项目分账管理办法及运作模式

### 1.项目分账管理办法

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造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。

本项目土地出让收入和专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。本项目土地出让收入进行专项债券的还本付息资金，本项目的商铺出租出售收入、停车位出租出售收入和物业费收入进行偿还市场化融资本息，实施主体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。

### 2.运作模式

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为洛阳龙跃产业投资有限公司。项目单位属于本级国企，且不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业

自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

#### 四、应付债券本息情况

本项目总投资 437,695.37 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 325,695.37 万元，资本金来源于财政资金 313,695.37 万元、专项债券资金 12,000.00 万元；项目剩余建设资金 112,000.00 万元，资金来源于市场化融资 24,000.00 万元，专项债券资金 88,000.00 万元。

##### 1. 资本金及来源

本项目资本金 325,695.37 万元，占比 74.41%。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

本项目计划申请债券资金总额 100,000.00 万元，其中计划 2025 年申请 50,000.00 万元，2026 年申请 30,000.00 万元，2027 年申请 20,000.00；2025 年 9 月已发行 1,000.00 万元，本次申请 49,000.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第一年		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第二年	50,000.00	30,000.00		80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00

第三年	80,000.00	20,000.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第四年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第五年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第六年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第七年	100,000.00		50,000.00	50,000.00	4.50%	4,500.00	54,500.00
第八年	50,000.00		30,000.00	20,000.00	4.50%	2,250.00	32,250.00
第九年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.50%	900.00	20,900.00
合计		100,000.00	100,000.00			31,500.00	131,500.00

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

与银行签订的借款合同用于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目项目建设，借款金额为 24,000.00 万元，借款期限为 20 年，借款利率按照 4.20% 计算。

用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 4-2 市场化融资应付本息情况表

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		12,000.00		24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 2 年	24,000.00	12,000.00		24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 3 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 4 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 5 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 6 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 7 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 8 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 9 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 10 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 11 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 12 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00

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 13 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 14 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 15 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 16 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 17 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 18 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 19 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 20 年	24,000.00		24,000.00		4.20%	1,008.00	25,008.00
合计		24,000.00	24,000.00			20,160.00	44,160.00

## 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，2022年、2023年、2024年居民消费价格上涨幅度分别为2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为0.80%。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24个月，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

**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	安置住房	土地出让收入	229,245.40	80.66%
2	商铺和地下停车场	商铺出租出售收入、物业费收入、 停车场出租出售收入	54,980.17	19.34%
合计			<b>284,225.57</b>	<b>100.00%</b>

### （1）拟出让面积

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为357亩，规划用途为普通商品住房用地。

### （2）出让价格

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

**表 5-2 土地出让价格参考表**

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
1	涧西区郑州路与乐业路西北角、西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-5-19	59.67	52,330.00	876.98
2	瀍河区启明南路与下园东路西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-06-21	10.36	7,662.00	739.89
3	老城区九都东路以南、金业路以东	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-6-23	16.23	16,454.00	1013.99
4	伊滨区兰台路与道湛街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-6-23	109.49	80,933.00	739.18
5	西工区瀍涧大道以南、国花路以东	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-06-21	4.03	2,975.00	737.99
平均值						802.68

经测算，上述地块的平均单价为802.68万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值802.68万元/亩的80%（642.144万元/亩）确认。假设项目可出让土地分五年出让完毕。

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
出让收入	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	229,245.40
土地出让面积	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	357.00
土地出让价格	642.14	642.14	642.14	642.14	642.14	3,210.70

### (三) 项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	20.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
2、土地征收补偿费用	
支付土地出让业务费	按照土地出让收入的 3%
3、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
上缴省财政费用	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	6,877.35
农业土地开发基金	42.84	42.84	42.84	42.84	42.84	214.20
国有土地收益基金	916.98	916.98	916.98	916.98	916.98	4,584.90
新增建设用地有偿使用费	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	476.00
土地出让业务费	916.98	916.98	916.98	916.98	916.98	4,584.90
保障性安居工程资金	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	6,877.35
教育资金	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	20,563.05
农田水利建设资金	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	20,563.05
合计	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	64,740.80

#### (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：

金额单位：人民币万元

年度	土地收入	土地成本	项目收益
第3年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第4年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第5年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第6年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第7年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第8年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
合计	229,245.40	64,740.88	164,504.60

### (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 5-3 项目现金流量分析表

年度	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
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,245.40				45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	
经营活动支出 (含税费)	64,740.80				12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	
经营活动产生的 现金净额	164,504.60				32,900.92	32,900.92	32,900.92	32,900.92	32,900.92	
二、投资活动产生的 现金										
建设成本支出 (含建设期利息)	437,695.37	92,000.00	142,000.00	203,695.37						
投资活动产生的 现金净额	-437,695.37	-92,000.00	-142,000.00	-203,695.37						
三、融资活动产生的 现金										
自有资金	313,695.37	30,000.00	100,000.00	183,695.37						
债券资金	100,000.00	50,000.00	30,000.00	20,000.00						
银行借款	24,000.00	12,000.00	12,000.00							
偿还债券本金	100,000.00							50,000.00	30,000.00	20,000.00

年度	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
偿还银行借款本金										
支付债券利息	21,150.00				4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	2,250.00	900.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	292,545.37	80,000.00	130,000.00	203,695.37	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-54,500.00	-32,250.00	-20,900.00
四、净现金流量	43,354.60				28,400.92	28,400.92	28,400.92	-21,599.08	650.92	-20,900.00
五、累计现金流量	43,354.60				28,400.92	56,801.84	85,202.76	63,603.68	64,254.60	43,354.60

## (六) 专项收入成本分析

### (1) 商铺出租出售收入

#### ① 出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设商铺 19,198.00 m<sup>2</sup>，可全部出租。

#### ② 出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)
1	洛阳市洛龙区龙和西街	商铺	220.00	29.54
2	洛龙区泉舜财富中心 牡丹大道	商铺	210.00	30.95
3	洛龙区关圣街	商铺	330.00	30.03
平均取数				30.17

The screenshot shows a real estate listing on the 58.com website. The listing is for a commercial space located in the University City area of Luoyang. The main title is "(出租) 新区三院二外社底商铺出租". The listing includes a search bar at the top, a navigation breadcrumb, and a main image of the interior space. Key details include a price of 6500元/月 (0.99元/m<sup>2</sup>/天), a building area of 220m<sup>2</sup>, and a 12-month lease term. The location is specified as 洛龙 - 大学城, 河南省洛阳市洛龙区龙和西街. The listing is posted by a user named "先生" who has been on the platform for 13 years and is verified. There are buttons for "点击查看电话" and "在线沟通".

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳商铺出租 > 洛龙商铺出租 > 泉舜财富中心商铺出租

**(出租) 泉舜商圈 地铁口 行业不限 车位充足 出行方便 车位充足**

临街门面 价格可面议 随时入驻 随时可看 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2025-07-24



**6500**元/月 1.03元/m<sup>2</sup>/天 (价格可面议)

**210m<sup>2</sup>**

建筑面积

**临街门面**

物业类型

**12个月**

起租期

楼 盘: 泉舜锦泉苑牡丹大道商铺

地 址: 洛龙 - 泉舜财富中心 牡丹大道



高鹏飞 ★★★★★

洛阳维度房地产经纪有限公司

主营商圈: 洛龙区开元湖等 [查看TA的房源 >](#)

点击查看电话

在线沟通

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳商铺出租 > 洛龙商铺出租 > 关林商贸城商铺出租

**(出租) 面积大 位置好 小八中旁**

临街门面 临街 更新于2025-09-15



**1**万/月 1.01元/m<sup>2</sup>/天

**330m<sup>2</sup>**

建筑面积

**临街门面**

物业类型

**12个月**

起租期

区 域: 洛龙 - 关林商贸城

地 址: 关圣街/白圭街(路口)



常宇洋

个人 已在58注册1年

已实名认证

点击查看电话

在线沟通

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目运营期第一年出租单价按照 29.00 元/m<sup>2</sup>/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00%的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00% 进行测算。

#### ④ 商铺出售收入

经过谨慎性考虑，在运营期的第 21 年、22 年和 23 年（银行贷款偿还本息的第 18 年、第 19 年以及第 20 年）对商铺进行出售，每年的出售 4,000.00 平方米。

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	洛龙区关林街道广利街	商铺	105.00	11,900.00
2	洛龙区开元大道厚载门街口	商铺	110.00	11,600.00
3	洛龙区宝龙城市广场	商铺	103.63	12,500.00
平均取数				12,000.00

The screenshot shows a real estate listing on the 58.com website. The listing is for a commercial property located in Luoyang, Henan Province. The main title is "(出售) 真检漏, 纯一层, 13米弧形拐角铺, 方正户型好, 低于买进价出售". The listing includes a search bar at the top right, a breadcrumb trail, and a list of features such as "临街门面", "随时入驻", "价格可面议", "随时可看", "临街", "可明火", "上水", "下水", "380V", "外摆区", and "更新于2025-09-02". The main image shows a modern, white building with a curved corner. The price is listed as 125万元 (1.19万/m<sup>2</sup>), and the area is 105m<sup>2</sup>. The property type is "临街门面" and the floor is "1层/共1层". The location is "洛龙 - 关林商贸城" and the address is "河南省洛阳市洛龙区关林街道广利街". The listing is managed by a real estate agent named 高鹏飞 (Gao Pengfei) from 洛阳维度房地产经纪有限公司. The agent's profile shows a 5-star rating and a list of other properties in the area. At the bottom, there are buttons for "点击查看电话" (Click to view phone number) and "在线沟通" (Online communication).

(出售) 成熟商圈, 人流必经之地, 好位置, 价格低!

临街门面 价格可面议 随时入驻 随时可看 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2025-09-11



128万元 1.16万/m<sup>2</sup> (价格可面议)

110m<sup>2</sup> 临街门面 1-2层/共2层  
建筑面积 物业类型 楼层

区域: 洛龙 - 开元湖  
地址: 开元大道厚载门街口-公交车站-洛阳市洛龙区 地图

马国柱 ★★★★★  
洛阳维度房地产经纪有限公司  
主营商圈: 洛龙区开元湖等 查看TA的房源 >

点击查看电话 在线沟通

(出售) 宝龙水系街原价卖临街门面带租约诚意出售

临街门面 随时可看 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2025-07-01



130万元 1.25万/m<sup>2</sup>

103.63m<sup>2</sup> 临街门面 1-2层/共2层  
建筑面积 物业类型 楼层

楼盘: 宝龙城市广场商铺  
地址: 洛龙 - 宝龙城市广场 开元大道 地图

赵月玲 ★★★★★  
主营商圈: 涧西区广州市场等 查看TA的房源 >

点击查看电话 在线沟通

根据查询到的价格信息, 基于谨慎性原则并结合建设内容特点, 本项目出售价格是 9,000.00 元/m<sup>2</sup>。

(2) 物业费收入

① 面积

根据可行性研究报告, 本项目可收取物业费的面积是 488,879.90

m<sup>2</sup>。

## ②价格

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/m <sup>2</sup> /月）
1	洛龙区建业龙城南区	物业	1.35
2	洛龙区泉舜财富中心	物业	1.35
平均价			1.35



小区:建业龙城南区 >

小区地址: 香山路

[房租走势](#)

41

在租房源

建筑年代: 2016

建筑类型: 高层

物业公司: 河南建业物业管理有限公司

物业费用: 1.35元/平米/月

所属商圈: 洛龙 / 泉舜财富中心

小区地图





小区:泉舜铭泉苑  
小区地址:长兴街  
房租走势

103  
在租房源

建筑年代: 2012  
建筑类型: 超高层  
物业公司: 洛阳泉舜物业服务有限公司  
物业费用: 1.35元/平米/月  
所属商圈: 洛龙 / 泉舜财富中心

小区地图



根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.25 元/m<sup>2</sup>/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00% 的增长率进行增长。

### ③ 负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00% 进行测算。

### (3) 停车位出租出售收入

#### ① 出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设停车位 5919 个，可全部出租。

#### ② 出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及

周边出租单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/m <sup>2</sup> /月）
1	洛龙区、政和街亚威卓越	停车位	350.00
2	洛龙区古城路盛唐至尊	停车位	300.00
			325.00

58同城·房产

搜

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出租 > 洛龙车位出租 > 政和路车位出租

(出租) 位于亚威国际地下一层, 为封闭卷帘门车库

随时入驻
随时可看
价格可面议
转让费可面议
更新于2025-08-21







350元/月

0.24元/m<sup>2</sup>/天 (费用可面议)

47.75m<sup>2</sup>

建筑面积

地下车库

车位类型

面议

支付方式

区域: 洛龙 - 政和路

地址: 亚威卓越国际广场 [地图](#)



李先生  
个人  
已在58注册13年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通

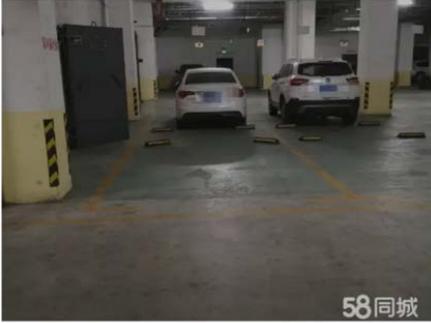
58同城·房产

搜

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出租 > 洛龙车位出租 > 古城路车位出租

(出租) 车位出租或出售 价格面议

租金含物业费
更新于2025-08-12







300元/月

0.5元/m<sup>2</sup>/天

20m<sup>2</sup>

建筑面积

地下车库

车位类型

面议

支付方式

区域: 洛龙 - 古城路

地址: 盛唐至尊20号楼 [地图](#)



陈昊  
个人  
已在58注册10年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的

特点，本项目运营期第一年出租单价按照 290 元/m<sup>2</sup>/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00%的增长率进行增长。

### ③ 负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00% 进行测算。

### ④ 停车位出售收入

经过谨慎性考虑，在运营期的第 21 年、22 年和 23 年（银行贷款偿还本息的第 18 年、第 19 年以及第 20 年）对进行出售，每年的出售 1000 个。

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	价格（元）
1	洛龙区古城路阳光双溪布洛	停车位	80,000.00
2	洛龙区宝龙城市广场	停车位	69,000.00
3	洛龙区中成钰珑府	停车位	70,000.00
			73,000.00

# 58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出售 > 洛龙车位出售 > 古城路车位出售

## (出售) 洛龙区古城路旁阳光双溪布洛一期地下车位

更新于2025-08-31

搜房源





**8万元** 6153.85元/m<sup>2</sup>

**13m<sup>2</sup>** 建筑面积

**地下车库** 车位类型

**面议** 首付

区域: 洛龙 - 古城路

地址: 阳光双溪布洛 [地图](#)



**王先生**

个人

已在58注册13年

[已实名认证](#)

电话联系TA

在线沟通

# 58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出售 > 洛龙车位出售 > 宝龙城市广场车位出售

## (出售) 绿都塞纳春天, 六号楼前, 负二层车位

价格可面议 更新于2025-08-17

搜房源




**6.9万元** 4600元/m<sup>2</sup> (价格可面议)

**15m<sup>2</sup>** 建筑面积

**地下车库** 车位类型

**面议** 首付

区域: 洛龙 - 宝龙城市广场

地址: 河南省洛阳市洛龙区关林街道厚载门街与香山... [地图](#)



**李武伟**

个人

已在58注册8年

[已实名认证](#)

电话联系TA

在线沟通

**(出售) 蓝光钰珑府1期3号楼负一层, 位置好, 出行方便**

随时入驻 更新于2025-08-26

**7**万元 5833.33元/m<sup>2</sup>**12m<sup>2</sup>**  
建筑面积**地下车库**  
车位类型**面议**  
首付

区域: 洛龙 - 洛龙周边

地址: 中成钰珑府  [地图](#)

**李伟**  
个人  
已在58注册7年  
 已实名认证
 电话联系TA 在线沟通

根据查询到的价格信息, 基于谨慎性原则并结合建设内容特点, 本项目出售价格是 53,000.00 元/个。

**(4) 外购燃料及动力费**

本项目年用电量为 15.56 万度, 电价根据河南省电网价格销售表, 按 0.61 元/度测算; 年用水量为 6.07 万吨, 根据当地水价情况, 非居民用水价格按照 4.30 元/吨测算。考虑物价上涨因素, 项目运营期电价、水价均按照每年 2.00% 增长率增长。

**(5) 工资及福利费**

本项目劳动定员 10 人, 其中管理人员 3 人, 维修技术人员 2 人, 后勤服务人员 5 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: 2020 年、2021 年、2022 年居民服务业人员年平均工资分别为 39,463.00 元、40,101.00 元和 40,790.00 元; 故假设本项目人均工资及福利按 5.00 万元/年/人计算。考虑物价上涨因素, 项目运营期人均工资

及福利费按照每年 2.00% 增长率增长。

#### (6) 维修护理费

本项目运营期第一年的修理费按固定资产的 0.06% 计算, 随后每年在前一年的基础上增长 2.00%。

#### (7) 管理及其他费用

管理及其他费用按照每年营业收入的 1.00% 计算, 运营期内随着每年营业收入的增长而增长。

#### (8) 税费

①增值税: 根据增值税规定, 增值税进项税水费按 9.00% 计算, 电费、维修护理费、充电桩重置成本按 13.00% 计算, 管理及其他费用按 6.00% 测算; 增值税销项厂房出租收入、停车位出租收入、办公楼出租收入增值税率为 9.00%, 充电桩收入增值税率为 13.00%;

②附加税: 本项目附加税包含城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加, 附加税根据增值税税额的 5.00%、3.00% 和 2.00% 计算;

③房产税: 房产税以房产租金收入为计税依据, 税率为 12.00%;

④企业所得税: 根据《中华人民共和国企业所得税法》, 本项目的企业所得税税率为 25.00%, 企业所得税按照每年收益扣除前期开办费用摊销及固定资产投资折旧、专项债券利息金额后计算 (前期开办费用摊销及固定资产投资折旧按照总投资摊销折旧年限 30 年计算)

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，具体测算数据见下表。

表 5-4 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 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	营业收入	54,980.17	1,179.80	1,258.45	1,337.10	1,446.72	1,527.08	1,527.08	1,560.04
1	商铺出租出售收入	21,775.15	501.07	534.47	567.88	613.31	647.38	647.38	660.29
	面积 (m <sup>2</sup> )		19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00
	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	-	29.00	29.00	29.00	29.58	29.58	29.58	30.17
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	-	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业费收入	14,485.08	549.99	586.66	623.32	675.83	713.37	713.37	730.09
	面积 (m <sup>2</sup> )		488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	-	1.25	1.25	1.25	1.28	1.28	1.28	1.31
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	-	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	18,719.94	128.74	137.32	145.90	157.58	166.33	166.33	169.66
	数量 (个)		5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00
	单价 (元个/月)	-	290.00	290.00	290.00	295.80	295.80	295.80	301.72
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12

序号	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
	负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	10,318.50	420.14	431.89	443.74	457.46	469.72	477.21	486.75
1	燃料动力费	857.25	35.59	36.30	36.99	37.70	38.40	39.10	39.87
	电费	221.72	9.49	9.65	9.80	9.96	10.11	10.27	10.43
	水费	635.53	26.10	26.65	27.19	27.74	28.29	28.83	29.44
2	人员工资及福利	1,213.60	50.00	51.00	52.00	53.00	54.10	55.20	56.30
3	维修护理费	6,380.85	262.62	267.87	273.23	278.69	284.26	289.95	295.75
4	管理及其他费用	549.78	11.80	12.58	13.37	14.47	15.27	15.27	15.60
5	税费	1,317.02	60.13	64.14	68.15	73.60	77.69	77.69	79.23
三	净收益	44,661.67	759.66	826.56	893.36	989.26	1,057.36	1,049.87	1,073.29

(续)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	1,560.04	1,560.04	1,593.28	1,593.28	1,593.28	1,627.03	1,627.03	1,627.03
1	商铺出租出售收入	660.29	660.29	673.42	673.42	673.42	686.99	686.99	686.99
	面积 (m <sup>2</sup> )	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00
	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	30.17	30.17	30.77	30.77	30.77	31.39	31.39	31.39
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业费收入	730.09	730.09	746.81	746.81	746.81	763.53	763.53	763.53

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	面积 (m <sup>2</sup> )	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	1.31	1.31	1.34	1.34	1.34	1.37	1.37	1.37
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	169.66	169.66	173.05	173.05	173.05	176.51	176.51	176.51
	数量 (个)	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00
	单价 (元个/月)	301.72	301.72	307.75	307.75	307.75	313.91	313.91	313.91
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	494.53	502.42	512.44	520.69	529.11	539.63	548.41	557.33
1	燃料动力费	40.63	41.39	42.15	42.92	43.74	44.56	45.38	46.21
	电费	10.58	10.74	10.89	11.05	11.20	11.36	11.51	11.67
	水费	30.05	30.65	31.26	31.87	32.54	33.20	33.87	34.54
2	人员工资及福利	57.40	58.50	59.70	60.90	62.10	63.30	64.60	65.90
3	维修护理费	301.67	307.70	313.85	320.13	326.53	333.06	339.72	346.51
4	管理及其他费用	15.60	15.60	15.93	15.93	15.93	16.27	16.27	16.27
5	税费	79.23	79.23	80.81	80.81	80.81	82.44	82.44	82.44
三	净收益	1,065.51	1,057.62	1,080.84	1,072.59	1,064.17	1,087.40	1,078.62	1,069.70

(续)

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	1,661.07	1,661.07	9,680.25	9,680.25	9,680.25
1	商铺出租出售收入	700.78	700.78	3,600.00	3,600.00	3,600.00
	面积 (m <sup>2</sup> )	19,198.00	19,198.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	32.02	32.02	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	月份	12	12			
	负荷率	95.00%	95.00%			
2	物业费收入	780.25	780.25	780.25	780.25	780.25
	面积 (m <sup>2</sup> )	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
	月份	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	180.04	180.04	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	数量 (个)	5,919.00	5,919.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价 (元个/月)	320.19	320.19	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	月份	12	12	-	-	-
	负荷率	95.00%	95.00%			
二	成本支出	568.53	577.93	583.68	593.47	603.42
1	燃料动力费	47.19	48.22	49.26	50.30	51.35
	电费	11.98	12.29	12.60	12.91	13.23

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	水费	35.21	35.93	36.66	37.39	38.12
2	人员工资及福利	67.20	68.50	69.90	71.30	72.70
3	维修护理费	353.44	360.51	367.72	375.07	382.57
4	管理及其他费用	16.61	16.61	96.80	96.80	96.80
5	税费	84.09	84.09	-	-	-
三	净收益	1,092.54	1,083.14	9,096.57	9,086.78	9,076.83

### (七) 本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市洛龙区刘富村城中村改造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。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 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 1.02 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	土地出让收入	229,245.40	164,504.60	100,000.00	131,500.00	1.25
市场化融资	商铺出租出售收入、物业费收入、停车场出租出售收入	54,980.17	44,661.67	24,000.00	43,656.00	1.02

#### 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 164,504.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.25。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

年度	本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
第一年		2,250.00	2,250.00	
第二年		3,600.00	3,600.00	
第三年		4,500.00	4,500.00	
第四年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第五年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第六年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第七年	50,000.00	4,500.00	54,500.00	32,900.91
第八年	30,000.00	2,250.00	54,500.00	32,900.91
第九年	20,000.00	900.00	32,250.00	
合计	<b>100,000.00</b>	<b>31,500.00</b>	<b>131,500.00</b>	<b>164,504.55</b>
本息覆盖倍数	1.25			

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可用于偿还债券本息的项目相关收益为 44,661.67 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。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	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		504.00	504.00	759.66
第 2 年		1,008.00	1,008.00	826.56
第 3 年		1,008.00	1,008.00	893.36
第 4 年		1,008.00	1,008.00	989.26
第 5 年		1,008.00	1,008.00	1,057.36
第 6 年		1,008.00	1,008.00	1,049.87
第 7 年		1,008.00	1,008.00	1,073.29
第 8 年		1,008.00	1,008.00	1,065.51
第 9 年		1,008.00	1,008.00	1,057.62
第 10 年		1,008.00	1,008.00	1,080.84
第 11 年		1,008.00	1,008.00	1,072.59
第 12 年		1,008.00	1,008.00	1,064.17
第 13 年		1,008.00	1,008.00	1,087.40
第 14 年		1,008.00	1,008.00	1,078.62
第 15 年		1,008.00	1,008.00	1,069.70
第 16 年		1,008.00	1,008.00	1,092.54
第 17 年		1,008.00	1,008.00	1,083.14
第 18 年		1,008.00	1,008.00	9,096.57
第 19 年	12,000.00	1,008.00	1,008.00	9,086.78

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 20 年	12,000.00	1,008.00	25,008.00	9,076.83
合计	24,000.00	19,656.00	43,656.00	44,661.67
本息覆盖倍数	1.02			

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，为洛阳市洛龙区刘富村城中村改造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

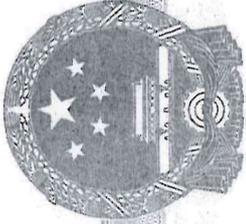
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月二十日



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

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

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）

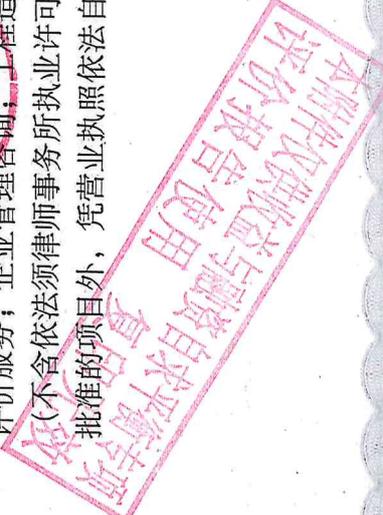
经营场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

一般项目：财务咨询；税务服务；财政基金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（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）



登记机关

2024年 12月 1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

证书序号: 50033333

# 说明

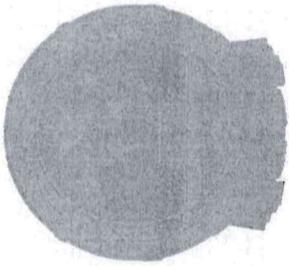
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



## 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07月26日

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: 110001629949

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

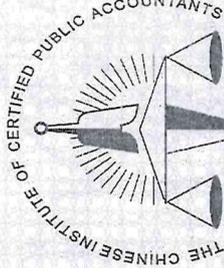
2013

发证日期: 2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日

4

5



中国注册会计师  
多领师社

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.



2021年6月30日

6

7

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.



2020年3月30日

7



姓名: 刘方微

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1985-11-23

Date of birth

工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码: 41032919851123408x

Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

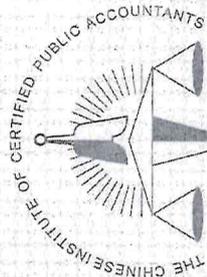
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

6

7



中国注册会计师协会

姓名	孟利兵
Full name	孟利兵
性别	女
Sex	女
出生日期	1990-08-13
Date of birth	1990-08-13
工作单位	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码	410526199008130108
Identity card No.	410526199008130108



6



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



本附件仅供做评价报告使用  
评价报告无效

证书编号: 370100010231  
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 12 月 27 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

年 /y 月 /m 日 /d