

**玉泉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（2025）第第 090924 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	5
（三）投资估算与资金筹措	5
（四）债券资金使用合规性	11
（五）项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	14
五、经营现金流分析	17
（一）基本假设条件及依据	17
（二）项目运营收入分析	18
（三）项目运营成本分析	24
（四）项目分账管理	27
（五）净收益分析	30
（六）现金流量分析	30
（七）本息覆盖倍数	43
六、总体评价结果	46
七、使用限制	46

玉泉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（2025）第第 090924 号

我们接受委托，对玉泉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）、《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，了解玉泉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。洛阳国展置业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国展置业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玉泉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做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 10 月 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国展置业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”	指玉泉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做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于洛阳市伊滨区，白塔路与玉泉街交叉口东南角。



2.项目参与主体

（1）主管部门

本项目主管部门为洛阳市城乡一体化示范区国有资产服务中心。

（2）项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳国展置业有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳国展置业有限公司		
法定代表人	杨迎杰	成立日期	2023-01-04
注册资本	35,000.00 万元	营业期限	2023-01-04 至无固定期限

统一社会信用代码	91410300MA9NEMN232
注册地址	河南省洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 2520
经营范围	许可项目：房地产开发经营（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：市场营销策划；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁（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	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
股东及持股比例	股权关系穿透后洛阳市城乡一体化示范区管理委员会持股 100.00%。

洛阳国展置业有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“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”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

3.建设规模与内容

变更前项目建设内容

项目主要建设内容包括保障性住房住宅、商业及配套用房、幼儿园、地下车库等主体工程建筑的建设、装饰、安装等，以及小区内部道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。拟建项目规划总用地面积 11,261.04 平方米（约 16.89 亩），总建筑面积 58,022.59 平方米。地上建筑面积 40,178.53 平方米，其中住宅面积 34,448.08 平方米；商业及配套用房建筑面积 5,651.62 平方米，大门 78.83 平方米；地下建筑面积 17,844.06 平方米；机动车停车位 567 个；非机动车停车位 576 个；居住户数 576 户（60.00-65.00 平方米）；规划居住人数 1,815 人

变更后项目建设内容

项目主要建设内容包括保障性住房住宅、幼儿园及配套用房、地下车库等主体工程建筑的建设、装饰、安装等，以及小区内部道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

拟建项目规划总用地面积 15,998.81 平方米（约 24.00 亩），总建筑面积 57,024.69 平方米。地上建筑面积 40,559.75 平方米，其中住宅面积 37,389.61 平方米，配套建筑面积 1,022.28 平方米，6 班幼儿园

2,147.86 平方米；再生资源收集点占地 10.00 平方米。地下建筑面积 16,464.94 平方米；机动车停车位 369 个；非机动车停车位 602 个；居住户数 576 户（60.00-65.00 平方米）；规划居住人数 1,844 人。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 2 年，项目实际开工时间 2024 年 6 月，由于资金未到位等原因，预计完工时间推迟至 2027 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措

本项目估算总投资 34,765.56 万元，其中：工程费用 26,614.13 万元，工程建设其他费用 3,030.69 万元，土地费用 1,200.00 万元，基本预备费 1,482.24，建设期利息 2,438.50 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
一	工程费用	21,108.75	302.61	5,202.77		26,614.13	m²	57,024.69	4,667.12	
(一)	建筑安装工程费	20,707.28		4,713.67		25,420.96	m²	57,024.69	4,457.89	
1	高层住宅	14,581.95		3,140.73		17,722.68	m²		4,320.00	
1.1	建筑主体工程	7,477.92				7,477.92	m²	37,389.61	2,000.00	
1.2	装饰工程（精装修）	7,104.03				7,104.03	m²	37,389.61	1,900.00	精装修，建成后可拎包入住
1.3	安装工程			3,140.73		3,140.73	m²	37,389.61	420.00	
1.3.1	电气			448.68		448.68	m²	37,389.61	120.00	
1.3.2	给排水			224.34		224.34	m²	37,389.61	60.00	
1.3.3	消防水			299.12		299.12	m²	37,389.61	80.00	
1.3.4	暖通			598.23		598.23	m²	37,389.61	160.00	
2	配套	265.79		85.87		351.66	m²	1,022.28	3,020.00	含邻里中心、再生资源收集点等。
2.1	建筑主体工程	194.23				194.23	m²	1,022.28	1,900.00	
2.2	装饰工程	71.56				71.56	m²	1,022.28	700.00	公共部位装

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
										修
2.3	安装工程			85.87		85.87	m²	1,022.28	420.00	
2.3.1	电气			12.27		12.27	m²	1,022.28	120.00	
2.3.2	给排水			6.13		6.13	m²	1,022.28	60.00	
2.3.3	消防水			8.18		8.18	m²	1,022.28	80.00	
2.3.4	暖通			16.36		16.36	m²	1,022.28	160.00	
3	幼儿园	708.79		128.87		837.67	m²	2,147.86	3,720.00	
3.1	建筑主体工程	451.05				451.05	m²	2,147.86	2,100.00	
3.2	装饰工程	257.74				257.74	m²	2,147.86	1,200.00	
3.3	安装工程			128.87		128.87	m²	2,147.86	420.00	
3.3.1	电气			25.77		25.77	m²	2,147.86	120.00	
3.3.2	给排水			12.89		12.89	m²	2,147.86	60.00	
3.3.3	消防水			17.18		17.18	m²	2,147.86	80.00	
3.3.4	暖通			34.37		34.37	m²	2,147.86	160.00	
4	普通地下车库	3,783.78		1,043.80		4,827.59	m²	13,047.53	3,300.00	
4.1	建筑主体工程	3,131.41				3,131.41	m²	13,047.53	2,400.00	
4.2	装饰工程	652.38				652.38	m²	13,047.53	500.00	
4.3	安装工程			1,043.80		1,043.80	m²	13,047.53	400.00	

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
4.3.1	电气			156.57		156.57	m²	13,047.53	120.00	
4.3.2	给排水			78.29		78.29	m²	13,047.53	60.00	
4.3.3	消防			104.38		104.38	m²	13,047.53	80.00	
4.3.4	通风			182.67		182.67	m²	13,047.53	140.00	
5	人防地下车库	1,366.96		314.40		1,681.37	m²	3,417.41	4,460.00	
5.1	建筑主体工程	1,196.09				1,196.09	m²	3,417.41	3,500.00	
5.2	装饰工程	170.87				170.87	m²	3,417.41	500.00	
5.3	安装工程			314.40		314.40	m²	3,417.41	460.00	
5.3.1	电气			47.84		47.84	m²	3,417.41	140.00	
5.3.2	给排水			20.50		20.50	m²	3,417.41	60.00	
5.3.3	消防			34.17		34.17	m²	3,417.41	100.00	
5.3.4	通风			54.68		54.68	m²	3,417.41	160.00	
(二)	总图及附属工程	401.47		489.09		890.56				
1	道路硬化	255.37				255.37	m²	7,296.29	350.00	
2	景观绿化	146.10				146.10	m²	5,619.31	260.00	
3	室外照明			77.49		77.49	m²	12,915.60	60.00	
4	室外给排水			154.99		154.99	m²	12,915.60	120.00	含室外消防栓等
5	供配电			171.07		171.07	m²	57,024.69	30.00	含变配电设

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
										备
6	二次供水			85.54		85.54	m²	57,024.69	15.00	
(三)	设备费		302.61			302.61				暂估
1	电梯		240.00			240.00	台	8	300,000.00	
2	汽车充电桩		55.50			55.50	台	111	5,000.00	
3	非机动车充电		3.63			3.63	台	121	300.00	
4	广告位		3.48			3.48				
4.1	电梯广告		0.48			0.48	台	16	300.00	
4.2	楼体广告位钢结构		3.00			3.00	个	2	15,000.00	
二	工程建设其他费用				3,030.69	3,030.69				
1	建设单位管理费				345.98	345.98				
2	工程监理费				399.21	399.21				
3	工程设计费				800.00	800.00				
4	竣工图编制费				6.40	6.40				
5	工程勘察费				266.14	266.14				
6	编制可行性研究报告费用				133.07	133.07				
7	施工图设计文件审查费				11.40	11.40				
8	环境影响咨询费				5.00	5.00				

序号	工程和费用名称	估算价值					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
9	招标代理服务费				2.13	2.13				
10	工程造价咨询服务费				133.07	133.07				
11	文物普探费				24.00	24.00				
12	消防检测费				7.07	7.07				
13	城市基础设施配套费				684.30	684.30				
14	场地准备及临时设施费				133.07	133.07				
15	工程保险费				79.84	79.84				
三	基本预备费				1,482.24	1,482.24				
四	土地费用				1,200.00	1,200.00				
五	建设期利息				2,438.50	2,438.50				
六	总投资	21,108.75	302.61	5,202.77	8,151.43	34,765.56				

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

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	自筹资金	1.36	5,000.00	4,764.20	9,765.56	28.09%
	专项债券资金		6,000.00		6,000.00	17.26%
	小计	1.36	11,000.00	4,764.20	15,765.56	45.35%
建设资金	专项债券资金	259.00	5,741.00	1,000.00	7,000.00	20.13%
	银行贷款		12,000.00		12,000.00	34.52%
	小计	259.00	17,741.00	1,000.00	19,000.00	54.65%
合计		260.36	28,741.00	5,764.20	34,765.56	100.00%
占比		0.75%	82.67%	16.58%	100.00%	

除上表所列资金外，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。

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比 45.35%，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，依法不得用于经常性支出。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目资金保障措施

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。

1.项目分账管理办法

根据《项目融资管理办法》，玉泉保障性租赁住房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，管理办法适用于玉泉保障性租赁住房项目。

根据《玉泉保障性租赁住房项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例协议》，本项目分账管理，其中：运营期第 3-20 年全部运营收益的 32.00%和全部财政补贴收入+运营期第 21-31 年全部运营收益用作专项债券的偿还；运营期第 3-20 年全部运营收益的 68.00%用作市场化融资的偿债计划。

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。洛阳国展置业有限公司按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209 号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

（六）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳国展置业有限公司，项目主管部门为洛阳市城乡一体化示范区国有资产服务中心。项目资产登记单位以及资金使用单位为洛阳国展置业有限公司，后续由洛阳国展置业有限公司负责项目的建设运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳国展置业有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位为洛阳国展置业有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵质押或担保等影响本项目权益的风险操作，也不会针对同一资产重复融资及其他组合融资。

关于项目收益收缴和债券本息偿付，根据《债贷组合分账管理要求》和《玉泉保障性租赁住房项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例协议》，洛阳国展置业有限公司负责将项目产生的收益按照约定分账管理，并到期缴纳本期应当承担的专项债和市场化融资的还本付息资金。

关于债券本息偿付，由洛阳国展置业有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目总投资为 34,765.56 万元，项目组合使用专项债券资金、自筹资金和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金 15,765.56 万元，资本金来源于自筹资金 9,765.56 万元、专项债券资金 6,000.00 万元；项目剩余建设资金 19,000.00 万元，资金来源于债券资金 7,000.00 万元，市场化融资 12,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 15,765.56 元，占比 45.35%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，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。本项目投向领域为保障性住房，符合专项债券做项目资本金的领域要求。

政策分析：

专项债券做资本金的 22 大领域：铁路、收费公路、干线和东部地区支线机场、内河航电枢纽和港口、货运综合枢纽、城市停车场、天然气管网和储气设施、煤炭储备设施、城乡电网、新能源、水利、城镇污水垃圾收集处理、城镇再生水循环利用、固体废弃物综合利用和资源循环利用、卫生健康、养老托育、供排水、供热（含供热计量改造、长距离供热管道）、供气、国家级产业园区基础设施、城镇老旧小区改造、棚户区改造、城中村改造、老旧街区改造、老旧厂区改造、保障性住房、云计算、数据中心、工业互联网、算力设备及辅助设备基础设施、铁路、港口、高速公路、机场等传统基础设施安全性、智能化改造符合国家产业政策的重大的集成电路产线及配套基础设施、信息技术、新材料、生物制造、数字经济、低空经济、量子科

技、生命科学、商业航天、北斗等相关产业基础设施。

2.债券资金使用情况

项目计划申请使用债券资金总额 13,000.00 万元。其中，2025 年计划使用 12,000.00 万元，已于 2025 年申请 6,000.00 万元；2026 年计划使用 1,000.00 万元；本次申请使用 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

表 4-1 专项债券应付本息情况表

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	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00	480.00
第 2 年	12,000.00	1,000.00		13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 3 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 4 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 5 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 6 年	13,000.00		120.00	12,880.00	4.00%	520.00	640.00
第 7 年	12,880.00		130.00	12,750.00	4.00%	515.20	645.20
第 8 年	12,750.00		130.00	12,620.00	4.00%	510.00	640.00
第 9 年	12,620.00		130.00	12,490.00	4.00%	504.80	634.80
第 10 年	12,490.00		130.00	12,360.00	4.00%	499.60	629.60
第 11 年	12,360.00		250.00	12,110.00	4.00%	494.40	744.40
第 12 年	12,110.00		260.00	11,850.00	4.00%	484.40	744.40
第 13 年	11,850.00		260.00	11,590.00	4.00%	474.00	734.00
第 14 年	11,590.00		260.00	11,330.00	4.00%	463.60	723.60
第 15 年	11,330.00		260.00	11,070.00	4.00%	453.20	713.20
第 16 年	11,070.00		260.00	10,810.00	4.00%	442.80	702.80
第 17 年	10,810.00		260.00	10,550.00	4.00%	432.40	692.40
第 18 年	10,550.00		260.00	10,290.00	4.00%	422.00	682.00

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	利率	应付利息	还本付息 合计
第 19 年	10,290.00		260.00	10,030.00	4.00%	411.60	671.60
第 20 年	10,030.00		260.00	9,770.00	4.00%	401.20	661.20
第 21 年	9,770.00		620.00	9,150.00	4.00%	390.80	1,010.80
第 22 年	9,150.00		650.00	8,500.00	4.00%	366.00	1,016.00
第 23 年	8,500.00		650.00	7,850.00	4.00%	340.00	990.00
第 24 年	7,850.00		650.00	7,200.00	4.00%	314.00	964.00
第 25 年	7,200.00		650.00	6,550.00	4.00%	288.00	938.00
第 26 年	6,550.00		1,250.00	5,300.00	4.00%	262.00	1,512.00
第 27 年	5,300.00		1,300.00	4,000.00	4.00%	212.00	1,512.00
第 28 年	4,000.00		1,300.00	2,700.00	4.00%	160.00	1,460.00
第 29 年	2,700.00		1,300.00	1,400.00	4.00%	108.00	1,408.00
第 30 年	1,400.00		1,300.00	100.00	4.00%	56.00	1,356.00
第 31 年	100.00		100.00		4.00%	4.00	104.00
合计		13,000.00	13,000.00			12,090.00	25,090.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

3.市场化融资资金使用计划

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 12,000.00 万元，洛阳国展置业有限公司与中国建设银行洛阳华山路支行签订的贷款意向书用于玉泉保障性租赁住房项目建设，授信金额为 12,000.00 万元。根据《专项债券发行资料评审标准解读》文件中第八条，尚未签订融资合同的，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍。本项目为区县级项目，贷款测算利率按照不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍计算，中国人民银行公布的最新的 5 年期 LPR 利率为 3.50%（公布时间：2025-08-20），基于谨慎性原则，本项目借款利率按照 4.20% 计算（ $3.5\% \times 1.2 = 4.20\%$ ）。

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	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 2 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
第 3 年	12,000.00		180.00	11,820.00	4.20%	504.00	684.00
第 4 年	11,820.00		300.00	11,520.00	4.20%	496.44	796.44
第 5 年	11,520.00		480.00	11,040.00	4.20%	483.84	963.84
第 6 年	11,040.00		600.00	10,440.00	4.20%	463.68	1,063.68
第 7 年	10,440.00		745.71	9,694.29	4.20%	438.48	1,184.19
第 8 年	9,694.29		745.71	8,948.57	4.20%	407.16	1,152.87
第 9 年	8,948.57		745.71	8,202.86	4.20%	375.84	1,121.55
第 10 年	8,202.86		745.71	7,457.14	4.20%	344.52	1,090.23
第 11 年	7,457.14		745.71	6,711.43	4.20%	313.20	1,058.91
第 12 年	6,711.43		745.71	5,965.71	4.20%	281.88	1,027.59
第 13 年	5,965.71		745.71	5,220.00	4.20%	250.56	996.27
第 14 年	5,220.00		745.71	4,474.29	4.20%	219.24	964.95
第 15 年	4,474.29		745.71	3,728.57	4.20%	187.92	933.63
第 16 年	3,728.57		745.71	2,982.86	4.20%	156.60	902.31
第 17 年	2,982.86		745.71	2,237.14	4.20%	125.28	870.99
第 18 年	2,237.14		745.71	1,491.43	4.20%	93.96	839.67
第 19 年	1,491.43		745.71	745.71	4.20%	62.64	808.35
第 20 年	745.71		745.71		4.20%	31.32	777.03
合计		12,000.00	12,000.00			6,244.56	18,244.56

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1.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.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对申请人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.各项成本费用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申请人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%的增长率每年递增；
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），债券分两年申请，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	共建设保障性租赁住房 576 套，面积合计为 37,389.61 m²	保障性住房租赁收入	57,319.23	75.09%
2	配套商业面积合计 1,022.28 m²	配套商业用房出租收入	5,373.20	7.04%
3	保障性租赁住房和配套商业，面积共计 38,411.89 m²	物业服务收入	2,072.70	2.72%
4	充电桩的车位 111 个	充电桩收入	5,796.98	7.59%
5	本项目机动车位合计 369 个，其中搭配充电桩的车位 111 个，剩余停车位 258 个	停车位出租收入	2,260.13	2.96%
6	电梯广告和墙面广告	广告位出租收入	630.69	0.83%
7		财政补贴收入	2,880.00	3.77%
合计			76,332.93	100.00%

1.保障性住房租赁收入

（1）出租面积

根据项目可行性研究报告，项目共建设保障性租赁住房 576 套，

面积合计为 37,389.61 m²。结合市场租金调研，根据本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

本项目租赁住房装修标准较高，主要面向优秀青年人才，为青年人才提供高质量的生活环境，住宿条件及房租标准参照洛阳体育人才公寓租赁价格、升龙广场公寓、龙门大道的帝都国际公寓等租赁价格。结合本项目定位，暂定保障性住房租赁收入价格为每月每平方米 35.00 元。

(2) 出租价格

附近同类型公寓租金标准一览表

序号	位置	价格（元/m ² ·月）
1	洛阳体育人才公寓	40.00
2	西工区洛北街道的升龙广场公寓	37.50
3	龙门大道的帝都国际公寓	37.50
平均值		38.30

同时根据中国人民银行发布的统计数据，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%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。本项目运营期限较长，考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的租赁住房出租收入暂按每年 2.00%递增。

2.配套商业用房出租收入

(1) 出租面积

按照可行性研究报告，项目配套商业面积合计 1,022.28 m²。依据市场商业租金调研情况，结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为

95.00%。

(2) 出租价格

本项目位于师范学院附近，为伊滨区黄金地段，商铺租金参考师范学院周边的商铺进行定价。相关调研数据如下：

附近同类型商铺租金标准一览表

序号	位置	价格（元/㎡·月）
1	玉泉商业街（师范学院附近）	125.00
2	玉泉新零售街区（师范学院附近）	150.00
3	龙翔临街商铺（大学城附近）	160.00
4	西苑路科大附近	140.00
5	安乐师范学院附近沿街商铺	150.00
平均值		145.00

考虑到上述区域已开发相对成熟，由此将本项目的出租单价设置为上述区域平均价的 85.00%，暂定每月出租单价为每平方米 120.00 元。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，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%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。本项目运营期限较长，考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目配套商业出租收入暂按照每年 2.00%递增。

3.物业服务收入

(1) 出租面积

本项目住宅面积 37,389.61 m²，商业用房面积 1,022.28 m²，面积合计为 38,411.89 m²。

依据市场租金调研情况，结合本项目实际情况，预计运营第一年

出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

(2) 出租价格

本项目位于洛阳师范学院附近，为伊滨区黄金地段，物业价格参考师范学院周边的价格进行定价。相关调研数据如下：

附近住宅物业标准费一览表

序号	位置	价格（元/m²·月）
1	青年人才公寓	1.30
2	伊滨洛阳府	1.50
3	九嘉伊滨花园	1.20
4	万象城	1.30
5	月明湾	1.08
平均值		1.28

附近同类型商业物业费标准一览表

序号	位置	价格（元/m²·月）
1	伊滨洛阳府	3.00
2	九嘉伊滨花园	2.40
3	伊水苑	2.00
4	名门世家	2.60
5	月明湾	2.20
平均值		2.44

依据调研情况，住宅物业费单价按每月每平方米 1.20 元计算，商业物业费单价按每月每平方米 2.40 元进行计算。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，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%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的物业服务收入按 2.00% 递增。

4.充电桩收入

充电桩服务费按照《洛阳市发展和改革委员会关于明确我市电动汽车充电服务费有关事项的通知》的收费价格标准，即直流（即快充）0.80 元/千瓦时，交流（即慢充）0.70 元/千瓦时。本项目共有 111 个充电桩，按每天每个充电桩一天负荷充电 8 小时，每小时 7.00 度电，按 0.70 元/千瓦时标准收取服务费；结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，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%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的充电桩收入按 2.00%递增。

5.停车位出租收入

（1）数量

根据本项目调研情况，本项目机动车位合计 369 个，其中搭配充电桩的车位 111 个，剩余停车位 258 个。依据调研，结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

本项目位于师范学院附近，为伊滨区黄金地段，车位租赁价格参考师范学院周边的租赁价格进行定价。相关调研数据如下：

附近同类型车位租赁标准一览表

序号	位置	出租价格（元/个/月）
1	青年人才公寓	350.00
2	奥体花城 A	330.00

序号	位置	出租价格（元/个/月）
3	绿都王城里	200.00
4	伊滨洛阳府	200.00
5	月明湾	200.00
平均值		256.00

考虑到上述区域已开发相对成熟，由此将本项目的出租单价设置为上述区域平均价的 85.00%，暂定每个车位每月出租单价为 200.00 元。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，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%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的停车位出租收入按 2.00% 递增。

（6）广告位出租收入

根据广告相关调研数据如下：

附近住宅广告位标准费一览表

序号	位置	电梯门厅（元/个/月）	商业广告（元/个/月）	道闸杆（元/个/月）
1	伊滨洛阳府	600.00	1200.00	2083.00
2	奥体花城 A	800.00	1500.00	30000.00
3	万象城	1100.00	2500.00	4166.00
4	月明湾	600.00	1800.00	2500.00

本项目一共四个单元高层租赁房楼，每单元电梯位承接两种广告，每单元楼堂承接两种广告，按每月 600.00 元/种计，共 4,800.00 元/月；楼盘外立面广告，一栋裙楼北面和西面承接广告，按每面 1,200.00 元/月，共 9,600.00 元/月。结合本项目实际情况，预计运营第一年出租率为 70.00%，第二年出租率为 85.00%，第三年及以后的出租率为 95.00%。

同时根据中国人民银行发布的统计数据，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%。另根据洛阳市统计局有关城镇居民消费价格指数数据，可以测算出洛阳市城镇居民消费价格最近八年平均增长率为 2.50%。考虑到未来合作期时间较长，不确定性较大，因此基于谨慎性考虑，设置本项目的广告位出租收入按 2.00%递增

（7）财政补贴收入

依据洛阳市城乡一体化示范区财政金融局出具的《关于对玉泉保障性租赁住房项目进行运营性补贴的说明》，为保证项目后续运营，洛阳市城乡一体化示范区财政金融局每年给予 160.00 万元的财政补贴，补贴 18 年，共计补贴 2,880.00 万元。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1.人员工资以及福利费用

参照河南省 2024 年统计年鉴，河南省规模以上企业就业人员年平均工资水平（55,402.00 元/年）。

本项目新增就业人员 17 名（管理 1 人年，客户助理 3 人，维修 2 人，绿化 1 人，保洁 4 人，保安 6 人），工资及福利费用年工资标准合计为 7.00 万元/年。同时，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%。基于谨慎则，项目运营后，每年上调 3.00%进行预测。

2.燃料及动力费

项目运营期间，能源消耗由租赁方考虑，本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电，年耗电量为 11.51 万千瓦时，年耗水量为 1.41 万

吨，电价为 0.62 元/千瓦时，水价为 4.20 元/吨。

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%。考虑物价上涨等因素，水电价格按照每年上涨 3.00%的增长率进行测算。

3.销售推广费用

根据项目可行性研究报告，参考行业内普遍计提原则，结合项目实际情况，项目销售推广费用根据行业的一般规律取值，销售推广费用标准为项目运营总收入的 5.00%。

4.物业管理费用

根据项目可行性研究报告，参考行业内普遍计提原则，结合项目实际情况，项目管理费用根据行业的一般规律取值，物业管理费标准为项目运营总收入的 3.00%。

5.修理费

结合行业计提惯例，本项目维修费用以按设备购置与安装工程费之和的 1.00%计算。

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%。考虑物价上涨等因素，按照每年上涨 3.00%的增长率进行测算。

6.设备重置成本

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：

（一）房屋、建筑物，为 20 年；

（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为 10

年；

（三）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为 5 年；

（四）飞机、火车、轮船以外的运输工具，为 4 年；

（五）电子设备，为 3 年。

参考上述规定，目前机动车充电桩使用寿命一般为 7-15 年，电梯的使用寿命一般是 20-25 年，本项目设备使用年限按 15 年考虑，在计算期第 18 年考虑重置成本，重置成本为 302.61 万元。

7. 税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、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，本项目增值税考虑建设期进项税额，运营期销项税额保障性住房及配套用房租赁收入、停车位收入、广告位出租收入按 9.00%测算，物业服务收入按 6.00%测算，充电桩收入按 13.00%测算。进项税电费、修理费和设备重置费用按 13.00%测算，水费按 9.00%测算，销售推广费、物业管理费用按 6.00%测算，工程费用税率 9.00%，其他费用税率 6.00%；

附加税：城市建设维护税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%；

房产税：保障性租赁住房房产税税率按不含税出租收入的 4.00%测算，配套商业用房房产税税率按照不含税出租收入的 12.00%测算；

所得税：税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧、无形资产摊销和债券利息的税前扣除。

（四）项目分账管理

根据《玉泉保障性租赁住房项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例协议》，本项目分账管理，其中：运营期第 3-20 年全部运营收益的 32.00%和全部财政补贴收入+运营期第 21-31 年全部运营收益用作专项债券的偿还；运营期第 3-20 年全部运营收益的 68.00%用作市场化融资的偿债计划。

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	第 11 年
(1) 增值税	3,005.17									
销项税额	6,199.37	118.89	147.25	167.87	171.23	174.65	178.14	181.71	185.34	189.05
进项税额	3,194.20	2,482.88	16.50	17.84	18.26	18.70	19.14	19.60	20.07	20.55
其中：经营活动进项税额	726.07	14.75	16.50	17.84	18.26	18.70	19.14	19.60	20.07	20.55
投资活动进项税额	2,468.13	2,468.13								
留抵税额		-2,363.99	-2,233.24	-2,083.21	-1,930.24	-1,774.29	-1,615.29	-1,453.18	-1,287.91	-1,119.41
(2) 附加税	360.62									
(3) 房产税	2,695.00	51.68	64.01	72.98	74.44	75.93	77.44	78.99	80.57	82.18
(4) 所得税	4,074.83									10.96
税费	10,135.62	51.68	64.01	72.98	74.44	75.93	77.44	78.99	80.57	93.14

(续)

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
(1) 增值税							120.93	196.63	200.45	205.08
销项税额	192.83	196.69	200.62	204.63	208.73	212.90	217.16	221.50	225.93	230.45
进项税额	21.04	21.55	22.07	22.60	23.15	23.71	59.10	24.87	25.48	25.37
其中：经营活动进项税额	21.04	21.55	22.07	22.60	23.15	23.71	59.10	24.87	25.48	25.37
投资活动进项税额										

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
留抵税额	-947.62	-772.48	-593.93	-411.90	-226.32	-37.13	120.93	196.63	200.45	205.08
(2) 附加税							14.51	23.60	24.05	24.61
(3) 房产税	83.83	85.50	87.21	88.96	90.74	92.55	94.40	96.29	98.22	100.18
(4) 所得税	29.40	48.10	66.93	85.91	105.06	124.35	64.51	157.50	177.16	200.15
税费	113.23	133.60	154.14	174.87	195.80	216.90	294.35	474.02	499.88	530.02

(续)

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
(1) 增值税	209.05	213.09	217.21	221.41	225.70	230.06	234.51	239.04	243.66	248.35
销项税额	235.06	239.76	244.55	249.44	254.43	259.52	264.71	270.01	275.41	280.91
进项税额	26.01	26.67	27.34	28.03	28.73	29.46	30.20	30.97	31.75	32.56
其中：经营活动进项税额	26.01	26.67	27.34	28.03	28.73	29.46	30.20	30.97	31.75	32.56
投资活动进项税额										
留抵税额	209.05	213.09	217.21	221.41	225.70	230.06	234.51	239.04	243.66	248.35
(2) 附加税	25.09	25.57	26.07	26.57	27.08	27.61	28.14	28.68	29.24	29.80
(3) 房产税	102.18	104.23	106.31	108.44	110.61	112.82	115.08	117.38	119.73	122.12
(4) 所得税	215.90	232.12	248.51	265.07	281.81	304.72	328.32	352.09	376.05	400.21
税费	552.22	575.01	598.10	621.49	645.20	675.21	706.05	737.19	768.68	800.48

（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：

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

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、运营收入										
1.保障性住房租赁收入	57,319.23	1,099.25	1,361.51	1,552.12	1,583.16	1,614.82	1,647.12	1,680.06	1,713.66	1,747.93
出租面积（平方米）		37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）		35.00	35.70	36.41	37.14	37.89	38.64	39.42	40.20	41.01
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.配套商业用房出租收入	5,373.20	103.05	127.63	145.50	148.41	151.38	154.40	157.49	160.64	163.85
出租面积（平方米）		1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）		120.00	122.40	124.85	127.34	129.89	132.49	135.14	137.84	140.60
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.物业服务收入	2,072.70	39.75	49.23	56.13	57.25	58.40	59.56	60.75	61.96	63.21
（1）住宅物业费收入	1,965.24	37.69	46.68	53.22	54.28	55.37	56.47	57.60	58.75	59.93
出租面积（平方米）		37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61

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
出租价格（元/平方米/月）		1.20	1.22	1.25	1.27	1.30	1.32	1.35	1.38	1.41
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）商业物业费收入	107.46	2.06	2.55	2.91	2.97	3.03	3.09	3.15	3.21	3.28
出租面积（平方米）		1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）		2.40	2.45	2.50	2.55	2.60	2.65	2.70	2.76	2.81
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.充电桩收入	5,796.98	111.17	137.70	156.97	160.11	163.32	166.58	169.91	173.31	176.78
数量（个）		111	111	111	111	111	111	111	111	111
单桩日耗电（千瓦）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
收费标准（元/千瓦时）		0.70	0.71	0.73	0.74	0.76	0.77	0.79	0.80	0.82
天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365
负荷率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.停车位出租收入	2,260.13	43.34	53.68	61.20	62.42	63.67	64.95	66.25	67.57	68.92
数量（个）		258	258	258	258	258	258	258	258	258
出租价格（元/个/月）		200.00	204.00	208.08	212.24	216.49	220.82	225.23	229.74	234.33
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

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
6.广告位出租收入	630.69	12.09	14.98	17.08	17.42	17.77	18.12	18.48	18.86	19.23
（1）电梯广告收入	210.23	4.03	4.99	5.69	5.81	5.92	6.04	6.16	6.29	6.41
数量（个）		8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）		600.00	612.00	624.24	636.72	649.46	662.45	675.70	689.21	703.00
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）楼盘外立面广告	420.46	8.06	9.99	11.39	11.61	11.85	12.08	12.32	12.57	12.82
数量（个）		8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）		1,200.00	1,224.00	1,248.48	1,273.45	1,298.92	1,324.90	1,351.39	1,378.42	1,405.99
月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率		70.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
7.财政补贴收入	2,880.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
收入合计	76,332.93	1,568.65	1,904.73	2,149.00	2,188.77	2,229.36	2,270.73	2,312.94	2,356.00	2,399.92
二、运营支出										
1.人员工资及福利费用	5,381.19	119.00	122.57	126.25	130.04	133.94	137.96	142.10	146.36	150.75
2.燃料及动力费	590.90	13.07	13.46	13.86	14.28	14.71	15.15	15.60	16.07	16.55
3.销售推广费用	3,816.67	78.43	95.24	107.45	109.44	111.47	113.54	115.65	117.80	120.00
4.物业管理费用	2,289.97	47.06	57.14	64.47	65.66	66.88	68.12	69.39	70.68	72.00
5.修理费	2,488.67	55.05	56.70	58.40	60.15	61.95	63.81	65.72	67.69	69.72

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
6.设备重置费	302.61									
7.税费	10,135.62	51.68	64.01	72.98	74.44	75.93	77.44	78.99	80.57	93.14
支出合计	25,005.63	364.29	409.12	443.41	454.01	464.88	476.02	487.45	499.17	522.16
三、运营收益	51,327.30	1,204.36	1,495.61	1,705.59	1,734.76	1,764.48	1,794.71	1,825.49	1,856.83	1,877.76
1.偿还专项债券收益	31,492.67	494.20	587.40	654.59	663.92	673.43	683.11	692.96	702.99	709.68
2.偿还银行贷款收益	19,834.63	710.16	908.21	1,051.00	1,070.84	1,091.05	1,111.60	1,132.53	1,153.84	1,168.08

(续)

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、营业收入										
1.保障性住房租赁收入	1,782.89	1,818.55	1,854.92	1,892.02	1,929.86	1,968.46	2,007.83	2,047.98	2,088.94	2,130.72
出租面积（平方米）	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）	41.83	42.66	43.52	44.39	45.28	46.18	47.11	48.05	49.01	49.99
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.配套商业用房出租收入	167.13	170.47	173.88	177.36	180.91	184.53	188.22	191.98	195.82	199.74
出租面积（平方米）	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）	143.41	146.28	149.20	152.19	155.23	158.34	161.50	164.73	168.03	171.39
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
3.物业服务收入	64.47	65.76	67.08	68.42	69.79	71.18	72.60	74.06	75.54	77.04
（1）住宅物业费收入	61.13	62.35	63.60	64.87	66.17	67.49	68.84	70.22	71.62	73.05
出租面积（平方米）	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）	1.43	1.46	1.49	1.52	1.55	1.58	1.62	1.65	1.68	1.71
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）商业物业费收入	3.34	3.41	3.48	3.55	3.62	3.69	3.76	3.84	3.92	3.99
出租面积（平方米）	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）	2.87	2.93	2.98	3.04	3.10	3.17	3.23	3.29	3.36	3.43
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.充电桩收入	180.31	183.92	187.60	191.35	195.18	199.08	203.06	207.12	211.27	215.49
数量（个）	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
单桩日耗电（千瓦）	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
收费标准（元/千瓦时）	0.84	0.85	0.87	0.89	0.91	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00
天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.停车位出租收入	70.30	71.71	73.14	74.60	76.10	77.62	79.17	80.75	82.37	84.02
数量（个）	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
出租价格（元/个/月）	239.02	243.80	248.67	253.65	258.72	263.90	269.17	274.56	280.05	285.65
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6.广告位出租收入	19.62	20.01	20.41	20.82	21.24	21.66	22.09	22.53	22.98	23.45
（1）电梯广告收入	6.54	6.67	6.80	6.94	7.08	7.22	7.36	7.51	7.66	7.82
数量（个）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）	717.06	731.40	746.02	760.95	776.16	791.69	807.52	823.67	840.14	856.95
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）楼盘外立面广告	13.08	13.34	13.61	13.88	14.16	14.44	14.73	15.02	15.32	15.63
数量（个）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）	1,434.11	1,462.79	1,492.05	1,521.89	1,552.33	1,583.37	1,615.04	1,647.34	1,680.29	1,713.90
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
7.财政补贴收入	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
收入合计	2,444.72	2,490.42	2,537.03	2,584.57	2,633.08	2,682.53	2,732.97	2,784.42	2,836.92	2,730.46
二、运营支出										
1.人员工资及福利费用	155.27	159.93	164.73	169.67	174.76	180.00	185.40	190.96	196.69	202.59
2.燃料及动力费	17.05	17.56	18.09	18.63	19.19	19.77	20.36	20.97	21.60	22.25

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
3.销售推广费用	122.24	124.52	126.85	129.23	131.65	134.13	136.65	139.22	141.85	136.52
4.物业管理费用	73.34	74.71	76.11	77.54	78.99	80.48	81.99	83.53	85.11	81.91
5.修理费	71.81	73.96	76.18	78.47	80.82	83.24	85.74	88.31	90.96	93.69
6.设备重置费							302.61			
7.税费	113.23	133.60	154.14	174.87	195.80	216.90	294.35	474.02	499.88	530.02
支出合计	552.94	584.28	616.10	648.41	681.21	714.52	1,107.10	997.01	1,036.09	1,066.98
三、运营收益	1,891.78	1,906.14	1,920.93	1,936.16	1,951.87	1,968.01	1,625.87	1,787.41	1,800.83	1,663.48
1.偿还专项债券收益	714.17	718.76	723.50	728.37	733.40	738.56	629.08	680.77	685.07	1,663.48
2.偿还银行贷款收益	1,177.61	1,187.38	1,197.43	1,207.79	1,218.47	1,229.45	996.79	1,106.64	1,115.76	

(续)

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、营业收入										
1.保障性住房租赁收入	2,173.34	2,216.80	2,261.14	2,306.36	2,352.49	2,399.54	2,447.53	2,496.48	2,546.41	2,597.34
出租面积（平方米）	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）	50.99	52.01	53.05	54.11	55.19	56.30	57.42	58.57	59.74	60.94
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.配套商业用房出租收入	203.73	207.81	211.96	216.20	220.53	224.94	229.44	234.02	238.70	243.48
出租面积（平方米）	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
出租价格（元/平方米/月）	174.82	178.31	181.88	185.52	189.23	193.01	196.87	200.81	204.83	208.92
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.物业服务收入	78.58	80.16	81.76	83.40	85.07	86.77	88.51	90.27	92.08	93.92
（1）住宅物业费收入	74.51	76.00	77.52	79.08	80.66	82.27	83.92	85.59	87.31	89.05
出租面积（平方米）	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61	37,389.61
出租价格（元/平方米/月）	1.75	1.78	1.82	1.86	1.89	1.93	1.97	2.01	2.05	2.09
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）商业物业费收入	4.07	4.16	4.24	4.32	4.41	4.50	4.59	4.68	4.77	4.87
出租面积（平方米）	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28	1,022.28
出租价格（元/平方米/月）	3.50	3.57	3.64	3.71	3.78	3.86	3.94	4.02	4.10	4.18
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.充电桩收入	219.80	224.20	228.68	233.25	237.92	242.68	247.53	252.48	257.53	262.68
数量（个）	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
单桩日耗电（千瓦）	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
收费标准（元/千瓦时）	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.19	1.22
天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.停车位出租收入	85.70	87.41	89.16	90.94	92.76	94.61	96.51	98.44	100.41	102.41
数量（个）	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258
出租价格（元/个/月）	291.36	297.19	303.13	309.20	315.38	321.69	328.12	334.68	341.38	348.20
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6.广告位出租收入	23.91	24.39	24.88	25.38	25.89	26.40	26.93	27.47	28.02	28.58
（1）电梯广告收入	7.97	8.13	8.29	8.46	8.63	8.80	8.98	9.16	9.34	9.53
数量（个）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）	874.09	891.57	909.40	927.59	946.14	965.06	984.36	1,004.05	1,024.13	1,044.61
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（2）楼盘外立面广告	15.94	16.26	16.59	16.92	17.26	17.60	17.95	18.31	18.68	19.05
数量（个）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
收费价格（元/个/月）	1,748.17	1,783.14	1,818.80	1,855.18	1,892.28	1,930.12	1,968.73	2,008.10	2,048.26	2,089.23
月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
7.财政补贴收入										
收入合计	2,785.06	2,840.77	2,897.58	2,955.53	3,014.66	3,074.94	3,136.45	3,199.16	3,263.15	3,328.41

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
二、运营支出										
1.人员工资及福利费用	208.67	214.93	221.38	228.02	234.86	241.91	249.17	256.65	264.35	272.28
2.燃料及动力费	22.91	23.60	24.31	25.04	25.79	26.56	27.36	28.18	29.03	29.90
3.销售推广费用	139.25	142.04	144.88	147.78	150.73	153.75	156.82	159.96	163.16	166.42
4.物业管理费用	83.55	85.22	86.93	88.67	90.44	92.25	94.09	95.97	97.89	99.85
5.修理费	96.50	99.40	102.38	105.45	108.61	111.87	115.23	118.69	122.25	125.92
6.设备重置费										
7.税费	552.22	575.01	598.10	621.49	645.20	675.21	706.05	737.19	768.68	800.48
支出合计	1,103.10	1,140.20	1,177.98	1,216.45	1,255.63	1,301.55	1,348.72	1,396.64	1,445.36	1,494.85
三、运营收益	1,681.96	1,700.57	1,719.60	1,739.08	1,759.03	1,773.39	1,787.73	1,802.52	1,817.79	1,833.56
1.偿还专项债券收益	1,681.96	1,700.57	1,719.60	1,739.08	1,759.03	1,773.39	1,787.73	1,802.52	1,817.79	1,833.56
2.偿还银行贷款收益										

（六）现金流量分析

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	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
----	----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------

项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	76,332.93		1,568.65	1,904.73	2,149.00	2,188.77	2,229.36	2,270.73	2,312.94	2,356.00	2,399.92
经营活动支出（含税费）	25,005.63		364.29	409.12	443.41	454.01	464.88	476.02	487.45	499.17	522.16
经营活动产生的现金净额	51,327.30		1,204.36	1,495.61	1,705.59	1,734.76	1,764.48	1,794.71	1,825.49	1,856.83	1,877.76
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	34,765.56	34,765.56									
投资活动产生的现金净额	-34,765.56	-34,765.56									
三、筹资活动产生的现金											
自筹资金	9,765.56	9,765.56									
债券资金	13,000.00	13,000.00									
银行借款	12,000.00	12,000.00									
偿还债券本金	13,000.00					120.00	130.00	130.00	130.00	130.00	250.00
偿还银行借款本金	12,000.00		180.00	300.00	480.00	600.00	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71
支付运营期债券利息	11,090.00		520.00	520.00	520.00	520.00	515.20	510.00	504.80	499.60	494.40
支付银行借款利息	5,236.56		504.00	496.44	483.84	463.68	438.48	407.16	375.84	344.52	313.20
融资活动产生的现金净额	-6,561.00	34,765.56	-1,204.00	-1,316.44	-1,483.84	-1,703.68	-1,829.39	-1,792.87	-1,756.35	-1,719.83	-1,803.31
四、净现金流量	10,000.74		0.36	179.17	221.75	31.08	-64.91	1.84	69.14	137.00	74.45
五、累计现金流量	10,000.74		0.36	179.53	401.28	432.36	367.45	369.28	438.42	575.41	649.86

（续）

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,444.72	2,490.42	2,537.03	2,584.57	2,633.08	2,682.53	2,732.97	2,784.42	2,836.92	2,730.46
经营活动支出（含税费）	552.94	584.28	616.10	648.41	681.21	714.52	1,107.10	997.01	1,036.09	1,066.98
经营活动产生的现金净额	1,891.78	1,906.14	1,920.93	1,936.16	1,951.87	1,968.01	1,625.87	1,787.41	1,800.83	1,663.48
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、筹资活动产生的现金										
自筹资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	620.00
偿还银行借款本金	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	
支付运营期债券利息	484.40	474.00	463.60	453.20	442.80	432.40	422.00	411.60	401.20	390.80
支付银行借款利息	281.88	250.56	219.24	187.92	156.60	125.28	93.96	62.64	31.32	
融资活动产生的现金净额	-1,771.99	-1,730.27	-1,688.55	-1,646.83	-1,605.11	-1,563.39	-1,521.67	-1,479.95	-1,438.23	-1,010.80
四、净现金流量	119.79	175.87	232.38	289.33	346.76	404.62	104.20	307.46	362.60	652.68
五、累计现金流量	769.64	945.51	1,177.89	1,467.21	1,813.97	2,218.58	2,322.78	2,630.23	2,992.83	3,645.51

（续）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,785.06	2,840.77	2,897.58	2,955.53	3,014.66	3,074.94	3,136.45	3,199.16	3,263.15	3,328.41
经营活动支出（含税费）	1,103.10	1,140.20	1,177.98	1,216.45	1,255.63	1,301.55	1,348.72	1,396.64	1,445.36	1,494.85
经营活动产生的现金净额	1,681.96	1,700.57	1,719.60	1,739.08	1,759.03	1,773.39	1,787.73	1,802.52	1,817.79	1,833.56
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、筹资活动产生的现金										
自筹资金										
债券资金										
银行借款										
偿还债券本金	650.00	650.00	650.00	650.00	1,250.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	100.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	366.00	340.00	314.00	288.00	262.00	212.00	160.00	108.00	56.00	4.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-1,016.00	-990.00	-964.00	-938.00	-1,512.00	-1,512.00	-1,460.00	-1,408.00	-1,356.00	-104.00
四、净现金流量	665.96	710.57	755.60	801.08	247.03	261.39	327.73	394.52	461.79	1,729.56
五、累计现金流量	4,311.47	5,022.04	5,777.64	6,578.72	6,825.75	7,087.14	7,414.87	7,809.39	8,271.18	10,000.74

（七）本息覆盖倍数

经测算，在玉泉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，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 51,327.30 万元，融资本息 43,334.56 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.18。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 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 1.09 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	运营期第 3-20 年全部运营收益的 32.00%和全部财政补贴收入+运营期第 21-31 年全部运营收益	31,492.67	13,000.00	25,090.00	1.26
市场化融资	运营期第 3-20 年全部运营收益的 68.00%	19,834.63	12,000.00	18,244.56	1.09
合计		51,327.30	25,000.00	43,334.56	1.18

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 31,492.67 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.26。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-5 项目专项债券还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		480.00	480.00	
第 2 年		520.00	520.00	
第 3 年		520.00	520.00	494.20
第 4 年		520.00	520.00	587.40
第 5 年		520.00	520.00	654.59

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	120.00	520.00	640.00	663.92
第 7 年	130.00	515.20	645.20	673.43
第 8 年	130.00	510.00	640.00	683.11
第 9 年	130.00	504.80	634.80	692.96
第 10 年	130.00	499.60	629.60	702.99
第 11 年	250.00	494.40	744.40	709.68
第 12 年	260.00	484.40	744.40	714.17
第 13 年	260.00	474.00	734.00	718.76
第 14 年	260.00	463.60	723.60	723.50
第 15 年	260.00	453.20	713.20	728.37
第 16 年	260.00	442.80	702.80	733.40
第 17 年	260.00	432.40	692.40	738.56
第 18 年	260.00	422.00	682.00	629.08
第 19 年	260.00	411.60	671.60	680.77
第 20 年	260.00	401.20	661.20	685.07
第 21 年	620.00	390.80	1,010.80	1,663.48
第 22 年	650.00	366.00	1,016.00	1,681.96
第 23 年	650.00	340.00	990.00	1,700.57
第 24 年	650.00	314.00	964.00	1,719.60
第 25 年	650.00	288.00	938.00	1,739.08
第 26 年	1,250.00	262.00	1,512.00	1,759.03
第 27 年	1,300.00	212.00	1,512.00	1,773.39
第 28 年	1,300.00	160.00	1,460.00	1,787.73
第 29 年	1,300.00	108.00	1,408.00	1,802.52
第 30 年	1,300.00	56.00	1,356.00	1,817.79
第 31 年	100.00	4.00	104.00	1,833.56
合计	13,000.00	12,090.00	25,090.00	31,492.67
本息覆盖倍数	1.26			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，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 19,834.63 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.09。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	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		504.00	504.00	
第 2 年		504.00	504.00	
第 3 年	180.00	504.00	684.00	710.16
第 4 年	300.00	496.44	796.44	908.21
第 5 年	480.00	483.84	963.84	1,051.00
第 6 年	600.00	463.68	1,063.68	1,070.84
第 7 年	745.71	438.48	1,184.19	1,091.05
第 8 年	745.71	407.16	1,152.87	1,111.60
第 9 年	745.71	375.84	1,121.55	1,132.53
第 10 年	745.71	344.52	1,090.23	1,153.84
第 11 年	745.71	313.20	1,058.91	1,168.08
第 12 年	745.71	281.88	1,027.59	1,177.61
第 13 年	745.71	250.56	996.27	1,187.38
第 14 年	745.71	219.24	964.95	1,197.43
第 15 年	745.71	187.92	933.63	1,207.79
第 16 年	745.71	156.60	902.31	1,218.47
第 17 年	745.71	125.28	870.99	1,229.45
第 18 年	745.71	93.96	839.67	996.79
第 19 年	745.71	62.64	808.35	1,106.64
第 20 年	745.71	31.32	777.03	1,115.76
合计	12,000.00	6,244.56	18,244.56	19,834.63
本息覆盖倍数	1.09			

注：项目建设期市场化融资利息由公司经营结余资金进行支付。

六、总体评价结果

经测算，在玉泉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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.18 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.09 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，为玉泉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)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



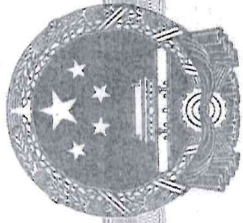
中国注册会计师: 李变利



中国注册会计师:



二〇二五年十月九日



营业执照

(副本) (1-1)

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、
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书为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；工程造价咨询业务；法律咨询
评价服务；企业管理咨询；工程管理服务；法律咨询服务（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）

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



登记机关

2024年12月17日

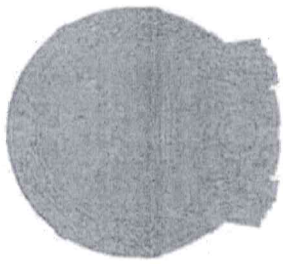
本文件仅供收益与融资需求平衡专项
评价报告使用 复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 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。
- 4、会计师事务所因合并、分立、注销、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》。

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



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.



2020年8月30日

5

证书编号: 110001620149

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: 2020年8月27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20日

7

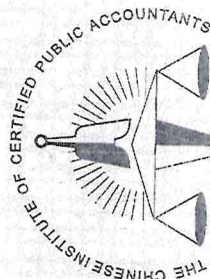
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月20日

6



中国注册会计师协会

本附件仅供收益与融资本平衡专项
评价报告使用 复印无效

李亚利
姓 Full name 女
性 Sex
出生 Date of birth 1985-08-12
期
工作 Working unit 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所
单位
身份 Identity card No. 410726198508120045
证号
码





姓名 张瑞芳
Full name 张瑞芳
性别 女
Sex 女
出生日期 1980-09-12
Date of birth 1980-09-12
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 41140249009125662
Identity card No. 41140249009125662



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



证书编号: 370100010296
No. of Certificate 370100010296

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

发证日期: 2024 年 01 月 25 日
Date of Issuance 2024 /y /m /d

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