

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091409 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十月十三日



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	5
（三）投资估算与资金筹措方式	6
四、应付债券本息情况	10
五、经营现金流分析	12
（一）基本假设条件及依据	12
（二）项目运营方案	12
（三）项目运营收入分析	13
（四）项目运营成本分析	17
（五）净收益分析	20
（六）现金流量分析	25
（七）本息覆盖倍数	29
六、总体评价结果	30
七、使用限制	30

漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091409 号

我们接受委托，对漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。漯河经济技术开发区管理委员会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。我们的责任是根据漯河经济技术开发区管理委员会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漯河经济技术开发区保障性租赁住房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 2023 年 10 月 13 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漯河经济技术开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料
“本次发债项目”或“本项目”	指漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另作解释，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

（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

根据漯河市经济技术开发区管理委员会《关于漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（漯开管〔2022〕16号），本项目建设地点本项目分为两个地块，分别为 L050107 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。其中：L050107 地块位于漯河市漓江路以南、规划五路以东、规划二路以北、玉山路以西，占地面积 45,500.00 m²（合 68.25 亩）；晟恒城市花园 B 区位于漯河经济技术开发区发展路以北、中山路以西。

根据漯河市经济技术开发区管理委员会《关于调整漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目建设位置的批复》（漯开管〔2023〕73 号），本项目建设地点分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。其中：L040226 地块位于漯河市赣江路以南，桐柏山路以东，樟江路以北，中山路以西，占地面积 45,500.47 m²（合 68.25 亩）；晟恒城市花园 B 区位于漯河经济技术开发区发展路以北、中山路以西，总用地面积 53.21 亩，保障性租赁住房（5#、6#、7#）占地面积 15,204.80 m²（约 22.80 亩）。

2.项目参与主体

（1）主管部门

本项目主管部门为漯河经济技术开发区管理委员会。

（2）项目单位

本项目主管部门为漯河经济技术开发区管理委员会。

单位名称	漯河经济技术开发区管理委员会
统一社会信用代码	12411100MB14759489
机构性质	事业单位
法定代表人	漯河市召陵区湘江路与中山路交叉口路北
机构地址	赵焕林
赋码机关	漯河市事业单位登记管理局

漯河经济技术开发区管理委员会系具备独立法人资格的事业单位，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.建设规模及内容

本项目分为两个地块，分别为 L040226 地块、晟恒城市花园 B 区 5#、6#、7#。

规划总用地面积 60,705.27 m²（合 91.05 亩），规划建设保障性租赁住房总建筑面积 198,198.30 m²，其中：地上建筑面积约 161,653.30 m²，包括保障性租赁住房面积 153,614.49 m²，商业建筑面积 6,537.81 m²，配套公共服务用房 1,501.00 m²；地下建筑面积约 36,545.00 m²，主要为地下车库和设备用房。

规划建设保障性租赁住房 2,323 套，规划机动车停车位个数约 822 个。

（1）L040226 地块建设情况

L040226 地块规划总用地面积 45,500.47 m²（合 68.25 亩），总建筑面积 157,150.00 m²，其中：地上建筑面积 127,150.00 m²，包括 10 栋 26F 框架结构保障性租赁住房，建筑面积 122,000.00 m²，商业建筑面积 4,500.00 m²，配套公共服务用房 650.00 m²；地下建筑面积 30,000.00 m²。规划保障性租赁住房 1,860 户，规划机动车停车位 635 个，规划非机动车停车位 1,905 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

（2）晟恒城市花园 B 区建设情况

晟恒城市花园 B 区共 7 栋楼，其中 5#(地上 18F)、6#(地上 15F)、7#(地上 14F) 楼为保障性租赁住房。

保障性租赁住房规划用地面积 15,204.80 m²（合 22.80 亩），总建筑面积 41,048.30 m²，地上建筑面积约 34,503.30 m²，其中：5#保障性租赁住房建筑面积 16,043.82 m²，6#保障性租赁住房建筑面积 8,292.67 m²，7#保障性租赁住房建筑面积 7,278.00 m²，配套商业建筑面积 2,037.81 m²，配套公共服务设施建筑面积 851.00 m²；地下建筑面积 6,545.00 m²。规划套数 463 套，规划机动车停车位 187 个，规划非机动车停车位 474 个。

室外公用工程包括小区内的道路硬化、绿化景观，以及给排水、电力、热力、消防等配套基础设施。

（二）项目建设周期

本项目工期共 24 个月，开工日期 2022 年 7 月，预计完工时间 2024 年 6 月。本项目因调整地块，调整后地块暂未开工。晟恒城市花园项目（B 区）施工照片如下：





(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资 77,183.23 万元，其中 L040226 地块建设投资 61,025.42 万元，晟恒城市花园 B 区建设投资 15,347.80 万元，建设期利息 810.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	工程费用			工程建设其他费用	基本预备费
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费		
一	建设投资	76,373.23	39,475.89	6,014.69	3,685.60	21,539.77	5,657.28
1	L040226 地块	61,025.43	31,451.40	4,797.50	3,001.55	17,254.58	4,520.40
2	晟恒城市花园 B 区	15,347.80	8,024.49	1,217.19	684.05	4,285.20	1,136.87
二	建设投资合计	76,373.23	39,475.89	6,014.69	3,685.60	21,539.77	5,657.28
三	建设期利息	810.00					
四	项目总投资	77,183.23					

建设投资明细如下：

(1) L040226 地块

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	31,451.40	4,797.50	3,001.55		39,250.45
1	主体工程	28,131.00	4,797.50			32,928.50
1.1	地上建筑	20,331.00	3,297.50			23,628.50
1.1.1	保障性租赁住房	19,520.00	3,172.00			22,692.00
1.1.1.1	土建	19,520.00				19,520.00
1.1.1.2	安装		3,172.00			3,172.00
1.1.2	配套商业	720.00	112.50			832.50
1.1.2.1	土建	720.00				720.00
1.1.2.2	安装		112.50			112.50
1.1.3	配套公共用房	91.00	13.00			104.00
1.1.3.1	土建	91.00				91.00
1.1.3.2	安装		13.00			13.00
1.2	地下建筑	7,800.00	1,500.00			9,300.00
1.2.1	土建	7,800.00				7,800.00
1.2.2	安装		1,500.00			1,500.00
2	设备及工器具购置			3,001.55		3,001.55
2.1	电梯			840.00		840.00
2.2	电力设备			1,271.50		1,271.50
2.3	供水设备			508.60		508.60
2.4	燃气及热力设备			381.45		381.45
3	室外工程费	3,320.40				3,320.40
3.1	道路及硬化	602.78				602.78
3.2	绿化	360.36				360.36
3.3	室外基础设施	2,357.25				2,357.25
二	工程建设其他费用				17,254.58	17,254.58
1	安置区土地费用				14,957.00	14,957.00
2	项目建设管理费				339.54	237.68
3	建设项目前期工作咨询费				34.08	34.08
4	工程勘察费				157.00	157.00
5	工程设计费				725.02	725.02
6	工程监理费				495.61	495.61

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
7	招标代理服务				45.18	45.18
8	工程造价咨询服务费				159.66	159.66
9	消防设施检测费				27.50	27.50
10	场地准备及临时设施费				196.25	196.25
11	工程保险费				117.75	117.75
工程费用+工程建设其他费用之和						56,505.03
三	基本预备费				4,520.40	4,520.40
四	项目建设投资	31,451.40	4,797.50	3,001.55	21,774.98	61,025.43

(2) 晟恒城市花园 B 区

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	8,024.49	1,217.19	684.05		9,925.73
1	主体工程	7,184.83	1,217.19			8,402.02
1.1	地上建筑	5,483.13	889.94			6,373.07
1.1.1	公租房	5,058.32	821.98			5,880.30
1.1.1.1	土建	5,058.32				5,058.32
1.1.1.2	安装		821.98			821.98
1.1.2	配套商业	305.67	50.95			356.62
1.1.2.1	土建	305.67				305.67
1.1.2.2	安装		50.95			50.95
1.1.3	配套公共用房	119.14	17.02			136.16
1.1.3.1	土建	119.14				119.14
1.1.3.2	安装		17.02			17.02
1.2	地下建筑	1,701.70	327.25			2,028.95
1.2.1	土建	1,701.70				1,701.70
1.2.2	安装		327.25			327.25
2	设备及工器具购置			684.05		684.05
2.1	电梯			132.00		132.00
2.2	电力设备			345.03		345.03
2.3	供水设备			103.51		103.51
2.4	燃气及热力设备			103.51		103.51

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
3	室外工程费	839.66				839.66
3.1	道路及硬化	184.91				184.91
3.2	绿化	121.12				121.12
3.3	室外基础设施	533.63				533.63
二	工程建设其他费用				4,285.20	4,285.20
1	安置区土地费用				3,786.31	3,786.31
2	项目建设管理费				90.96	90.96
3	建设项目前期工作咨询费				19.48	19.48
4	工程勘察费				31.76	31.76
5	工程设计费				121.14	121.14
6	工程监理费				87.47	87.47
7	招标代理服务				12.16	12.16
8	工程造价咨询服务费				49.32	49.32
9	消防设施检测费				7.18	7.18
10	场地准备及临时设施费				49.63	49.63
11	工程保险费				29.78	29.78
工程费用+工程建设其他费用之和						14,210.93
三	基本预备费				1,136.87	1,136.87
四	项目建设投资	8,024.49	1,217.19	684.05	5,422.07	15,347.80

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 77,183.23 万元，其中：财政资金 65,183.23 万元，专项债券资金 12,000.00 万元。

除专项债券、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。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年7-12月	2023年度	2024年1-6月	合计
财政资金	2,540.00	42,000.00	20,643.23	65,183.23
专项债券资金	12,000.00			12,000.00
合计	14,540.00	42,000.00	20,643.23	77,183.23
投资比例	18.84%	54.42%	26.75%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 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。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 12,000.00 万元。其中：2022 年度已发行 12,000.00 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%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期金额	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息
----	------------	------	------------	------------	----------	------	------

年度	期初本金 余额	本期金额	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		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 3 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 4 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 5 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 6 年	12,000.00		120.00	11,880.00	4.50%	540.00	660.00
第 7 年	11,880.00		120.00	11,760.00	4.50%	534.60	654.60
第 8 年	11,760.00		120.00	11,640.00	4.50%	529.20	649.20
第 9 年	11,640.00		120.00	11,520.00	4.50%	523.80	643.80
第 10 年	11,520.00		120.00	11,400.00	4.50%	518.40	638.40
第 11 年	11,400.00		240.00	11,160.00	4.50%	513.00	753.00
第 12 年	11,160.00		240.00	10,920.00	4.50%	502.20	742.20
第 13 年	10,920.00		240.00	10,680.00	4.50%	491.40	731.40
第 14 年	10,680.00		240.00	10,440.00	4.50%	480.60	720.60
第 15 年	10,440.00		240.00	10,200.00	4.50%	469.80	709.80
第 16 年	10,200.00		240.00	9,960.00	4.50%	459.00	699.00
第 17 年	9,960.00		240.00	9,720.00	4.50%	448.20	688.20
第 18 年	9,720.00		240.00	9,480.00	4.50%	437.40	677.40
第 19 年	9,480.00		240.00	9,240.00	4.50%	426.60	666.60
第 20 年	9,240.00		240.00	9,000.00	4.50%	415.80	655.80
第 21 年	9,000.00		600.00	8,400.00	4.50%	405.00	1,005.00
第 22 年	8,400.00		600.00	7,800.00	4.50%	378.00	978.00
第 23 年	7,800.00		600.00	7,200.00	4.50%	351.00	951.00
第 24 年	7,200.00		600.00	6,600.00	4.50%	324.00	924.00
第 25 年	6,600.00		600.00	6,000.00	4.50%	297.00	897.00
第 26 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	4.50%	270.00	1,470.00
第 27 年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	4.50%	216.00	1,416.00
第 28 年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	4.50%	162.00	1,362.00
第 29 年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	4.50%	108.00	1,308.00
第 30 年	1,200.00		1,200.00		4.50%	54.00	1,254.00
合计		12,000.00	12,000.00			12,555.00	24,555.00

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，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为2.50%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%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28年。

（二）项目运营模式

本项目债券申请单位为漯河经济技术开发区管理委员会，主管部门为漯河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漯河经济技术开发区管理委员会，项目建设及运营单位均为漯河经济技术开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由漯河经济技术开发区管理委员会按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由漯河经济技术开发区管理委员会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，由漯河经济技术开发区管理委员会根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由漯河经济技术开发区管理委员会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。

（三）项目运营收入分析

本项目收入主要包含项目区保障性租赁住房租赁收入、商铺租赁收入、停车位租赁收入。建设内容与项目收入对应关系表如下：

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	保障性租赁住房	保障性租赁住房收入	37,100.72	81.51%
2	商铺	商铺租赁收入	5,578.02	12.26%
3	停车场	停车场收入	2,836.66	6.23%
合计			45,515.40	100.00%

保障性租赁住房是保障性住房建设的重要组成部分，对改善民生、促进和谐具有重要意义。除城市低收入住房困难家庭外，外来务工及新就业无房职工也逐渐纳入保障性租赁住房的保障对象。2019年，漯河市常住人口城镇化率达到53.97%，比上年提高1.50个百分点，城镇新增就业4.50万人、困难人员实现就业4,371人、失业人员再就业1.09万人，新分配保障性租赁住房2,058套。漯河市新型城镇化的迅速发展，

使城镇人口结构发生巨变，新市民群体的住房保障需求不断增加。但与此同时，城镇化带来的高房价、高租金也成为城市发展中不得不面对的问题，成为城市新移民的切肤之痛。

保障性住房租金低于市场价格一定比例，许多广大新青年具有十足的吸引力，保障性住房将处于供不应求的状态，基于此，综合考虑本项目预测期第一年负荷率按 60% 计算，之后年度每年增长 5%，增长至 95% 不再增长。

1. 保障性租赁住房租赁收入

① 数量：

本项目保障性租赁住房租赁面积共为 153,614.49 m²，其中 L040226 地块为 122,000.00 m²，晟恒城市花园 B 区为 31,614.49 m²。本项目各地块内部规划的公共租赁住宅建筑单体主要为 14F、15F、18F、26F 的建筑，住宅标准层层高为 2.90m。所有房型平面布置上，根据家庭生活行为特征，合理组织各功能分区，提高住房的得房率，同时使各类户型住宅均具有舒适性和功能合理性。

② 价格：

通过市场调查，漯河市部分住宅小区出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租金	租金（元/m ² /月）
1	东方时尚公馆	面积 30.62 m ² ，租金 750 元/月	24.49
2	清华园	面积 50 m ² ，租金 600 元/月	12.00
3	汇利小区	面积 55 m ² ，租金 800 元/月	14.55
4	昌建外滩	面积 40 m ² ，租金 1,100 元/月	27.50
5	公路新苑	面积 60 m ² ，租金 900 元/月	15.00
平均价			18.71

通过查询 58 同城，漯河市部分住宅小区出租价格如下：

	枫桦国际 1室1厅1卫 1室 40㎡ 漯河国际会展中心 枫桦国际 来自个人房源	1小 800元/月
	尚郡小区 2室2厅1卫 2室 70㎡ 源汇城区 尚郡小区 来自个人房源	2小 1000元/月
	昌建东外滩 1室1厅1卫 1室 50㎡ 郾城城区 昌建东外滩 来自个人房源	11小 1100元/月
	苹果花漾年华 2室1厅1卫 2室 87㎡ 郾城城区 苹果花漾年华 来自个人房源	13小 1100元/月
	兰乔迪亚 1室1厅1卫 1室 47.50㎡ 源汇城区 兰乔迪亚 来自个人房源	14小 1300元/月

河南省人民政府办公厅 2022 年 01 月 18 日《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》：保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。为扩大保障性租赁住房供给，解决新市民、青年人等群体住房困难问题，推进以人为核心的城镇化，促进实现全体人民住有所居，以及项目的长久运转，运营第一年租金拟定为 7.00 元/m²/月，预测期内每 5 年增长 5%，最高不超过 9.00 元/m²/月。

2. 商铺租赁收入

①数量：

本项目涉及的小区建设商铺租赁面积共为 6,537.81 m²，其中：L040226 地块为 4,500.00 m²，晟恒城市花园 B 区为 2,037.81 m²。配套商业用房为 1~2 层建筑，首层层高为 4.2m，2 层层高为 3.9m，配套商业临街或在住宅底层布置，与小区内住宅格调相协调。

②价格：

通过市场调查，漯河市部分商铺出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租赁价格（元/m ² /月）
1	黄河广场西大门精装临街门面	24.90
2	人民东路骨科医院门口康乐百货	28.80
3	实验中学旁商铺	19.90
4	昌建君悦府商业配套	30.30
	平均值	25.98

通过查询 58 同城，漯河市部分商铺出租价格如下：

The screenshot displays four real estate listings from 58.com:

- Listing 1:** (悦铺网) 小区门口的小铺子空铺转让各种行业都可经营. Location: 召陵-召陵城区 | 天明第一城-4期-漯河市召陵区 | 空置中. Area: 11m². Price: 1000元/月 (3.03元/m²/天).
- Listing 2:** (悦铺网) 祁山路信发花园50平空铺转让适合多种行业... Location: 郾城-郾城城区 | 信发花园-漯河市郾城区 | 经营中. Area: 50m². Price: 2500元/月 (1.67元/m²/天).
- Listing 3:** (悦铺网) 金色龙湾三期188平旺铺整体转让接手即可... Location: 召陵-召陵城区 | 老地方大盆骨-漯河市召陵区 | 经营中. Area: 188m². Price: 5640元/月 (1元/m²/天).
- Listing 4:** 市区大型社区配套纯单层商铺150平, 房东直租无转让... Location: 郾城-东外滩商业广场 | 超市 | 空置中. Area: 150m². Price: 4500元/月 (1元/m²/天).

根据本项目地理位置及定位，结合项目周边商铺租赁价格及人群消费情况，综合考虑，本项目商铺租赁价格拟定为 25.00 元/m²/月，预测期内每 5 年增长 5%，增长至 30.00 元/m²/月以后不再增长。

(3) 停车位租赁收入

①数量：

根据《漯河市城市规划管理技术规定（试行）》（2018 版）规定，保障性住房机动车停车位按 0.50 车位/百平方米建筑面积设置，保障性

住房非机动车位按 1.50 车位/百平方米建筑面积设置。本项目规划租赁停车位共计 822 个，用于为满足小区的停车需求。

②价格：

通过市场调查，漯河市部分停车位出租价格如下表所示：

序号	小区名称	租赁价格（元/个/月）
1	漯河召陵区-君悦府地下车位	160.00
2	漯河郾城区-建业壹号城邦地下车位	150.00
3	漯河源汇区-水景新苑地下车库	260.00
4	漯河源汇区-昌建广场地下停车位	200.00
	平均值	192.50

通过查询 58 同城，漯河市部分停车位出租价格如下：



标题	地址	面积	价格
优越, 环境优美, 一手房源	源汇-源汇城区 昌建广场地下停车场	20㎡ 建筑面积	0.33元/㎡/天 200元/月
按月租金, 包年有优惠	召陵-召陵城区 河南省漯河市召陵区湘江路与香山路交汇处东南角	23㎡ 建筑面积	0.23元/㎡/天 160元/月
光明水岸8号楼负一层车位出租	召陵-召陵城区 光明水岸花园小区	10㎡ 建筑面积	0.67元/㎡/天 200元/月

根据本项目地理位置及定位，结合漯河市部分小区车位租赁情况，综合考虑本项目地下停车位租赁价格预测期内前 4 年按 100.00 元/个/月计算，从预测期第 5 年开始每 5 年增长 5%，增长至运营期第 20 年不再增长。

（四）项目运营成本分析

本项目保障性住房建设完工后，物业管理将通过招标，由专门的物业公司负责小区的物业管理，物业公司收取物业费，并提供相关服

务。本项目运营的成本包含项目的人工费、维护修理费、其他费用以及项目收益相关的税费，具体成本如下：

1.工资福利费

员工人数暂按 10 人，人均工资暂按 3,500.00 元/月，福利费暂按工资的 14%计取。考虑物价上涨因素，工资及福利费按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

2.维护修理费

按折旧费的 10%计取，考虑物价上涨因素，修理费按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

3.其他费用

其他费用主要为项目运营过程中一些不可预见的费用，按项目收入的 12%计取。

4.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、房产税和企业所得税。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》、《中华人民共和国房产税暂行条例》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号)“二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。”

本项目增值税销项税率按 9.00%测算，建设期进项按 9%测算，进项税维修费按 13.00%测算，其他费用按 9.00%测算。城建税按 7%，教育费附加按 3%，地方教育附加按 2%；所得税税率按 25%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：

税费计算表

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	第11年	第12年
折旧摊销	65,686.32	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	11,475.00	540.00	540.00	540.00	540.00	534.60	529.20	523.80	518.40	513.00	502.20
销项税	3,758.15	78.53	85.07	98.16	104.71	111.60	123.68	130.56	130.56	130.56	130.96
建设期进项		6,946.49									
运营期进项	1,409.07	34.68	36.05	38.28	39.67	41.12	43.26	44.72	45.30	45.90	46.56
待抵扣进项税额		6,902.64	6,853.62	6,793.74	6,728.70	6,658.22	6,577.80	6,491.96	6,406.70	6,322.04	6,237.64
房产税	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41
利润总额	-47,531.86	-2,317.34	-2,255.26	-2,126.29	-2,064.43	-1,993.60	-1,869.92	-1,799.64	-1,799.85	-1,800.17	-1,790.89
税费合计	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41

(续表)

项目	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
折旧摊销	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	491.40	480.60	469.80	459.00	448.20	437.40	426.60	415.80	405.00
销项税	137.12	137.12	137.12	137.12	137.54	144.03	144.03	144.03	144.03
建设期进项									
运营期进项	47.98	48.61	49.25	49.91	50.64	52.17	52.87	53.59	54.32
待抵扣进项税额	6,148.50	6,059.99	5,972.12	5,884.91	5,798.01	5,706.15	5,614.99	5,524.55	5,434.84

项目	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
房产税	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03
利润总额	-1,723.18	-1,718.47	-1,713.89	-1,709.44	-1,700.58	-1,630.13	-1,626.08	-1,622.18	-1,618.42
税费合计	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03

(续表)

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
折旧摊销	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94	2,345.94
债券利息	378.00	351.00	324.00	297.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
销项税	144.48	151.06	151.06	151.06	151.06	151.06	157.28	157.28	157.28
建设期进项									
运营期进项	55.12	56.74	57.52	58.31	59.12	59.95	61.61	62.47	63.35
待抵扣进项税额	5,345.48	5,251.16	5,157.62	5,064.87	4,972.93	4,881.82	4,786.15	4,691.34	4,597.41
房产税	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72
利润总额	-1,593.84	-1,506.97	-1,487.46	-1,468.12	-1,448.94	-1,402.92	-1,293.57	-1,247.89	-1,202.39
税费合计	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72

(五) 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：

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	第12年
一	营业收入	45,515.40	951.08	1,030.35	1,188.85	1,268.11	1,351.56	1,497.95	1,581.17	1,581.17	1,581.17	1,586.09
1	保障性租赁住房收入	37,100.72	774.22	838.74	967.77	1,032.29	1,096.81	1,219.39	1,287.14	1,287.14	1,287.14	1,287.14
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价 (元/m ² /月)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35
	月数 (个)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	5,578.02	117.68	127.49	147.10	156.91	166.71	185.35	195.64	195.64	195.64	195.64
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)		6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81
	单价 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
	月数 (个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	2,836.66	59.18	64.12	73.98	78.91	88.04	93.21	98.39	98.39	98.39	103.31
	负荷率		60.00%	65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)		822	822	822	822	822	822	822	822	822	822
	单价 (元/个/月)		100.00	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	110.25
	月数 (个)		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	15,885.94	382.48	399.67	429.20	446.60	464.62	492.73	511.07	516.68	522.40	528.84
1	工资及福利费	1,800.20	47.88	48.89	49.92	50.97	52.04	53.13	54.25	55.39	56.55	57.74
2	维修费	7,057.73	187.74	191.68	195.71	199.82	204.02	208.30	212.67	217.14	221.70	226.36

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	第12年
3	其他费用	5,461.85	114.13	123.64	142.66	152.17	162.19	179.75	189.74	189.74	189.74	190.33
4	税费合计	1,566.16	32.73	35.46	40.91	43.64	46.37	51.55	54.41	54.41	54.41	54.41
三	净收益	29,629.46	568.60	630.68	759.65	821.51	886.94	1,005.22	1,070.10	1,064.49	1,058.77	1,057.25

续表

序号	项目	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	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,665.82	1,744.40	1,744.40	1,744.40	1,744.40
1	保障性租赁住房收入	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,351.93	1,420.23	1,420.23	1,420.23	1,420.23
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价 (元/m ² /月)	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	8.11	8.11	8.11	8.11
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	205.41	205.41	205.41	205.41	205.41	215.69	215.69	215.69	215.69
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81
	单价 (元/m ² /月)	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	103.31	103.31	103.31	103.31	108.48	108.48	108.48	108.48	108.48
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)	822	822	822	822	822	822	822	822	822

序号	项目	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
	单价 (元/个/月)	110.25	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	115.76	115.76
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	546.49	552.58	558.80	565.15	572.26	591.19	597.94	604.84	611.88
1	工资及福利费	58.95	60.19	61.45	62.74	64.06	65.41	66.78	68.18	69.61
2	维修费	231.11	235.96	240.92	245.98	251.15	256.42	261.80	267.30	272.91
3	其他费用	199.28	199.28	199.28	199.28	199.90	209.33	209.33	209.33	209.33
4	税费合计	57.15	57.15	57.15	57.15	57.15	60.03	60.03	60.03	60.03
三	净收益	1,114.16	1,108.07	1,101.85	1,095.50	1,093.56	1,153.21	1,146.46	1,139.56	1,132.52

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
一	营业收入	1,749.82	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,904.82	1,904.82	1,904.82
1	保障性租赁住房收入	1,420.23	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,492.03	1,567.33	1,567.33	1,567.33
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49	153,614.49
	单价 (元/m ² /月)	8.11	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.95	8.95	8.95
	月数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	商铺租赁收入	215.69	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59	223.59
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (m ²)	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81	6,537.81

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
	单价 (元/m ² /月)	28.94	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	停车场收入	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90	113.90
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	数量 (个)	822	822	822	822	822	822	822	822	822
	单价 (元/个/月)	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55
	月数 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	成本支出	619.72	639.55	647.04	654.70	662.52	670.50	690.45	698.77	707.27
1	工资及福利费	71.07	72.56	74.08	75.64	77.23	78.85	80.51	82.20	83.93
2	维修费	278.64	284.49	290.46	296.56	302.79	309.15	315.64	322.27	329.04
3	其他费用	209.98	219.54	219.54	219.54	219.54	219.54	228.58	228.58	228.58
4	税费合计	60.03	62.96	62.96	62.96	62.96	62.96	65.72	65.72	65.72
三	净收益	1,130.10	1,189.97	1,182.48	1,174.82	1,167.00	1,159.02	1,214.37	1,206.05	1,197.55

(六) 现金流量分析

债券存续期现金流量如下:

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
一、经营活动产生的现金										

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
经营活动收入	45,515.40			951.08	1,030.35	1,188.85	1,268.11	1,351.56	1,497.95	1,581.17
经营活动支出 (含税费)	15,885.94			382.48	399.67	429.20	446.60	464.62	492.73	511.07
经营活动产生的现金净额	29,629.46			568.60	630.68	759.65	821.51	886.94	1,005.22	1,070.10
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出 (含建设期利息)	77,183.23	35,183.23	42,000.00							
投资活动产生的现金净额	-77183.23	-35183.23	-42000.00							
三、融资活动产生的现金										
财政资金	65,183.23	23,183.23	42,000.00							
债券资金	12,000.00	12,000.00								
银行借款										
偿还债券本金	12,000.00						120.00	120.00	120.00	120.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	11,475.00			540.00	540.00	540.00	540.00	534.60	529.20	523.80
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	53708.23	35183.23	42000.00	-540.00	-540.00	-540.00	-660.00	-654.60	-649.20	-643.80
四、净现金流量	6,154.46			28.60	90.68	219.65	161.51	232.34	356.02	426.30
五、累计现金流量	6,154.46			28.60	119.28	338.93	500.44	732.78	1,088.80	1,515.10

(续表)

项目	第 10 年	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
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目	第 10 年	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
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,581.17	1,581.17	1,586.09	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,660.65	1,665.82	1,744.40	1,744.40
经营活动支出（含税费）	516.68	522.40	528.84	546.49	552.58	558.80	565.15	572.26	591.19	597.94
经营活动产生的现金净额	1,064.49	1,058.77	1,057.25	1,114.16	1,108.07	1,101.85	1,095.50	1,093.56	1,153.21	1,146.46
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										
财政资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	518.40	513.00	502.20	491.40	480.60	469.80	459.00	448.20	437.40	426.60
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-638.40	-753.00	-742.20	-731.40	-720.60	-709.80	-699.00	-688.20	-677.40	-666.60
四、净现金流量	426.09	305.77	315.05	382.76	387.47	392.05	396.50	405.36	475.81	479.86
五、累计现金流量	1,941.19	2,246.96	2,562.01	2,944.77	3,332.24	3,724.29	4,120.79	4,526.15	5,001.96	5,481.82

（续表）

项目	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	1,744.40	1,744.40	1,749.82	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,829.52	1,904.82	1,904.82	1,904.82
经营活动支出（含税费）	604.84	611.88	619.72	639.55	647.04	654.70	662.52	670.50	690.45	698.77	707.27
经营活动产生的现金净额	1,139.56	1,132.52	1,130.10	1,189.97	1,182.48	1,174.82	1,167.00	1,159.02	1,214.37	1,206.05	1,197.55
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											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	240.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	415.80	405.00	378.00	351.00	324.00	297.00	270.00	216.00	162.00	108.00	54.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-655.80	-1005.00	-978.00	-951.00	-924.00	-897.00	-1470.00	-1416.00	-1362.00	-1308.00	-1254.00
四、净现金流量	483.76	127.52	152.10	238.97	258.48	277.82	-303.00	-256.98	-147.63	-101.95	-56.45
五、累计现金流量	5,965.58	6,093.10	6,245.20	6,484.17	6,742.65	7,020.47	6,717.47	6,460.49	6,312.86	6,210.91	6,154.46

(七) 本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，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 29,629.46 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		540.00	540.00	
第 2 年		540.00	540.00	
第 3 年		540.00	540.00	568.60
第 4 年		540.00	540.00	630.68
第 5 年		540.00	540.00	759.65
第 6 年	120.00	540.00	660.00	821.51
第 7 年	120.00	534.60	654.60	886.94
第 8 年	120.00	529.20	649.20	1,005.22
第 9 年	120.00	523.80	643.80	1,070.10
第 10 年	120.00	518.40	638.40	1,064.49
第 11 年	240.00	513.00	753.00	1,058.77
第 12 年	240.00	502.20	742.20	1,057.25
第 13 年	240.00	491.40	731.40	1,114.16
第 14 年	240.00	480.60	720.60	1,108.07
第 15 年	240.00	469.80	709.80	1,101.85
第 16 年	240.00	459.00	699.00	1,095.50
第 17 年	240.00	448.20	688.20	1,093.56
第 18 年	240.00	437.40	677.40	1,153.21
第 19 年	240.00	426.60	666.60	1,146.46
第 20 年	240.00	415.80	655.80	1,139.56
第 21 年	600.00	405.00	1,005.00	1,132.52
第 22 年	600.00	378.00	978.00	1,130.10
第 23 年	600.00	351.00	951.00	1,189.97

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	600.00	324.00	924.00	1,182.48
第 25 年	600.00	297.00	897.00	1,174.82
第 26 年	1,200.00	270.00	1,470.00	1,167.00
第 27 年	1,200.00	216.00	1,416.00	1,159.02
第 28 年	1,200.00	162.00	1,362.00	1,214.37
第 29 年	1,200.00	108.00	1,308.00	1,206.05
第 30 年	1,200.00	54.00	1,254.00	1,197.55
合计	12,000.00	12,555.00	24,555.00	29,629.46
本息覆盖倍数	1.21			

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。

六、总体评价结果

经测算，在漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 29,629.46 万元，应付债券本息合计 24,555.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

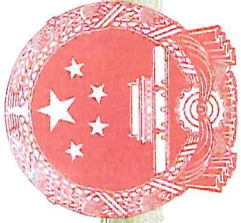
(本页无正文，为漯河经济技术开发区保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二三年十月十三日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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、监
备案、许可、监
管信息。

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资；企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

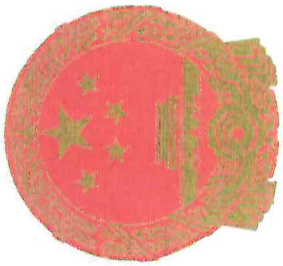
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

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



证书序号: 50033333

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，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。

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



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

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 CPAs

2013

发证日期:
Date of Issuance

12 月 03 日
/m /d

2020年3月30日
年 月 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.



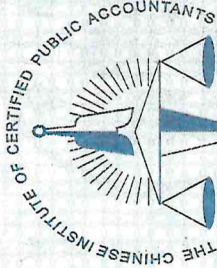
2021年6月30日
年 月 日

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.



年 月 日
/m /d



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

姓名
Full name

刘方微

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1985-11-23

工作单位
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
Identity card No.

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

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
2020年3月30日

证书编号: 370100010171
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

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.



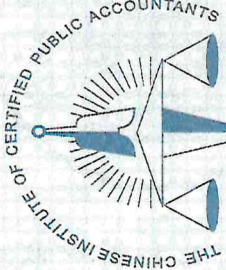
2021年6月30日
2021年6月30日

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.



2021年6月30日
2021年6月30日



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

李睿阳

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.



男

1987-03-08

德信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过