

许昌市建安区科创产业园建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

德威豫咨字（2025）B25001 号

许昌市建安区科创产业园建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

德威豫咨字（2025）B25001号

我们接受委托，对许昌市建安区科创产业园建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本次测算的许昌市建安区科创产业园建设项目，在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供许昌市建安区科创产业园建设项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件

(此页无正文，为《许昌市建安区科创产业园建设项目收益与融资自求平衡
专项评价报告》签章页)

浙江德威会计师事务所(特殊普通合伙) 注册会计师： 注册会计师：

河南·郑州
二〇二五年九月二十日
注册会计师：

附件：

许昌市建安区科创产业园建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

一、项目概况

（一）项目位置

项目建设位置位于河南省许昌新元大道以南，规划东航路以东、启航大道以西。本项目为许昌市建安区科创产业园建设项目，共包含两个地块，地块一位于新元大道以南、规划东航路以东；地块二位于启航大道以西、新元南一路以南。

（二）项目主体及运营模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市建安区信产开发建设有限公司，具备申请地方政府债券资金和银行贷款的主体资格。

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，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

本项目资产登记单位、建设及运营单位为许昌市建安区信产开发建设有限公司，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》和本项目偿还专项债和银行贷款收益分配比例，许昌市建安区信产开发建设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，由许昌市建安区信产开发建设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。

（三）主要建设内容与规模

项目总用地面积76369.24m²（约合114.55亩），总建筑面积161473.24m²。其中地上建筑面积包括：标准化厂房97891.67m²、综合研发中心29600.42m²、中试培训中心21933.65m²；地下建筑面积12047.50m²及其他配套基础设施等。

项目共分为两个地块，地块一主要建设内容包括：标准化厂房97891.67m²、门卫51.00m²，配建154个机动车停车位；地块二主要建设内容包括：综合研发中心29600.42m²、中试培训中心21933.65m²，地下车库12047.50m²，配建300个机动车停车位等。以及项目区内道路及硬化、绿化、室外给排水、电力、消防等配套基础设施的建设。

（四）投资估算

本项目计划总投资为 48066.32 万元，其中工程费用为 36702.73 万元，工程建设其他费为 7823.84 万元，预备费为 1330.55 万元，建设期利息为 2209.20 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分费用	36209.78	25.20	226.80		36702.73
(一)		36209.78	25.20	226.80		36702.73
1	标准化厂房	18579.84	0.00	0.00		18579.84
1.1	土建工程	14194.29				14194.29
1.2	装饰工程	1957.83				1957.83

1.3	给排水工程	391.57				391.57
1.4	电气工程	881.03				881.03
1.5	弱电工程	538.40				538.40
1.6	消防工程	587.35				587.35
1.7	通风工程	29.37				29.37
2	综合研发中心	7246.18	0.00	0.00		7246.18
2.1	土建工程	4144.06				4144.06
2.2	装饰工程	2368.03				2368.03
2.3	给排水工程	118.40				118.40
2.4	电气工程	266.40				266.40
2.5	弱电工程	162.80				162.80
2.6	消防工程	177.60				177.60
2.7	通风工程	8.88				8.88
3	中试培训中心	5369.36	0.00			5369.36
3.1	土建工程	3070.71				3070.71
3.2	装饰工程	1754.69				1754.69
3.3	给排水工程	87.73				87.73
3.4	电气工程	197.40				197.40
3.5	弱电工程	120.64				120.64
3.6	消防工程	131.60				131.60
3.7	通风工程	6.58				6.58
4	地下建筑（地下车库）	3132.35				3132.35
5	门卫	9.18				9.18
6	绿化工程	213.01				213.01
7	园区道路工程	880.12				880.12
8	新能源充电桩		25.20	226.80		252.00
9	室外配套工程	779.74				779.74
二	工程建设其他费用				7823.84	7823.84
1	土地费用				4582.00	4582.00
2	建设管理费				226.59	226.59
3	项目前期咨询费				39.29	39.29
4	工程设计费				541.97	541.97
5	环境影响咨询服务费				16.33	16.33
6	工程监理费				365.40	365.40
7	招标代理服务费用				40.02	40.02
8	造价服务咨询费				164.08	164.08
9	工程勘察费				69.10	69.10
10	场地准备及临时设施费				182.31	182.31
11	劳动安全卫生评审费				36.46	36.46
12	消防安全评估费				109.39	109.39
13	城市基础设施配套费				1453.72	1453.72

三	预备费					1330.55
	静态建设投资					45613.82
四	建设期利息					2209.20
五	总投资					48066.32

（五）资金筹措计划

本项目总投资为 48066.32 万元，资金来源为自筹资金、银行贷款及申请地方政府专项债券资金。其中自筹资金 4666.32 万元，占总投资的 9.71%，银行贷款 32400 万元，占总投资的 67.41%，计划申请使用专项债券资金 11000 万元，占总投资的 22.89%。

项目分年度投资计划如下表：

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	合计
自筹资金	0	4666.32	4666.32
银行贷款	0	32400	32400
专项债资金	11000	0	11000
	合计		48066.32

（六）项目资本金安排情况

本项目总投资为 48066.32 万元，资金来源为自筹资金、银行贷款及申请地方政府专项债券资金。其中资本金 15666.32 万元，占总投资的 32.59%，本项目申请的专项债券资金 11000 万元用于项目资本金。

（七）资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观提升工程、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主体论坛场地设施等各类

形象工程和政绩工程；房地产开发；一般性企业生产线或生产设备；用于租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

（八）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，许昌市建安区科创产业园建设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，管理办法适用于许昌市建安区科创产业园建设项目。

本项目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。项目收入实行分账管理，项目专项收入为项目主要收益来源主要为标准化厂房租赁收入、研发中心租赁收入、停车位收入和充电桩收入。本项目收入实施分账管理，在债券存续期内，100%的财政补贴收入用于偿还专项债券的还本付息资金；银行贷款到期后，在项目运营期第20年至第29年，项目运营收入的100.00%用来偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。在银行贷款存续期内，即项目运营期第1年至第19年，项目运营收入的100.00%用于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）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用；

（3）结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

(4) 加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(5) 编制应急预案，防范资金风险。

二、项目收益预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

(一) 项目收益来源

项目主要收益来源为标准化厂房租赁收入、研发中心租赁收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入。

为深入贯彻落实《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》和《河南省人民政府办公厅关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的通知》以土地利用方式转变引领和促进许昌经济高质量发展、扎实做好全省产业用方式转变引领和促进许昌经济高质量发展，扎实做好全省产业集聚区“百园增效”许昌试点工作，许昌市政府提出以下措施：

深度融合、绘好产业集聚区规划。经济技术开发区重点围绕装备制造业和生物医药产业，中原电气谷核心区重点围绕电力电气装备制造业和电子信息产业，尚集产业集聚区重点围绕高端装备制造业（汽车零部件、环保装备）、发制品业和电子信息产业，魏都产业集聚区重点围绕高端装备制造业、节能环保产业和新材料业，长葛市产业集聚区重点围绕装备制造业、新材料产业和生物医药业，禹州市产业集聚区重点围绕装备制造业和生物医药业，鄢陵县产业集聚区重点围绕卫生材料业、装备制造业和家具板材业，襄城县产业集聚区重点围绕装备制造业和纺织服装制鞋业，长葛市大周再生金属循环产业集聚区重点围绕再生金属业和金属制品业，襄城县循环经济产业集聚区重点围绕煤化工工业和新材料产业。突出抓好黄河鲲鹏等重大项目产业链，上下游、配套企业落地，构建产业集聚区布局合理、错位发展、功能协调的发展格局。各产业集聚区管理机构按照“一园一

策”原则，分区域、分行业细化控制性指标应用标准，完善链式招商制度，限制非主导产业入驻产业集聚区。

制定鼓励性政策，以原乡镇工业园撤并搬迁为突破口，发挥土地储备机构作用，通过收购、置换、腾退等方式，整合辖区内产业集聚区外零散工业用地，优先在产业集聚区内保障搬迁企业用地，逐步整合工业项目进区入园。

鼓励扶持小微企业入园发展。由各产业集聚区管理机构牵头，鼓励国有投资公司以租赁或招拍挂方式取得政府储备土地、涉法涉诉处置土地，建设高标准厂房、科技孵化器等，保障小微企业用地需求；各产业集聚区管理机构会同自然资源部门出台相应政策，支持初创小微企业通过租赁、转让或合资、合作经营等方式取得幢、层等形式的不动产权。

以十四五规划为引领，围绕服务中部地区高质量发展大局，积极响应省委、省政府提出的百园提质增效号召，以及许昌 633 工业发展体系规划，结合建安区以现代服务业为主导的产业布局，大力发展装备制造、新材料等绿色型、集约型工业；大力支持以数字技术为支撑的先进制造业、生产性服务业等业态，推进工业互联网融合发展；坚持创新驱动高质量发展，保障要素供给，从质量变革、效率变革、动力变革等多方面入手，转变工业发展方式，优化经济结构，提高全要素生产率，实现创新驱动发展模式，促进全区工业经济高质量发展。

许昌建安区先进制造业开发区辖区内有工业企业 241 家，规模以上工业企业 131 家，高新技术企业 22 家，建成省级以上工程技术研究中心和省级企业技术中心 15 个，博士后科研工作站 2 个、专业实验室 2 个。其中上市公司 2 家，分别为许昌远东传动轴股份有限公司和河南瑞贝卡发制品股份有限公司；新三板上市企业 2 家，分别为河南红东方化工股份有限公司和河南豫辰药业有限公司。为全面落实习近平总书记关于科技创新的重要论述和视察河南工作的重要讲话重要指示，以现代创新体系引领现代产业体系，以高效体制机制激发创新活力，以创新链产业链深度融合为主攻方向，搭建一流创新平台，培育一流创新主体，汇聚一流创新人才，建设一流创新生态。许昌市建安区信产开发建设有限公司提出本项目的建设。项目总用地面积 76369.24 m²（约合 114.55 亩），总建筑面积 161473.24 m²。其中地上建筑面积包括：标准化厂房 97891.67 m²、综合研发中心 29600.42 m²、中试培训中心 21933.65 m²；地下建筑面积 12047.50 m²及其他配套

基础设施等。

本项目的建设为建设经济强市、创新强市、开放强市、文化强市、生态强市，实现许昌市经济发展高质量、城乡建设高水平、人民群众高素质提供强有力的科技支撑。本项目建设规模合理，符合许昌市建安区先进制造业开发区科创产业发展规划。

（二）项目收益预测基础及假设条件

本项目建成后拟入驻的企业有河南省净寰新能源科技有限公司、河南中天恒信生物化学科技有限公司、河南泰红环保科技有限公司，详见附件（13）、附件（14）、附件（15）的意向租赁协议。以下是入驻企业的优势分析：

河南省净寰新能源科技有限公司：

技术研发优势：净寰新能源科技拥有完善的研发技术团队，大力推进技术研究开发工作，拥有多项发明专利和实用新型专利，技术实力较强。其产品主要用于新能源汽车用动力电池正极材料磷酸铁锂的生产，在锂电新能源基础材料领域有一定的技术积累，这与科创产业园的发展方向相契合，可为园区带来先进的技术和创新理念。

地理交通优势：交通便利，这有利于企业与园区内其他企业进行交流合作，也便于原材料的运输和产品的销售，能够降低企业的运营成本。

产业协同优势：新能源产业是未来的发展趋势，净寰新能源科技的入驻可以与建安区其他相关企业形成产业协同效应，共同推动新能源产业的发展，提升园区的整体竞争力。

河南中天恒信生物化学科技有限公司：

企业实力优势：中天恒信是国家定点农药生产企业，拥有一流的产品，核心产品得到客户的高度认同。公司经过多年的发展，固定资产逾千万元，品牌知名度逐步扩大、综合实力和影响力明显增强。这为其在科创产业园的发展提供了坚实的基础。

研发创新优势：公司致力于各种高效、环保、绿色农药的研发和生产，与国内知名院校和化工研究院进行紧密合作，相继开发出一系列品质优良、效果突

出、绿色环保的精品农药。这种研发创新能力可以为科创产业园带来新的技术和产品，推动园区的创新发展。

人才团队优势：中天恒信拥有理论实践经验丰富的管理团队、研发能力和创新水平在行业内具有较大影响力的研发团队、高效务实的营销团队和精心细心的服务团队。这些高素质的人才团队可以为科创产业园的发展提供人才支持和智力保障。

河南泰红环保科技有限公司：

环保产业优势：环保产业是国家重点支持的产业，泰红环保科技主要从事工业绿色水性涂料系列产品的研发与生产，符合国家的产业政策和发展方向。其产品具有环保、节能、无毒等特点，在市场上具有较强的竞争力，能够为科创产业园带来新的经济增长点。

集聚效应优势：该公司的入驻可以进一步加强这种集聚效应，促进企业之间的合作和交流，共同推动园区的发展。

科技创新优势：泰红环保科技注重科技创新，通过消化吸收国外成熟的水性漆技术，不断进行技术攻坚和自主研发，一举攻克了水性漆起锈难题，产品库不断丰富。这种科技创新精神可以为科创产业园带来新的活力和动力，推动园区的技术进步。

综上所述，许昌建安区科创产业园建设项目具有良好的产业禀赋优势、本地特色和周边产业发展基础，河南省净寰新能源科技有限公司、河南中天恒信生物化学科技有限公司、河南泰红环保科技有限公司的入驻，将为许昌建安区科创产业园带来技术、人才、产业协同等多方面的优势，这些优势为项目的成功建设和运营提供了有力的支持，也为建安区的经济发展和产业升级带来了新的机遇。

1、厂房租赁收入预测基础及基本假设

本项目可供出租的标准化厂房建筑面积为 97891.67 m²。本项目厂房租赁收入参考项目周边地区同类项目出租价格，具体如下：

项目区周边同类建筑租赁价格一览表

序号	建设地点	用途	租赁价格（元/m ² ·月）
----	------	----	---------------------------

1	许昌市魏都区厂房	厂房、仓库	55.5
2	许昌市建安区魏文路	厂房、仓库	30
3	许昌市建安区万象路	厂房、仓库	30
4	许昌市建安区邓庄工业园区	厂房、仓库	30



厂房600平，仓库600平，办公楼600平。 02-20

1800m² 仓库 空置中
魏都-魏都城区

100000元/月
1.85元/m²/天



全屋铺了地板砖独立变压器交通便利地址魏文路昌盛...

600m² 仓库 空置中
建安-建安城区

18000元/月
1元/m²/天



个人厂房，独立院子，临靠国道出行方便

许昌县-许昌城区
许昌市建安区万象路与昌盛路交叉口南150米
李先生 个人房东
高速路口 宿舍

2500m²
建筑面积
1元/m²/天
月租金 7.5万/月



出租魏都高铁东站邓庄工业园区

魏都-高铁东站
河南省许昌市建安区
陈先生 个人房东

4000m²
建筑面积
1元/m²/天
月租金 12万/月

上述厂房出租的平均单价为：36.37 元/m²/月，基于谨慎考虑，假设本项目运营第一年的出租单价为 24 元/m²/月。考虑到物价上涨因素，债券存续期内，本项目租赁价格每 3 年增长 5%，基于谨慎考虑，项目运营 18 年后不再增长。

许昌市科创产业优厚，集聚效率好。基于谨慎性原则，项目运营期负荷率暂定运营第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 90%。

2、研发中心租赁收入预测基础及基本假设

本项目可供出租的研发中心建筑面积 29600.42 m²，出租单价参考附近办公楼的出租单价，据调查附近办公楼的出租单价如下：

序号	单位名称	建筑性质	租赁价格（元/m ² ·月）
----	------	------	---------------------------

1	许昌市建安区新合作广场	办公用房	30.6
2	许昌市建安区众信国际大厦	办公用房	33.6
3	许昌市建安区芙蓉湖	办公用房	35.1



芳邻地产 租售代理 新合作广场 纯写字楼出租 今天

建安-建安区 | 新合作广场写字楼 | 可容纳95-191工位

纯写字楼 中区(共27层)

从 刘小博 许昌芳邻地产

200~719m²

建筑面积

1.02元/m²/天

2.2万/月

纯写字楼
可注册
办公家具
免费车位



复式楼办公面积在110，三室两厅一卫，整年出租，办... 05-01

建安-芙蓉湖 | 许昌众信国际大厦 | 可容纳14-29工位

纯写字楼 高区(共31层)

89m²

建筑面积

1.12元/m²/天

3000元/月

免租1个月
纯写字楼
新房
可注册
办公家具



出租众信国际大厦12楼1201-1202号 04-11

建安-芙蓉湖 | 许昌众信国际大厦 | 可容纳22-44工位

商务公寓 中区(共30层)

172m²|可分割

建筑面积

1.17元/m²/天

3600元/月

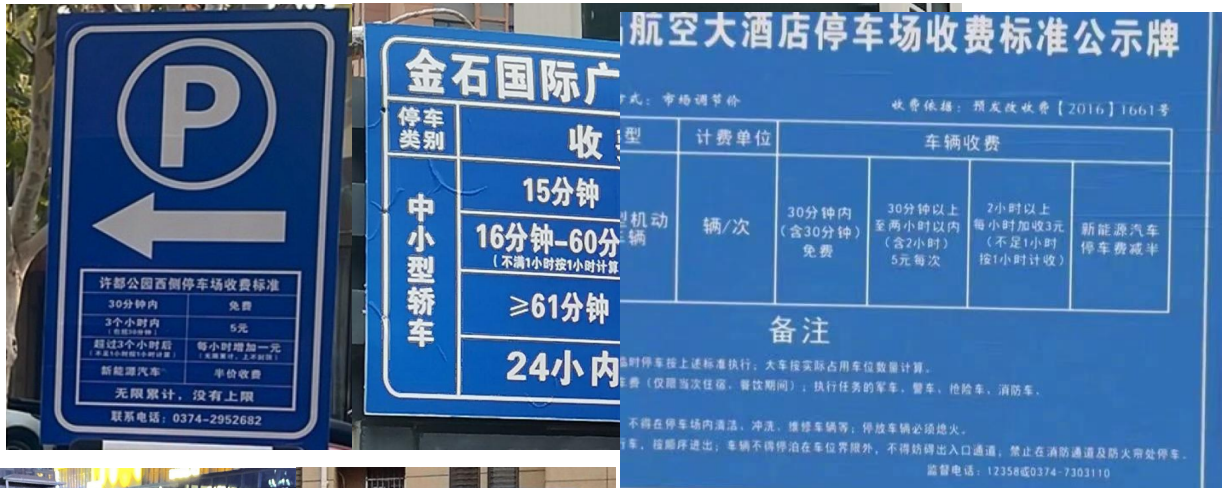
商务公寓
新房
可注册

综上所述，项目区周边同类建筑价格均在 30.6 元/m²·月-35.1 元/m²·月之间，本项目以谨慎为原则，同时考虑到项目建设成本，研发中心租赁价格暂定为 28 元/m²·月。考虑到物价上涨因素，债券存续期内，本项目租赁价格每 3 年增长 5%，基于谨慎考虑，项目运营 18 年后不再增长。

许昌市科创产业优厚，集聚效率好。基于谨慎性原则，项目运营期负荷率暂定运营第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后为 90%。

3、停车位收入预测基础及基本假设

本项目拟建设停车位 454 个，停车收费价格依据参考许昌市停车场收费的市场情况，项目周边停车场收费标准如下图：



考虑到本项目园区后期运输及周转量较大，本项目停车收费按照 5 元/次·辆执行，周转率按 2 次/天测算，年开放天数为 365 天。假设本项目车位使用率第一年为 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

4、充电桩收入预测基础及基本假设

本项目共设计建设 90 个快速充电桩。

经查询，目前市面上常见电动车型及电池容量如下：

车型	电池容量 (kW·h)
特斯拉 ModelX2023 款 Plaid 版	77
比亚迪唐 EV600km	82.5
小鹏 G92022 款 570PLUS	78.2
蔚来 ES72022 款 100kwh	100
平均电池容量	84.43

考虑到电动车的实际使用情况，假设本项目运营期间每车次平均充电量为市面上常见电动车电池容量的 80%（即 67.54kW·h）。

依据《关于许昌市电动汽车用电价格及充换电服务费（试行）的通知》（许发改价管[2019]2号），许昌市充电桩收费价格包括收取电费及充电服务费两项费用，电费按国家相关政策执行，电动汽车充电服务费按充电的计量单位数（千瓦时）收取，电动公交车和七座及以下乘用车充电服务费（试行）基准价格为0.60元/千瓦时。服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取，本项目仅考虑服务费收入（每充一度电终端收费扣除每度电费差额），参照许昌市现有充电桩充电

许昌充电桩分布图|充电价格

车主指南 ICAUTO.COM.CN

汽车资讯 车型库 车主工具 用车养车 违章查询 车险车贷 汽车用品

车主指南 > 全国充电桩 > 许昌充电桩

选择城市

返回省级 郑州市 开封市 洛阳市 平顶山市 安阳市 鹤壁市 新乡市 焦作市 濮阳市 **许昌市** 漯河市 三门峡市
 南阳市 商丘市 信阳市 周口市 驻马店市
 县区级: 魏都区 许昌县

说明: 未收录充电桩的省份城市及高速公路, 暂不显示

许昌充电站大全

许昌南海雅苑小区充电站

充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 5个
 充电费: 00.00-24.00:1.0000
 服务费: 00.00-24.00:0.6000元/小时
 支付方式: 特来电APP
 详细地址: 河南省许昌市魏都区文峰中路河南省许昌市魏都区天宝路与文峰路交叉口向北400米路东南海雅苑小区

许昌河湾新家园充电站

充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 4个
 充电费: 00.00-24.00:1.0000
 服务费: 00.00-24.00:1.0000元/小时
 支付方式: 特来电APP
 详细地址: 河南省许昌市魏都区八一路与八龙路交叉口向西200米路北河湾新家园

许昌充电桩分布图_许昌哪些地方有充电桩? 许昌电动汽车充电桩

简介: 车主指南提供完整的许昌充电站、许昌电动汽车充电桩分布图, 方便许昌电动汽车车主快速找到充电的地方, 目前收集到在许昌有G4京港澳高速许昌服务区, 许昌南海雅苑小区充电站, 许昌河湾新家园充电站等7个充电站, 共10个快充和22个慢充, 许昌车主可以根据需要, 提前记录地址。

许昌充电桩分布图|充电价格

车主指南 ICAUTO.COM.CN

汽车资讯 车型库 车主工具 用车养车 违章查询 车险车贷 汽车用品

车主指南 > 全国充电桩 > 许昌充电桩

选择城市

返回省级 郑州市 开封市 洛阳市 平顶山市 安阳市 鹤壁市 新乡市 焦作市 濮阳市 **许昌市** 漯河市 三门峡市
 南阳市 商丘市 信阳市 周口市 驻马店市
 县区级: 魏都区 许昌县

说明: 未收录充电桩的省份城市及高速公路, 暂不显示

许昌充电站大全

支付方式: 国网充电卡/e充电APP
 详细地址: 河南省许昌市东城区建安大道柏拉迪奥小区东门(柏拉迪奥小区)

河南省许昌市东城区腾飞花园小区公共充电站

充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 2个
 充电费: 按峰谷电价执行
 服务费: 0.8元/度
 支付方式: 国网充电卡/e充电APP
 详细地址: 河南省许昌市东城区八龙路腾飞花园小区(腾飞花园小区)

河南省许昌市东城区许州公交充电站

充电桩数: 快充: 10个, 慢充: 6个
 充电费: 按峰谷电价执行
 服务费: 0.8元/度
 支付方式: 国网充电卡/e充电APP

许昌充电桩分布图_许昌哪些地方有充电桩? 许昌电动汽车充电桩

简介: 车主指南提供完整的许昌充电站、许昌电动汽车充电桩分布图, 方便许昌电动汽车车主快速找到充电的地方, 目前收集到在许昌有G4京港澳高速许昌服务区, 许昌南海雅苑小区充电站, 许昌河湾新家园充电站等7个充电站, 共10个快充和22个慢充, 许昌车主可以根据需要, 提前记录地址。

许昌市电动汽车充电站服务费的平均收费标准为 0.6 元/度-1.0 元/度，出于谨慎考虑，假设本项目运营期内充电服务费收费标准为 0.4 元/度，假设项目运营期内收费标准不增长，日周转次数为 2 次，年开放天数为 365 天。

5、财政补贴收入

为缓解项目单位运营压力，确保专项债券还本付息安全，许昌市建安区财政局拟对本项目进行财政补贴，补贴标准为 800 万元/年，共计补贴 17 年，合计补贴 13600 万元，专项用于专项债券还本付息。

(三) 项目成本预测基础及假设条件

1. 职工工资及福利

本项目建成后运营模式为出租，预计本项目运营期间需要职工 20 人。参考许昌市同类型人员薪资水平，本项目人员运营第一年工资及福利费按照 4000 元/



The screenshot shows the '车主指南' (Car Owner Guide) website interface. The top navigation bar includes '汽车资讯', '车型库', '车主工具', '用车养车', '违章查询', '车险车贷', and '汽车用品'. The main content area is titled '许昌充电站大全' (Xuchang Charging Station List) and '许昌充电桩分布图_许昌哪些地方有充电桩? 许昌电动汽车充电桩' (Xuchang Charging Station Distribution Map). The left sidebar lists charging stations with details such as '支付方式: 国网充电卡/e充电APP', '详细地址: 河南省许昌市东城区建安大道帕拉迪奥小区东门 (帕拉迪奥小区)', '电桩数: 快充: 0个, 慢充: 2个', '充电费: 按峰谷电价执行', '服务费: 0.8元/度', and '支付方式: 国网充电卡/e充电APP'. The right sidebar shows a map of Xuchang with charging stations marked by red pins. A note at the bottom right states: '说明: 未收录充电桩的省份城市及高速公路, 暂不显示'.

管理费用主要包括人员的办公费用、差旅费、培训费等，本项目按照职工工资及福利费的 10%估算。

4. 充电桩置换费用

本项目机动车充电桩共 90 个，充电桩费用共计 252 万元。因充电桩的使用期限是 15-20 年，谨慎起见，在运营第 15 年对全部的充电桩进行重置，需要计

提的费用为 252 万元。

5. 折旧费用

本项目总投资为 48066.32 万元，建成后可以形成固定资产，假设本项目折旧年限为 30 年，固定资产残值率为 5%，按照直线法计提折旧，则每年计提固定资产折旧为 1,522.10 万元。

折旧属于非付现成本，影响当期应纳税所得额，但不影响经营活动净现金流和偿债能力，为了准确反映项目偿债能力（项目收益对债券本息覆盖情况），在计算应纳税所得额时扣除的折旧费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回。

6. 维修费用

考虑园区内厂房、培训中心、充电桩等的维修费用，假设本项目每年维修费用按照年折旧费用的 7% 计算，则每年维修费用为 106.55 万元。

7. 财务费用

本项目财务费用主要是项目运营期的地方政府专项债券的利息支出，债券利息按照 4.5% 进行估算。

财务费用会影响当期利润总额（应纳税所得额），进而影响企业所得税，因此在计算项目净收益时需扣除财务费用。但是由于本章节旨在计算项目偿债能力，测算口径是项目经营活动净现金流对债券本金和利息的覆盖倍数，为了准确反映项目偿债能力，在计算应纳税所得额时扣除的财务费用，将在计算项目经营活动净现金流时加回（财务费用属于筹资活动现金流，不属于经营活动现金流）。

8. 房产税

本项目的房产税按租赁收入的 12% 进行计算。

9. 增值税及附加税

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，本项目租赁收入的增值税税率为 9%，停车位收入的增值税税率为 9%，充电桩收入的增值税税率为 13%，增值税进项税率为 9%；

②城市维护建设税按增值税的 7% 计取；

③教育费附加按增值税的 3% 计取；

④地方教育费附加按增值税的 2% 计取。

10. 企业所得税

企业所得税按照利润总额的 25%进行计算。

（四）项目分账管理

本项目收入实施分账管理，在债券存续期内，100%的财政补贴收入用于偿还专项债券的还本付息资金；银行贷款到期后，在项目运营期第20年至第29年，项目运营收入的100.00%用来偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。在银行贷款存续期内，即项目运营期第1年至第19年，项目运营收入的100.00%用于偿还市场化融资本息。

（五）预计运营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025年-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营运收入（万元）	-	2,963.20	3,361.15	3,759.11	3,930.73
1. 厂房租赁收入	-	1,973.50	2,255.42	2,537.35	2,664.22
可出租面积（m ² ）	-	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准（元/m ² /年）	-	288.00	288.00	288.00	302.40
出租率	-	70%	80%	90%	90%
2. 研发中心租赁收入	-	696.20	795.66	895.12	939.87
可出租面积（m ² ）	-	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准（元/m ² /年）	-	336.00	336.00	336.00	352.80
出租率	-	70%	80%	90%	90%
3. 停车位收入	-	116.00	132.57	149.14	149.14
停车位（个）	-	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	-	70%	80%	90%	90%
收费标准（元/次）	-	5	5	5	5
日周转次数（次）	-	2	2	2	2
开放天数（天）	-	365	365	365	365
4. 充电桩收入	-	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩（个）	-	90	90	90	90
充电桩次均充电量（kW·h）	-	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准（元/度）	-	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数（次）	-	2	2	2	2
开放天数（天）	-	365	365	365	365
二、营运成本（万元）	-	4,067.76	4,116.24	4,164.77	4,169.31
1. 职工工资及福利费	-	96.00	97.92	99.88	101.88

人员数量(人)	-	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	-	4.80	4.90	4.99	5.09
2.水电费	-	44.76	44.76	44.76	44.76
3.管理费	-	9.60	9.79	9.99	10.19
4.充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5.折旧费	-	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6.维修费用	-	106.55	106.55	106.55	106.55
7.财务费用	-	1,870.00	1,837.60	1,805.20	1,772.80
8.房产税	-	293.91	335.90	377.89	396.78
9.增值税	-	111.47	144.31	177.15	191.31
10.附加税	-	13.38	17.32	21.26	22.96
三、利润总额(万元)	-	-1,104.56	-755.09	-405.66	-238.58
所得税	-	-	-	-	-
四、净收益(万元)	-	-1,104.56	-755.09	-405.66	-238.58
财政补贴收入	-	800.00	800.00	800.00	800.00
折旧费	-	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	-	1,870.00	1,837.60	1,805.20	1,772.80
五、经营活动净现金流(万元)	-	3,087.54	3,404.61	3,721.64	3,856.32
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还		800.00	800.00	800.00	800.00
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款		2,287.54	2,604.61	2,921.64	3,056.32

(续表)

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、营运收入(万元)	3,930.73	3,930.73	4,110.94	4,110.94	4,110.94
1.厂房租赁收入	2,664.22	2,664.22	2,797.43	2,797.43	2,797.43
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准(元/m ² /年)	302.40	302.40	317.52	317.52	317.52
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.研发中心租赁收入	939.87	939.87	986.87	986.87	986.87
可出租面积(m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准(元/m ² /年)	352.80	352.80	370.44	370.44	370.44
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14
停车位(个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准(元/次)	5	5	5	5	5
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
4.充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50

可供使用充电桩(个)	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准(元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
二、营运成本(万元)	4,139.13	4,100.90	4,091.12	4,044.88	3,998.68
1. 职工工资及福利费	103.91	105.99	108.11	110.27	112.48
人员数量(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	5.20	5.30	5.41	5.51	5.62
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	10.39	10.60	10.81	11.03	11.25
4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	1,740.40	1,699.90	1,651.30	1,602.70	1,554.10
8. 房产税	396.78	396.78	416.62	416.62	416.62
9. 增值税	191.29	191.27	206.14	206.12	206.10
10. 附加税	22.95	22.95	24.74	24.73	24.73
三、利润总额(万元)	-208.40	-170.17	19.82	66.06	112.26
所得税	-	-	4.96	16.52	28.06
四、净收益(万元)	-208.40	-170.17	14.87	49.55	84.19
财政补贴收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,740.40	1,699.90	1,651.30	1,602.70	1,554.10
五、经营活动净现金流(万元)	3,854.10	3,851.83	3,988.27	3,974.35	3,960.39
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款	3,054.10	3,051.83	3,188.27	3,174.35	3,160.39

(续表)

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、营运收入(万元)	4,300.15	4,300.15	4,300.15	4,498.83	4,498.83
1. 厂房租赁收入	2,937.30	2,937.30	2,937.30	3,084.17	3,084.17
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准(元/m ² /年)	333.40	333.40	333.40	350.07	350.07
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2. 研发中心租赁收入	1,036.21	1,036.21	1,036.21	1,088.02	1,088.02
可出租面积(m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准(元/m ² /年)	388.96	388.96	388.96	408.41	408.41

出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14
停车位(个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准(元/次)	5	5	5	5	5
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩(个)	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准(元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
二、营运成本(万元)	3,990.86	3,944.77	3,874.42	3,820.07	3,725.53
1. 职工工资及福利费	114.73	117.02	119.36	121.75	124.19
人员数量(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	5.74	5.85	5.97	6.09	6.21
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	11.47	11.70	11.94	12.18	12.42
4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	1,505.50	1,456.90	1,384.00	1,286.80	1,189.60
8. 房产税	437.45	437.45	437.45	459.32	459.32
9. 增值税	221.70	221.69	221.67	238.05	238.03
10. 附加税	26.60	26.60	26.60	28.57	28.56
三、利润总额(万元)	309.29	355.38	425.73	678.76	773.30
所得税	77.32	88.85	106.43	169.69	193.33
四、净收益(万元)	231.96	266.54	319.30	509.07	579.98
财政补贴收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,505.50	1,456.90	1,384.00	1,286.80	1,189.60
五、经营活动净现金流(万元)	4,059.56	4,045.54	4,025.40	4,117.97	4,091.68
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款	3,259.56	3,245.54	3,225.40	3,317.97	3,291.68

(续表)

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
----	-------	-------	-------	-------	-------

一、营运收入(万元)	4,498.83	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44
1. 厂房租赁收入	3,084.17	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准(元/m ² /年)	350.07	367.57	367.57	367.57	367.57
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2. 研发中心租赁收入	1,088.02	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42
可出租面积(m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准(元/m ² /年)	408.41	428.83	428.83	428.83	428.83
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14
停车位(个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准(元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日周转次数(次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
开放天数(天)	365	365	365	365	365
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩(个)	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准(元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数(次)	2	2	2	2	2
开放天数(天)	365	365	365	365	365
二、营运成本(万元)	3,859.73	3,530.26	3,338.68	3,147.15	2,955.68
1. 职工工资及福利费	126.67	129.20	131.79	134.42	137.11
人员数量(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利(元/人/年)	6.33	6.46	6.59	6.72	6.86
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	12.67	12.92	13.18	13.44	13.71
4. 充电桩置换费用	252.00	-	-	-	-
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	1,092.40	946.60	752.20	557.80	363.40
8. 房产税	459.32	482.29	482.29	482.29	482.29
9. 增值税	217.20	255.21	255.19	255.17	255.15
10. 附加税	26.06	30.63	30.62	30.62	30.62
三、利润总额(万元)	639.10	1,177.18	1,368.76	1,560.29	1,751.76
所得税	159.77	294.30	342.19	390.07	437.94
四、净收益(万元)	479.32	882.89	1,026.57	1,170.22	1,313.82
财政补贴收入	800.00	800.00	800.00	-	-
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	1,092.40	946.60	752.20	557.80	363.40
五、经营活动净现金流(万元)	3,893.82	4,151.59	4,100.87	3,250.12	3,199.32

运营期第 1-19 年财政补贴的 100%以及运营期第 20-29 年全部收益用作专项债券的偿还	800.00	800.00	800.00	0.00	0.00
运营期第 1-19 年全部收益用于偿还银行贷款	3,093.82	3,351.59	3,300.87	3,250.12	3,199.32

(续表)

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、营运收入 (万元)	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44
1. 厂房租赁收入	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38
可出租面积 (m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67
收费标准 (元/m ² /年)	367.57	367.57	367.57	367.57	367.57
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2. 研发中心租赁收入	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42
可出租面积 (m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42
收费标准 (元/m ² /年)	428.83	428.83	428.83	428.83	428.83
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14
停车位 (个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准 (元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日周转次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
开放天数 (天)	365	365	365	365	365
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50
可供使用充电桩 (个)	90	90	90	90	90
充电桩次均充电量 (kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54
充电服务收费标准 (元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
日周转次数 (次)	2	2	2	2	2
开放天数 (天)	365	365	365	365	365
二、营运成本 (万元)	2,861.47	2,864.52	2,867.64	2,870.81	2,874.05
1. 职工工资及福利费	139.85	142.65	145.50	148.41	151.38
人员数量 (人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资及福利 (元/人/年)	6.99	7.13	7.28	7.42	7.57
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76
3. 管理费	13.99	14.27	14.55	14.84	15.14
4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55
7. 财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	266.20
8. 房产税	482.29	482.29	482.29	482.29	482.29
9. 增值税	255.13	255.10	255.08	255.06	255.03

10. 附加税	30.62	30.61	30.61	30.61	30.60
三、利润总额(万元)	1,845.97	1,842.92	1,839.80	1,836.63	1,833.39
所得税	461.49	460.73	459.95	459.16	458.35
四、净收益(万元)	1,384.47	1,382.19	1,379.85	1,377.47	1,375.04
财政补贴收入	-	-	-	-	-
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10
财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	266.20
五、经营活动净现金流(万元)	3,172.77	3,170.49	3,168.15	3,165.77	3,163.34
运营期第1-19年财政补贴的 100%以及运营期第20-29年全部 收益用作专项债券的偿还	3,172.77	3,170.49	3,168.15	3,165.77	3,163.34
运营期第1-19年全部收益用于 偿还银行贷款					

(续表)

项目	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、营运收入(万元)	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44	4,707.44	126,509.57
1. 厂房租賃收入	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38	3,238.38	86,552.95
可出租面积(m ²)	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	97,891.67	
收费标准(元/m ² /年)	367.57	367.57	367.57	367.57	367.57	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2. 研发中心租賃收入	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42	1,142.42	30,533.77
可出租面积(m ²)	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	29,600.42	
收费标准(元/m ² /年)	428.83	428.83	428.83	428.83	428.83	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3. 停车位收入	149.14	149.14	149.14	149.14	149.14	4,275.35
停车位(个)	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	
车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
收费标准(元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
日周转次数(次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
开放天数(天)	365	365	365	365	365	
4. 充电桩收入	177.50	177.50	177.50	177.50	177.50	5,147.50
可供使用充电桩(个)	90	90	90	90	90	
充电桩次均充电量(kW·h)	67.54	67.54	67.54	67.54	67.54	
充电服务收费标准(元/度)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	
日周转次数(次)	2	2	2	2	2	
开放天数(天)	365	365	365	365	365	
二、营运成本(万元)	2,877.35	2,880.72	2,884.16	2,887.66	2,758.13	101,706.45
1. 职工工资及福利费	154.41	157.50	160.65	163.86	167.14	3,724.05
人员数量(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
人均工资及福利(元/人/年)	7.72	7.87	8.03	8.19	8.36	
2. 水电费	44.76	44.76	44.76	44.76	44.76	1,297.92

3. 管理费	15.44	15.75	16.06	16.39	16.71	372.41
4. 充电桩置换费用	-	-	-	-	-	252.00
5. 折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	44,140.90
6. 维修费用	106.55	106.55	106.55	106.55	106.55	3,089.86
7. 财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	133.10	28,598.10
8. 房产税	482.29	482.29	482.29	482.29	482.29	12,890.28
9. 增值税	255.01	254.98	254.95	254.93	254.90	6,554.40
10. 附加税	30.60	30.60	30.59	30.59	30.59	786.53
三、利润总额(万元)	1,830.09	1,826.72	1,823.28	1,819.78	1,949.31	24,803.12
所得税	457.52	456.68	455.82	454.95	487.33	6,921.40
四、净收益(万元)	1,372.57	1,370.04	1,367.46	1,364.84	1,461.98	17,881.72
财政补贴收入	-	-	-	-	-	13,600.00
折旧费	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	1,522.10	44,140.90
财务费用	266.20	266.20	266.20	266.20	133.10	28,598.10
五、经营活动净现金流(万元)	3,160.87	3,158.34	3,155.76	3,153.14	3,117.18	104,220.72
运营期第1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还	3,160.87	3,158.34	3,155.76	3,153.14	3,117.18	45,185.81
运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款						59,034.91

四、应付本息情况

1、专项债应付本息

本项目计划申请使用债券资金总额 11000 万元，2025 年已申请使用 11000 万元。债券期限为 30 年，每半年付息一次，到期后一次性还本。

本项目专项债券实际发行利率为 2.42%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2025 年	-	11,000.00	-	11,000.00	2.42%	133.10
2026 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2027 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2028 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2029 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2030 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2031 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2032 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20

2033年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2034年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2035年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2036年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2037年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2038年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2039年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2040年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2041年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2042年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2043年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2044年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2045年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2046年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2047年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2048年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2049年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2050年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2051年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2052年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2053年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2054年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.42%	266.20
2055年	11,000.00	-	11,000.00	-	2.42%	133.10
合计			11,000.00			7,986.00

2、市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目申请银行贷款 32400 万元，贷款期限为 20 年期，每半年还本付息一次，本项目贷款利率为 5.0%，则本项目应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2026年	-	32,400.00	-	32,400.00	5.00%	810.00
2027年	32,400.00		648.00	31,752.00	5.00%	1,603.80
2028年	31,752.00	-	648.00	31,104.00	5.00%	1,571.40
2029年	31,104.00	-	648.00	30,456.00	5.00%	1,539.00
2030年	30,456.00	-	648.00	29,808.00	5.00%	1,506.60
2031年	29,808.00	-	648.00	29,160.00	5.00%	1,474.20
2032年	29,160.00	-	972.00	28,188.00	5.00%	1,433.70
2033年	28,188.00	-	972.00	27,216.00	5.00%	1,385.10
2034年	27,216.00	-	972.00	26,244.00	5.00%	1,336.50

2035年	26,244.00	-	972.00	25,272.00	5.00%	1,287.90
2036年	25,272.00	-	972.00	24,300.00	5.00%	1,239.30
2037年	24,300.00	-	972.00	23,328.00	5.00%	1,190.70
2038年	23,328.00	-	1,944.00	21,384.00	5.00%	1,117.80
2039年	21,384.00	-	1,944.00	19,440.00	5.00%	1,020.60
2040年	19,440.00	-	1,944.00	17,496.00	5.00%	923.40
2041年	17,496.00	-	1,944.00	15,552.00	5.00%	826.20
2042年	15,552.00	-	3,888.00	11,664.00	5.00%	680.40
2043年	11,664.00	-	3,888.00	7,776.00	5.00%	486.00
2044年	7,776.00	-	3,888.00	3,888.00	5.00%	291.60
2045年	3,888.00	-	3,888.00	-	5.00%	97.20
合计			32,400.00			21,821.40

五、项目收益对融资本息覆盖情况

经测算，在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104,220.72万元，融资本息73,207.40万元，项目融资本息覆盖倍数为1.42。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.38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1-19年财政补贴的100%以及运营期第20-29年全部收益用作专项债券的偿还	45,185.81	11,000.00	18,986.00	2.38
市场化融资	运营期第1-19年全部收益用于偿还银行贷款	59,034.91	32,400.00	54,221.40	1.09
合计		104,220.72	43,400.00	73,207.40	1.42

1、专项债券资金收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	各年度还本付息情况			项目收益
	还本	付息	本息合计	
2025年	-	133.10	133.10	-
2026年	-	266.20	266.20	-
2027年	-	266.20	266.20	800.00
2028年	-	266.20	266.20	800.00

2029年	-	266.20	266.20	800.00
2030年	-	266.20	266.20	800.00
2031年	-	266.20	266.20	800.00
2032年	-	266.20	266.20	800.00
2033年	-	266.20	266.20	800.00
2034年	-	266.20	266.20	800.00
2035年	-	266.20	266.20	800.00
2036年	-	266.20	266.20	800.00
2037年	-	266.20	266.20	800.00
2038年	-	266.20	266.20	800.00
2039年	-	266.20	266.20	800.00
2040年	-	266.20	266.20	800.00
2041年	-	266.20	266.20	800.00
2042年	-	266.20	266.20	800.00
2043年	-	266.20	266.20	800.00
2044年	-	266.20	266.20	-
2045年	-	266.20	266.20	-
2046年	-	266.20	266.20	3,172.77
2047年	-	266.20	266.20	3,170.49
2048年	-	266.20	266.20	3,168.15
2049年	-	266.20	266.20	3,165.77
2050年	-	266.20	266.20	3,163.34
2051年	-	266.20	266.20	3,160.87
2052年	-	266.20	266.20	3,158.34
2053年	-	266.20	266.20	3,155.76
2054年	-	266.20	266.20	3,153.14
2055年	11,000.00	133.10	11,133.10	3,117.18
合计	11,000.00	7,986.00	18,986.00	45,185.81
本息覆盖倍数			2.38	

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对专项债券本息覆盖倍数为 2.38，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

2、市场化融资收益对融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	各年度还本付息情况			项目收益
	还本	付息	本息合计	
2026年	-	810.00	810.00	-
2027年	648.00	1,603.80	2,251.80	2,287.54
2028年	648.00	1,571.40	2,219.40	2,604.61

2029年	648.00	1,539.00	2,187.00	2,921.64
2030年	648.00	1,506.60	2,154.60	3,056.32
2031年	648.00	1,474.20	2,122.20	3,054.10
2032年	972.00	1,433.70	2,405.70	3,051.83
2033年	972.00	1,385.10	2,357.10	3,188.27
2034年	972.00	1,336.50	2,308.50	3,174.35
2035年	972.00	1,287.90	2,259.90	3,160.39
2036年	972.00	1,239.30	2,211.30	3,259.56
2037年	972.00	1,190.70	2,162.70	3,245.54
2038年	1,944.00	1,117.80	3,061.80	3,225.40
2039年	1,944.00	1,020.60	2,964.60	3,317.97
2040年	1,944.00	923.40	2,867.40	3,291.68
2041年	1,944.00	826.20	2,770.20	3,093.82
2042年	3,888.00	680.40	4,568.40	3,351.59
2043年	3,888.00	486.00	4,374.00	3,300.87
2044年	3,888.00	291.60	4,179.60	3,250.12
2045年	3,888.00	97.20	3,985.20	3,199.32
合计	32,400.00	21,821.40	54,221.40	59,034.91
本息覆盖倍数	1.09			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对市场化融资本息覆盖倍数为**1.09**，项目收益能够覆盖市场化融资本金和利息，实现收益和融资的平衡。

六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。



营业执照

统一社会信用代码
91410100MADUGQYK6T



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。

(副本)(1-1)

名称 浙江德威会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 负责人 石彪

类型 特殊普通合伙企业分支机构 成立日期 2024年07月26日

经营范围 许可项目：注册会计师业务(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)金水东路49号原盛国际1号楼A座12层52号



登记机关

2024年07月26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



会计师事务所分所 执业证书

名称：浙江德威会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：石彪

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路49号原盛国际1号楼A座12层52号

分所执业证书编号：330000494101

批准执业文号：豫财审批（2024）43号

批准执业日期：2024年10月22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》。



2024年10月22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.



李程 410101400003

证书编号: 410101400003
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: 2023 年 12 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

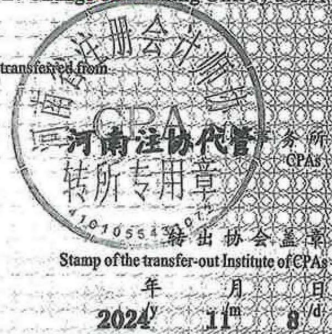


同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



本证书为持证人执行注册会计师法
定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名 Full name	袁礼静
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1990-04-05
工作单位 Working unit	河南正中会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 Identity card No.	413026199004050640



68



验证码 410101400002

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: 410101400002
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: 2023 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 8 月 9 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 8 月 9 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 11 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 11 月 8 日
/y /m /d