

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程 专项财务评估咨询报告



石家庄联华会计师事务所 (普通合伙)

lianhua Certified Public Accountants (General Paernership)

报 告 目 录

	页 次
一、财务评估咨询报告.....	1-25
二、附件.....	26-32
三、事务所资质证书复印件.....	33
四、事务所营业执照复印件.....	34
五、签字注册会计师资质证明复印件.....	35



石家庄联华会计师事务所(普通合伙)
石家庄市工农路255号
电话: 0311-67699038
传真: 0311-67699038

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程 专项财务评估咨询报告

石联华咨询(2021)第3021号

我们接受委托,对鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目收益与融资自求平衡方案进行了评估,并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》。相关项目实施单位对该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。

根据我们对支持这些假设的证据的评估,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,并按照项目收益及现金流入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,并且变动可能性重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价仅供发行鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程之目的使用,不得用作其他任何目的。

经评估,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评估的鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程预测的各项收入能够提供充足、稳定的现金流入,预测的各项收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

总体评估结果如下:

一、项目基本情况

1、项目名称: 鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程

2、本项目参与主体: 石家庄市鹿泉区文化广电体育和旅游局

3、项目区位: 石家庄市鹿泉区获鹿镇, 规划展馆以东, 会馆路以北, 纵七街以西, 北斗路以南。

4、项目立项审批:

2020年5月7日石家庄市行政审批局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目建议书的批复, 鹿行审投资审(2020)14号。

2020年5月7日石家庄市鹿泉区自然资源和规划局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程建设项目选址意见书, 选字第130185202000003号。

2020年9月25日石家庄市行政审批局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目可行性研究报告的批复, 鹿行审投资审(2020)98号。

2020年9月28日石家庄市行政审批局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目初步设计的批复, 鹿行审投资审(2020)99号。

2020年10月1日石家庄市自然资源和规划局出具了关于鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目建设工程规划许可证, 建字第130185202000115号。

5、项目工期: 本项目预计工程工期36个月, 2020年9月开工, 到2023年8月完工。

6、项目进展情况:

项目前期工作与实施计划

本项目可行性研究报告批准后,承建单位严格按照国家对各项工程的有关规定和程序,积极开展工作。

项目实施主要包括以下 6 个部分:

- ①、前期工作: 可研编制及批复、准备设计资料等。
- ②、勘察、设计: 建设场地勘察和项目设计等。
- ③、施工准备: 标准设备采购, 非标设备设计与制造, 落实协作关系及场区平整。
- ④、土建施工: 进行总图及建筑单体施工。
- ⑤、装饰工程: 对建筑进行装修。
- ⑥、竣工验收: 交工验收。

为加快建设进度, 缩短建设工期, 各阶段工作应尽量提前进行, 允许有一定程度交叉, 项目建设期为 36 个月, 2020 年 9 月开工, 到 2023 年 8 月完工。

项目进度计划表

序号	项目名称	1	2-4	5-6	7--27	28-33	34-36
1	可研报告审批						
2	勘察、设计						
3	施工准备						
4	土建施工						
5	装饰施工						
6	工程验收						

目前该项目建议书、可行性研究报告已批复，土地预审意见、用地规划许可、规划选址意见、建设规划许可、人防审批及供水、供电初审意见已完成。项目初设已完成批复，正进行监理、施工招标。

7、项目建设内容及规模:

建设内容: 项目按乙级体育馆标准建设, 主要建设内容包括体育馆主体以及室外附属工程, 其中体育馆主体由篮球场、羽毛球场、乒乓球、台球、健身房、新闻发布以及辅助用房构成, 馆内有座位数 2938 座, 其中固定座位数 2346 座, 主席台座 32 座, 临时座椅 560 座。融媒体中心(设置 400 张固定座椅), 并建设公园及户外运动场地等设施。项目人防按照战时为核 5 级常 5 级、二等人员掩蔽所的标准建设, 建筑面积为 9000 平方米, 位于地下二层。

项目建成后, 可以满足文娱表演、地区性和全国单项比赛、训练等多功能使用要求。

建设规模: 本项目规划总用地面积约为 215395 平方米(323.10 亩), 总建筑面积为 35550 平方米, 其中地上建筑面积为 19500 平方米, 包含体育馆 16700 平方米, 融媒体中心 2800 平方米; 地下建筑面积为 16050 平方米。主体建筑高度为 23.65 米。

主要工程量一览表

项目	数值	单位
总建筑面积	35550	m ²
地上建筑面积	19500	m ²
地下建筑面积	16050	m ²
建设用地面积	215395	m ²

商业计容面积	1435	m ²
建筑高度（檐口）	23.65	m
容积率	0.097	
层数	地上4层，地下2层	
主要使用功能	体育馆、融媒体中心	

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目是为响应党中央、国务院关于加快发展体育事业促进体育消费的号召，打造的一个以教育教学、全民健身为一体的体育活动中心。为进一步贯彻落实国家人防建设有关政策的规定，建设符合国家人民防空政策的要求同时符合鹿泉区人防设施建设规划，有助于提升鹿泉区人防设施战时掩蔽能力。鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程将建设成为鹿泉区资源配置合理、设施先进、管理一流的体育和人防设施，最大程度地满足社会需求、满足群众的需要。

8、项目总投资估算

项目总投资 38,000.00 万元，其中：建筑工程费用 15,384.99 万元、安装工程费为 7,104.81 万元，工程建设其他费用 13,142.71 万元、预备费 2,367.49 万元。

二、债券应付本息情况

项目于 2020 年已发行 15 年期专项债券 10,000.00 万元，利率 3.82%，债券存续期内利息按半年支付，本金按年偿还，在债券存续期的最后 5 年每年偿还债券本金 2,000.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。合计需偿还利息 4,966.00 万元，本息共计 14,966.00 万元。

2020 年已申请政府专项债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	当年偿还 利息	当年还本 付息
2020 年		10,000.00	-	10,000.00	3.82%		0.00
2021 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2022 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2023 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2024 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2025 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.82%	382.00	382.00
2031 年	10,000.00	-	2,000.00	8,000.00	3.82%	382.00	2,382.00
2032 年	8,000.00	-	2,000.00	6,000.00	3.82%	305.60	2,305.60
2033 年	6,000.00	-	2,000.00	4,000.00	3.82%	229.20	2,229.20
2034 年	4,000.00	-	2,000.00	2,000.00	3.82%	152.80	2,152.80
2035 年	2,000.00		2,000.00	-	3.82%	76.40	2,076.40
合计		10,000.00	10,000.00			4,966.00	14,966.00

2021 年已发行政府专项债券 10,000.00 万元,债券期限为 5 年,利率 3.17%,债券存续期内利息按年支付,本金按年偿还,在债券存续期的最后三年分别偿还本金 3,000.00 万元、3,000.00 万元、4,000.00 万元。已兑付本金自兑付日起不另计利息。合计需偿还利息 1,299.70 万元,本息共计 11,299.70 万元。

2021 年已发行债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
2021 年		10,000.00	-	10,000.00	3.17%	-	-
2022 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.17%	317.00	317.00
2023 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.17%	317.00	317.00
2024 年	10,000.00	-	3,000.00	7,000.00	3.17%	317.00	3,317.00
2025 年	7,000.00	-	3,000.00	4,000.00	3.17%	221.90	3,221.90
2026 年	4,000.00		4,000.00	0.00	3.17%	126.80	4,126.80
合计		10,000.00	10,000.00			1,299.70	11,299.70

本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元,假设债券期限为 5 年,利率 4%,债券存续期内利息按年支付,本金按年偿还,在本次债券存续期的最后三年分别偿还本金 3,000.00 万元、3,000.00 万元、4,000.00 万元。已兑付本金自兑付日起不另计利息。合计需偿还利息 1,640.00 万元,本息共计 11,640.00 万元

本期债券存续期应还本付息情况见下表:

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
2022 年		10,000.00	-	10,000.00	4.00%	-	-
2023 年	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00	-	3,000.00	7,000.00	4.00%	400.00	3,400.00

2026 年	7,000.00	-	3,000.00	4,000.00	4.00%	280.00	3,280.00
2027 年	4,000.00	-	4,000.00	-	4.00%	160.00	4,160.00
合计		10,000.00	10,000.00			1,640.00	11,640.00

注：该项目于 2020 年已发行 15 年期债券 10,000.00 万元，利率 3.82%，本息合计 14,966.00 万元；2021 年已发行 5 年期债券 10,000.00 万元，利率 3.17%，本息合计 11,299.70 万元；本次拟发行 5 年期政府专项债券 10,000.00 万元，利率 4%，本息合计 11,640.00 万元。因此本项目应偿还本息和为 14,966.00+11,299.70+11,640.00= 37,905.70 万元。

三、评估依据和假设

（一）评估测算依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

2、《关于印发，〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；

3、财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见；

4、《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）；

5、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

6、国家及河北省地方政府专项债券管理有关规定；

7、《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字【2019】33 号；

8、国家及地方其他相关法律、法规；

（二）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预测期间经济环境的最佳估计为前提，以本项目运营对应的项目运营收入为基础，并结合项目运营的建设期、项目运营成本等条件编制。

（三）项目收入及现金流入预测假设；

1、国家及地方先行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家先行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对融资人有影响的法律法规无重大变化；

4、委托人制定的项目运营计划、项目运营收益等能够顺利执行；

5、项目运营收益在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益和融资自求平衡情况进行评价并出具评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1. 与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2. 收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的项目建议书、可行性研究报告等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目具体情况。

3. 安排专业人员进行评估，起草财务评价报告。

4. 在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

（一）、项目投资与估算

项目总投资 38,000.00 万元，其中：建筑工程费用 15,384.99 万元、安装工程费为 7,104.81 万元，工程建设其他费用 13,142.71 万元、预备费 2,367.49 万元。

项目投资评估明细表

单位：人民币万元

序号	费用名称	单位	数量	占投资额 (%)
1	建安工程费用	万元	22,489.80	59.18
1.1	建筑工程费用	万元	15,384.99	
1.2	安装工程费	万元	7,104.81	
2	工程建设其他费用	万元	13,142.71	34.59
3	预备费 8%	万元	2,367.49	6.23
	合计	万元	38,000.00	100.00

（二）、项目资金筹措

本项目总投资 38,000.00 万元，其中鹿泉区财政局筹措资金金额为 8,000.00 万元，占总投资的 21.04%；2020 年已发行 15 年期政府专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 26.32%，2021 年已发行 5 年期政府专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 26.32%；本次拟申请政府专项债券 10,000.00

万元，占总投资的 26.32%。

项目资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	金额	占比（%）
1	鹿泉区财政局筹措资金	8,000.00	21.04
2	2020 年已发行政府专项债券	10,000.00	26.32
3	2021 年已发行政府专项债券	10,000.00	26.32
4	本次拟发行政府专项债券	10,000.00	26.32
合计		38,000.00	100.00

资金使用计划：建设期项目资金分别在 2020 年使用 10,000.00 万元、2021 年使用 10,000.00 万元、2022 年使用 10,000.00 万元、2023 年使用 8,000.00 万元。

项目资金使用计划表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	小计
资本金	—	—	—	8,000.00	8,000.00
政府专项债券	10,000.00	10,000.00	10,000.00	—	30,000.00
合计	10,000.00	10,000.00	10,000.00	8,000.00	38,000.00

（三）、项目收入、成本、收益预测

1、项目收入

（1）项目运营收入预测

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程建成后，客流带来的收入主要为场地租赁收入、场馆门票收入、广告牌、冠名权、摊位租赁、停车位出

租等收入。

①场地租赁收入

场地出租主要有负一层商业区、一层商业、健身房、舞蹈室、专业比赛馆、融媒体中心。

参考鹿泉区周边租赁市场情况，负一层商业区面积 1500 平方米、健身房和舞蹈室面积 825 平方米，按 600.00 元/平方米/年预测收入，一层商业区面积 537 平方米，按 750.00 元/平方米/年预测收入，每年收入为 179.78 万元。

②根据专业比赛馆的规模，参考鹿泉区其他场馆的租赁价格，按照 15,000.00 元/场的出租价格预测，专业场馆可以用于学校、企事业单位、社会团体开运动会及专业打比赛等活动，假设每年不少于 80 场。融媒体中心，按照 8,000.00 元/场的出租价格预测，融媒体中心可以用于学校、企事业单位、社会团体等文艺汇演、产品推广会及专业演出等活动，假设每年不少于 80 场。预测每年大型演出、比赛等场馆租赁收入 184.00 万元。

③体育馆主体有多个篮球场、羽毛球场、乒乓球、台球场地，近年来人们对于体育事业的热衷，预计每年来体育馆打球的人流量为 30 万人次，按照每人 20 元的收费标准，预计每年场馆门票收入为 600.00 万元。

④体育馆 16700 平方米，可设 (1M * 2M) 广告牌约 300 块，每块广告牌可最低按人民币 3000 元/块/年；融媒体中心 2800 平方米，可设 (1M * 2M) 广告牌约 50 块，每块广告牌可最低按人民币 3000 元/块/年，广告牌收入每年 105 万元。

⑤场馆建成后，计划将冠名权售于本地知名企业，预计每年冠名权收

入不少于 100 万元。

⑥计划每年举行购物节不少于 1 次，每次 10 天，20000 平方米的场地，按照 10 平方米每个摊位，预计出租摊位 2000 个，每个摊位每天 200 元。

摊位租赁收入每年预计 400 万元。

⑦停车场收费

停车场出租车位 250 个，按照每个车位 10 元/天的计费标准，使用率按 80%计算，合计每年收费 73 万元。

项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	商业区租赁	大型演出、 比赛等场馆 租赁收入	各场馆门票 收入	广告牌、冠 名权收入	摊位出租	车位出 租	合计
2020 年	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	59.93	61.33	200.00	68.33	133.33	24.33	547.26
2024 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2025 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2026 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2027 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2028 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2029 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2030 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2031 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2032 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2033 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78

2034 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
2035 年	179.78	184.00	600.00	205.00	400.00	73.00	1641.78
合计	2,217.29	2,269.33	7,400.00	2,528.33	4,933.33	900.33	20,248.62

(2) 相关土地出让收入

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目拟申请政府专项债券，由于项目预期运营收益不能满足偿还本项目债券本息，根据石家庄自然资源和规划局鹿泉分局出具的《鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目土地收益情况说明》文件，共计 3 宗土地，土地位置分别为获鹿镇北海山村、南海山村，宗地一面积约 54.06 亩，四至分别为：东至获鹿镇南海山村地、鹿泉区公路管理站，西至获鹿镇卫生院，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇北海山村地；宗地二面积约 17.2 亩，四至分别为：东至获鹿镇北海山村地，西至储备地，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇南海山村地；宗地三面积约 125.99 亩，四至均为获鹿镇南海山村地。3 宗地共计占地面积为 197.25 亩，规划用途均为住宅用地。该项目土地出让价格约为 8.08 亿元（周边住宅用地出让单价约为 410 万元/亩），该土地收益金可作为鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目收益。以上 3 宗地计划 2024 年出让。

地块信息如下：

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目 土地收益情况说明

鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程需土地收益约
8.08 亿元，作为项目收益来源。

共计 3 宗土地，土地位置分别为获鹿镇北海山村、南海山村，宗地一面积约 54.06 亩：四至分别为东至获鹿镇南海山村地、鹿泉区公路管理站，西至获鹿镇卫生院，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇北海山村地；宗地二面积约 17.2 亩：四至分别为东至获鹿镇北海山村地，西至储备地，南至获鹿镇南海山村地，北至获鹿镇南海山村地，宗地三面积约 125.99 亩：四至分别为获鹿镇南海山村地，3 宗地共计占地面积为 197.25 亩，规划用途均为住宅用地。该项目土地出让价格约为 8.08 亿元（周边住宅用地出让单价约为 410 万元/亩），该土地收益金可作为鹿泉区全民健身中心暨高等级人防工程项目收益。

特此说明

石家庄自然资源和规划局鹿泉分局



近三年项目周边地块出让情况表

宗地编号	受让单位名称	位置	面积 (亩)	中标总地价 (万元)	土地 性质	单价 (万元 /亩)
2018-41	河北腾弘房地产开发有限公司	获鹿镇六街村	27.18	7331.2053	城镇 住宅 用地	269.69
2018-56	河北方华房地产开发有限公司	获鹿镇三街村	24.88	7107.0000	城镇 住宅 用地	285.69
2018-82	石家庄厚德房地产开发有限公司	获鹿镇八街村	1.64	540.0000	城镇 住宅 用地	328.28
2018-83	河北鑫铭房地产开发有限公司	获鹿镇北海山村	25.37	8300.4819	城镇 住宅 用地	327.15
2018-84	河北鑫铭房地产开发有限公司	获鹿镇北海山村	19.85	6494.8969	城镇 住宅 用地	327.14
2018-89	石家庄晟达房地产开发有限公司	获鹿镇七街村	22.43	6672.5090	城镇 住宅 用地	297.46
2019-20	石家庄厚德房地产开发有限公司	获鹿镇一街村	23.25	9022.5063	城镇 住宅 用地	388.13
2019-21	石家庄厚德房地产开发有限公司	获鹿镇一街村	2.23	868.8698	城镇 住宅 用地	389.83
2019-42	石家庄保润房地产开发有限公司	铜冶镇北铜冶村、南铜冶村	45.07	17472.0000	城镇 住宅 用地	387.66
2020-14	河北龙湖高远房地产开发有限公司	上庄镇新庄村	35.99	14686.0000	城镇 住宅 用地	408.06
[2020] 026	河北兆鑫房地产开发有限公司	获鹿镇	20.74	8670.0000	城镇 住宅 用地	418.03
[2020] 030	石家庄铭筑房地产开发有限公司	获鹿镇一街村	57.18	24480.0000	城镇 住宅 用地	428.12
三年内平均出让土地单价						365.07

参考近三年项目周边已出让土地价格，2018 年平均出让单价 305.9 万元，2019 年平均出让单价 388.54 万元，2020 年平均出让单价 418.07 万元。

根据谨慎性原则，本项目土地出让单价为 410 万元/亩。

相关土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	项目地块面积（亩）	土地出让单价（万元/亩）	项目土地收入
鹿泉区全民健身中心暨 高等级人防工程	197.25	410.00	80,872.50

项目总收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目相关土地出让收入	合计
2020 年	-	-	-
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	547.26	-	547.26
2024 年	1,641.78	80,872.50	82,514.28
2025 年	1,641.78	-	1,641.78
2026 年	1,641.78	-	1,641.78
2027 年	1,641.78	-	1,641.78
2028 年	1,641.78	-	1,641.78
2029 年	1,641.78	-	1,641.78
2030 年	1,641.78	-	1,641.78
2031 年	1,641.78	-	1,641.78
2032 年	1,641.78	-	1,641.78
2033 年	1,641.78	-	1,641.78
2034 年	1,641.78	-	1,641.78
2035 年	1,641.78	-	1,641.78

合计	20,248.62	80,872.50	101,121.12
----	-----------	-----------	------------

2、项目成本

(1) 项目运营成本

项目运营成本主要来自于场馆人员的工资及福利费、管理费、维护修理费、能源消耗费等成本。预估工作人员 10 人，平均年薪按照 4.6 万元计算，工资及福利共计 46 万元，管理费用 10 万元/年，由于是新建项目维护修理费按每年 10 万元计算，由于大部分场馆以出租形式运营，所以能源消耗费大部分由租户承担，能源消耗费暂以每年 50 万元计算。

项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	管理费	维护修理费	能源消耗	小计
2020 年	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	15.33	3.33	3.33	16.67	38.67
2024 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2025 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2026 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2027 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2028 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2029 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2030 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2031 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2032 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2033 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2034 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00

2035 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
合计	567.33	123.33	123.33	616.67	1,430.67

(2)、国有土地使用权出让成本

根据财政部，河北省财政厅颁布的相关文件和鹿泉区有关部门提供的部分材料确定扣减项目成本。主要是计提各项基金，包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、铁路建设资金、土地出让业务费、新增建设用地土地有偿使用费。具体测算依据如下：

①农业土地开发资金：依据财政部、国土资源部印发的《用于农业土地开发的土地出让金收入使用管理办法》（财综〔2004〕49号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（鹿泉区为47元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

②农田水利建设资金：依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）。按土地出让净收益10%的比例提取。

③（教育资金：依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）。按土地出让净收益10%的比例提取。

④国有土地收益基金：依据《河北省人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（冀财综〔2007〕47号）。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按5%的比例计提。

⑤保障性安居工程资金：依据《河北省人民政府关于加快保障性安居工程建设的实施意见》（冀政〔2011〕28号）。招拍挂和协议出让的土地

使用权所取得的总成交价款中，按 5%的比例计提。

⑥铁路建设资金：河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发《河北省铁路建设费征收使用惯例办法》的通知（冀财综〔2011〕11 号）。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 3%的比例计提。

⑦土地出让业务费：河北省财政厅、物价局、国土资源厅关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综〔2002〕63 号），招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 2%的比例计提。

⑧新增建设用地土地有偿使用费：财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号）

本项目土地出让收入扣除上述八项政策提留及土地收储成本后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期融资本息。

相关土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	备注
1	农业土地开发资金	92.71	财综〔2004〕49 号
2	农田水利建设资金	6,874.16	财综〔2011〕48 号
3	教育资金	6,874.16	财综〔2011〕62 号
4	国有土地收益基金	4,043.63	冀财综〔2007〕47 号
5	保障性安居工程资金	4,043.63	冀政〔2011〕28 号
6	铁路建设资金	2,426.18	冀财综〔2011〕11 号
7	土地出让业务费	1,617.45	冀财综〔2002〕63 号
8	新增建设用地有偿使用费	0.00	财综〔2009〕24 号

合计	25,971.91	
----	-----------	--

项目总成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目运营成本	项目相关土地出让成本	合计
2020 年	-	-	-
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	38.67	-	38.67
2024 年	116.00	25,971.91	26,087.91
2025 年	116.00	-	116.00
2026 年	116.00	-	116.00
2027 年	116.00	-	116.00
2028 年	116.00	-	116.00
2029 年	116.00	-	116.00
2030 年	116.00	-	116.00
2031 年	116.00	-	116.00
2032 年	116.00	-	116.00
2033 年	116.00	-	116.00
2034 年	116.00	-	116.00
2035 年	116.00	-	116.00
合计	1,430.67	25,971.91	27,402.58

3、项目税费预测

本项目运营收入增值税按照 5%测算，城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加分别按照 7%、3%、2%进行测算。

项目税费预测表

金额单位: 人民币万元

年度	增值税	城市建设维护费	教育费附加	地方教育费附加	小计
2020 年	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	26.06	1.82	0.78	0.52	29.19
2024 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2025 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2026 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2027 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2028 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2029 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2030 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2031 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2032 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2033 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2034 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
2035 年	78.18	5.47	2.35	1.56	87.56
合计	964.22	67.50	28.93	19.28	1,079.93

4、项目收益预测

项目收益预测表

金额单位: 人民币万元

年度	项目总收入	项目总成本	项目税费	税息折旧及摊销前利润
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-

2023 年	547.26	38.67	29.19	479.40
2024 年	82,514.28	26,087.91	87.56	56,338.81
2025 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2026 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2027 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2028 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2029 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2030 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2031 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2032 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2033 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2034 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
2035 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22
合计	101,121.12	27,402.58	1,079.93	72,638.61

(四) 项目收益与融资平衡情况

上述项目总投资 38,000.00 万元, 2020 年已发行 15 年期政府专项债券 10,000.00 万元; 2021 年已发行 5 年期政府专项债券 10,000.00 万元; 本次拟申请 5 年期政府专项债券 10,000.00 万元。本项目所发行的政府专项债券的还款来源为项目运营所产生的收益及土地出让预期可支配收益, 债券存续期间可实现项目收益 72,638.61 万元, 净现金流量 34,732.91 万元 (详见附表 4)

(五) 资金的稳定性

根据专项债券发行计划, 经测算, 项目累计现金流量为 34,732.91 万元, 项目资金稳定性可靠, 还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

1、计算债券本息覆盖倍数

债券存续期内，本项目预期收益为 72,638.61 万元，项目融资本息合计 37,905.70 万元，覆盖倍数为 1.92 倍；

项目名称	项目收益	债券本金	债券利息	覆盖倍数
鹿泉区全民健身中心暨 高等级人防工程	72,638.61	30,000.00	7,905.70	1.92

2、进行覆盖倍数的敏感性分析

根据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。项目收入的变动对本项目收益影响较大。基于谨慎性原则，对债券存续期内收益向下波动进行了敏感性分析，具体情况如下：

本息覆盖倍数及敏感性分析表

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	61,742.82	65,374.75	69,006.68	72,638.61	76,270.54	79,902.47	83,534.40
偿债资金合计	61,742.82	65,374.75	69,006.68	72,638.61	76,270.54	79,902.47	83,534.40
债券还本付息额	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70
经营收入偿还的 债券本息额	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70
债券本息覆盖率	1.63	1.72	1.82	1.92	2.01	2.11	2.20

3、就专项债本息覆盖情况发表明确意见

综上所述，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可

行性。

七、附件

- 1、项目投资评估明细表
- 2、运营成本费用明细表
- 3、项目利润表
- 4、项目投资现金流量表
- 5、本息覆盖倍数及敏感性分析表

石家庄联华会计师事务所(普通合伙)

河北·石家庄

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2021年11月11日

附表 1:

项目投资评估明细表

金额单位: 人民币万元

序号	费用名称	单位	数量	占投资 额 (%)
1	建安工程费用	万元	22,489.80	59.18
1.1	建筑工程费用	万元	15,384.99	
1.2	安装工程费	万元	7,104.81	
2	工程建设其他费用	万元	13,142.71	34.59
3	预备费 8%	万元	2,367.49	6.23
	合计	万元	38,000.00	100.00

附表 2:

项目运营成本费用明细表

金额单位: 人民币万元

年度	工资及福利费	管理费	维护修理费	能源消耗	小计
2020 年	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	15.33	3.33	3.33	16.67	38.67
2024 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2025 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2026 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2027 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2028 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2029 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2030 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2031 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2032 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2033 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2034 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
2035 年	46.00	10.00	10.00	50.00	116.00
合计	567.33	123.33	123.33	616.67	1,430.67

土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额	备注
1	农业土地开发资金	92.71	财综〔2004〕49号
2	农田水利建设资金	6,874.16	财综〔2011〕48号
3	教育资金	6,874.16	财综〔2011〕62号
4	国有土地收益基金	4,043.63	冀财综〔2007〕47号
5	保障性安居工程资金	4,043.63	冀政〔2011〕28号
6	铁路建设资金	2,426.18	冀财综〔2011〕11号
7	土地出让业务费	1,617.45	冀财综〔2002〕63号
8	新增建设用地有偿使用费	0.00	财综〔2009〕24号
合计		25,971.91	

项目总成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目运营成本	项目相关土地出让成本	合计
2020年	-	-	-
2021年	-	-	-
2022年	-	-	-
2023年	38.67	-	38.67
2024年	116.00	25,971.91	26,087.91
2025年	116.00	-	116.00
2026年	116.00	-	116.00
2027年	116.00	-	116.00
2028年	116.00	-	116.00
2029年	116.00	-	116.00

2030 年	116.00	-	116.00
2031 年	116.00	-	116.00
2032 年	116.00	-	116.00
2033 年	116.00	-	116.00
2034 年	116.00	-	116.00
2035 年	116.00	-	116.00
合计	1,430.67	25,971.91	27,402.58

附表 3:

项目利润表

金额单位: 人民币万元

年份/项目	项目总收入	项目总成本	税金	税息折旧及摊销前利润	折旧与摊销	息税前利润	利息费用	税前利润	企业所得税	净利润/净亏损
2020 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	382.00	-382.00	-	-382.00
2022 年	-	-	-	-	-	-	699.00	-699.00	-	-699.00
2023 年	547.26	38.67	29.19	479.40	401.11	78.29	1,099.00	-1,020.71	-	-1,020.71
2024 年	82,514.28	26,087.91	87.56	56,338.81	1,203.33	55,135.48	1,099.00	54,036.48	-	54,036.48
2025 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	1,003.90	-769.01	-	-769.01
2026 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	788.80	-553.91	-	-553.91
2027 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	542.00	-307.11	-	-307.11
2028 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2029 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2030 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2031 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	382.00	-147.11	-	-147.11
2032 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	305.60	-70.71	-	-70.71
2033 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	229.20	5.69	-	5.69
2034 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	152.80	82.09	-	82.09
2035 年	1,641.78	116.00	87.56	1,438.22	1,203.33	234.89	76.40	158.49	-	158.49
合计	101,121.12	27,402.58	1,079.93	72,638.61	14,841.07	57,797.54	7,905.70	49,891.84	-	49,891.84

附表 4:

项目投资现金流量表

金额单位: 人民币万元

序号	项目	金额
一	现金流入	139,121.12
1	财政资金	8,000.00
2	资本金	0.00
3	专项债券资金	30,000.00
4	项目收入	101,121.12
二	现金流出	104,388.21
1	项目建设支出	38,000.00
2	项目成本支出	27,402.58
3	税金	1,079.93
4	专项债券本金	30,000.00
5	专项债券利息	7,905.70
三	净现金流量	34,732.91

附表 5:

本息覆盖倍数及敏感性分析表

金额单位: 人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	61,742.82	65,374.75	69,006.68	72,638.61	76,270.54	79,902.47	83,534.40
偿债资金合计	61,742.82	65,374.75	69,006.68	72,638.61	76,270.54	79,902.47	83,534.40
债券还本付息额	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70
经营收入偿还的 债券本息额	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70	37,905.70
债券本息覆盖率	1.63	1.72	1.82	1.92	2.01	2.11	2.20



会计师事务所 执业证书

石家庄联华会计师事务所（普通合伙）

名称：

首席合伙人：刘英民

主任会计师：

经营场所：

河北省石家庄市桥西区中华南大街112号荣丰大厦610房间

组织形式：普通合伙

执业证书编号：13010049

批准执业文号：冀财会[2009]55号

批准执业日期：2009年12月01日

证书序号 0005844

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
 - 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

复印件与原件一致



中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码

91130104699211513Y



(副本)

副本编号: J-1

名称 石家庄联华会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年12月15日

类型 普通合伙企业

2009年12月15日至 2029年12月14日

执行事务合伙人 刘英民

主要经营场所 河北省石家庄市桥西区中华南大街172号泰大厦9101房间

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业财务报告, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算等审计业务; 提供税务咨询; 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、会计培训。(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)

复印件与原件一致
石家庄联华会计师事务所(普通合伙)



登记机关

2021

年8月9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



复印件与原件一致
石家庄联华会计师事务所(普通合伙)

姓名 刘英民
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1966-06-20
Date of birth
工作单位 石家庄联华会计师事务所
Working unit
身份证号码 130101196606201358
Identity card No.



证书编号: 130000010030
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 8 月 1 日
Date of Issuance



复印件与原件一致
石家庄联华会计师事务所(普通合伙)

姓名 陈雯
性别 女
出生日期 1979-03-28
工作单位 石家庄联华会计师事务所
(普通合伙)
身份证号 130105197903281527
Identity card No.



证书编号: 130100020002
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 06 月 03 日
Date of Issuance

年度检验



继续有效一年。
for another year after



年 月 日
/y /m /d