

邯郸市卓真会计师事务所

HANDAN CITY ZHUO ZHEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

冀卓真咨询(2021)第2276号

我们接受委托,对张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区的收益与融资自求平衡情况,提供财务评估咨询服务,并出具专项财务评价报告。

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》。相关实施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。

根据我们对支持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,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、财务评估声明

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2、我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效的；
- 3、贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- 4、在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所做分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- 5、贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- 6、与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，邯郸市卓真会计师事务所（普通合伙）（以下简称“卓真”）与其他任何人事或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“卓真”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保

护卓真，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索赔或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

二、财务评估使用

本总体评价仅供发行人本次申请发行张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

三、评估依据

- 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、《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）；
- 3、《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）；
- 4、张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区实施方案；
- 5、投资估算参照怀来县近期同类项目的平均成本；
- 6、国家及地方其他相关法律、法规。

四、债券基本信息

本期债券基本信息

项目名称	张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区
发行规模	拾贰亿伍仟万元整(RMB: 1,250,000,000.00元)
募集资金用途	拟用于张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区。
债券期限	30年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按每半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的第11年-30年每年的还本日分别偿还本金6250万元，已兑付本金从兑付日起不另计利息

五、项目预期收益、成本以及融资平衡情况

项目总投资为 552230.29 万元。本次拟申请政府专项债券 125000 万元，假设债券利率 4%，债券续存期内按每半年付息，在本期债券存续期的第 11 年-30 年每年的还本日分别偿还本金 6250 万元。本项目前期已发行 136700 万元，期限 30 年，后期拟再次申请发行 178300 万元，假设融资利率 4%，期限 30 年，利息按每半年支付，本金分年偿还，已兑付本金从兑付日起不另计利息，应付本息合计 552006 万元。因此本项目预计共申请 440000 万元政府专项债券，期限 30 年，应付本息合计为 800800 万元。本期债券偿还资金来源为项目预期可支配收益为 1221005.34 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.52 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

六、财务评估结论

根据财库（2020）43 号、财预(2017)89 号等专项债券文件，本项目属于由政府主导实施的建设项目，符合上述财库（2020）43 号、财预(2017)89 号等文件要求。

本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目运营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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。

附件：张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告说明书。

(本页无正文)

邯郸市卓真会计师事务所
(普通合伙)

中国 河北

中国注册会计师:

张健光



中国注册会计师:

任爱军



二〇二一年十二月二十日

张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告说明书

本期债券基本信息

项目名称	张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区
发行规模	拾贰亿伍仟万元整(RMB: 1,250,000,000.00 元)
募集资金用途	拟用于张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区。
债券期限	30 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按每半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的第 11 年-30 年每年的还本日分别偿还本金 6250 万元，已兑付本金从兑付日起不另计利息

一、项目基本情况

- 1、项目名称：张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区
- 2、建设地点：本项目位于怀来县东花园镇花园生态科技城东南侧，京藏高速南侧，葡萄大道道路北侧。
- 3、建设期限：本项目建设工期 41 个月
- 4、实施单位：怀来县工业和信息化局
- 5、建设内容及规模：本项目为张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区建设项目，建设内容主要包括对 5324 亩场地平整及园区基础设施建设、标准化厂房建设工程、职业教育培训基地建设工程。

(1) 场地平整及园区基础设施建设

1) 场地平整

本项目拟对 3549329.78 平方米土地(约 5324 亩)进行场地平整。

2) 园区进行基础设施建设

①道路及相关附属工程：新建城市次干路 12 条，总长 16.21km；新建城市支路 7 条，总长 5.92km，新建桥梁 4 座共 5650 平方米，同步实施交通工程、照明工程、绿化工程等附属工程。

②市政管线工程：主要于园区内实施雨水工程、污水工程、给水工程、再生水工程、燃气工程、热力工程、通信工程等配套市政管线。其中布置 D600mm-D1500mm 雨水管线 15317 米，D400mm-D600mm 污水管线 20870 米，DN200mm-DN300mm 给水管线 14614 米，DN200mm-DN400mm 再生水管线 3668 米，DN100mm-DN500mm 燃气管线 16205 米，DN400mm-DN500mm 热力气管线 5832 米， $8\varnothing 110\text{mm}$ - $24\varnothing 110\text{mm}$ 通信管线 15774 米。

③电力隧道及高压变电站工程：主要包括新建 2.2 米*2，7 米电力隧道 4000 米，敷设 ZC-ZR-YJLW03-Z-64/110kV $1\times 800\text{ mm}^2$ 电力电缆 118100 米，新建电力竖井 6 座，设置 110KV 变电站 6 座、220KV 变电站 3 座。

④综合管廊工程：主要包括新建 5.8 米*3.3 米两舱综合管廊 5275.60 米，5.6 米*3.2 米两舱综合管廊 4918.10 米。

(2) 标准化厂房建设工程

本项目新建标准化厂房及相关配套设施。厂区总占地面积 590000 平方米，新建总建筑面积 799200 平方米。其中标准厂房 720000 平方

米;办公及辅助用房 50400 平方米;人才公寓建筑面积 28800 平方米。
并配套建设厂区道路硬化、绿化、管线等室外工程。

(3) 职业教育培训基地建设工程

本项目新建职业教育培训基地,占地面积 32100 平方米,新建总建筑面积为 20424 平方米。其中教育培训楼 16560 平方米,综合配套楼 3864 平方米,并配套建设场区道路硬化、活动场地、绿化、管线等配套设施。

6、项目总投资:本项目总投资为 552230.29 万元,其中工程费用 502140.6 万元,工程建设其他费 34005.31 万元,预备费 16084.38 万元。

项目共拟申请政府专项债券 440000 万元,其中本期申请政府专项债券 125000 万元,期限 30 年。

二、债券应付本息情况

本项目拟申请政府专项债券 440000 万元,其中:本期拟申请发行专项债券 125000 万元,前期已发行专项债券 136700 万元,假设融资利率 4%,期限 30 年,利息按每半年支付,本金分年偿还,在本期债券存续期的第 11 年-30 年每年的还本日分别偿还本金 6250 万元,已兑付本金从兑付日起不另计利息。测算情况如下:

还本付息表

单位: 万元

项目计算期	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	应付利息	本息和
2022 年		12500		12500	4%	250	250
2023 年	12500			12500	4%	500	500
2024 年	12500			12500	4%	500	500

2025 年	12500			12500	4%	500	500
2026 年	12500			12500	4%	500	500
2027 年	12500			12500	4%	500	500
2028 年	12500			12500	4%	500	500
2029 年	12500			12500	4%	500	500
2030 年	12500			12500	4%	500	500
2031 年	12500			12500	4%	500	500
2032 年	12500			12500	4%	500	500
2033 年	12500		625	11875	4%	487.5	1112.5
2034 年	11875		625	11250	4%	462.5	1087.5
2035 年	11250		625	10625	4%	437.5	1062.5
2036 年	10625		625	10000	4%	412.5	1037.5
2037 年	10000		625	9375	4%	387.5	1012.5
2038 年	9375		625	8750	4%	362.5	987.5
2039 年	8750		625	8125	4%	337.5	962.5
2040 年	8125		625	7500	4%	312.5	937.5
2041 年	7500		625	6875	4%	287.5	912.5
2042 年	6875		625	6250	4%	262.5	887.5
2043 年	6250		625	5625	4%	237.5	862.5
2044 年	5625		625	5000	4%	212.5	837.5
2045 年	5000		625	4375	4%	187.5	812.5
2046 年	4375		625	3750	4%	162.5	787.5
2047 年	3750		625	3125	4%	137.5	762.5
2048 年	3125		625	2500	4%	112.5	737.5
2049 年	2500		625	1875	4%	87.5	712.5
2050 年	1875		625	1250	4%	62.5	687.5
2051 年	1250		625	625	4%	37.5	662.5
2052 年	625		625	0	4%	12.5	637.5
合计			12500			10250	22750

注：本项目前期已申请 136700 万元，期限 30 年，后期拟再次申请发行 178300 万元，假设融资利率 4%，期限 30 年，利息按每半年支付，本金分年偿还，已兑付本金从兑付日起不另计利息，应付本息合计 552006 万元，因此本项目预计申请 440000 万元政府专项债券，期限 30 年，应付本息合计为 800800 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、《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕

43号)；

3、《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）；

4、张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区专项债券实施方案；

5、投资估算参照怀来县近期同类项目的平均成本；

6、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，以本项目预期收入对应的政府性基金收入为基础，并结合项目的建设期、近几年项目周边成交情况等条件编制。

（三）项目收益及现金流入预测假设

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、对融资人有影响的法律法规无重大变化；

4、价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对融资人造成的重大不利影响。

6、预测期内政府制定的收益计划、投资改建计划等能够顺利执行。

四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

五、评估结果

（一）项目投资估算

本项目总投资为 552230.29 万元，其中工程费用 502140.6 万元，工程建设其他费 34005.31 万元，预备费 16084.38 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			
		工程费用	工程建设其他费	预备费	合计
一	项目建设投资				
	张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区	502,140.60	34005.31	16084.38	552,230.29
二	占比	90.93%	6.16%	2.91%	100%

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资 552230.29 万元，拟申请专项债券额度 440000 万元，本期拟申请 125000 万元，期限 30 年，未超过怀来县专项债券限额，符合本期政府专项债券的发行条件。其余资金由财政统筹。并列入当年相应年度财政预算，确保项目资金及时投入，保证项目顺利实施。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	备注
----	----	----

财政统筹	1780.29	0.32%
政府专项债券	440000	共拟申请专项债券 440000 万元，本期拟申请专项债券 136700 万元
资本金	110450	20%
合计	552230.29	

2、资金使用计划

本项目总投资 552230.29 万元，本项目共拟申请政府专项债券 440000 万元，其中本期拟申请专项债券金额为 125000 万元，计划于 2022 年全部使用完毕。

债券资金使用计划表

单位：万元

项目	金额	备注
政府专项债券	125000	2022 年使用完毕
合计	125000	

（三）项目运营收入、成本、收益预测

1. 项目收入

（1）土地出让收入

根据可行性研究报告显示通过项目实施后，土地整理 5324 亩，扣除标准化厂房占地 885 亩，职业教育培训基地占地 48 亩，剩余可用于出让用地 4391 亩，其中：商住用地 1293 亩，工业用地 1317 亩。

根据调研确定预估 2025 年底工业用地的出让价格为 45 万元。土地出让价格为 59265 万元。

预估 2025 年底商业用地的出让价格为 200 万元。土地出让价格为 258600 万元。

（2）基础设施营业收入

1) 管廊 10755 米

入廊费：按管廊建设投资 30%一次性收取，一次性收费 26806 万元。

管廊维护费：300 元/米/年，年收入 305.81 万元。

2) 智慧路灯 1621 座

智慧路灯广告收入：500/杆/年，年收入 81.05 万元。

智慧路灯数据服务收入：500/杆/年，年收入 81.05 万元。

(3) 标准厂房营业收入

根据调研确定本项目的租金水平：

标准厂房收益：出租面积 720000 平方米，租金标准：1.8 元/天/平方米（含物业费），年可实现租金 47304 万元。

综合服务中心收益：出租面积 50400 平方米，租金标准：2.0 元/天/平方米（含物业费），年可实现租金 367.92 万元。

停车场经营收益：园区设计地上停车位 1000 个；租金标准：第一年 1000 元/年/位，年可实现租金 100 万元。

(4) 职业教育培训基地营业收入

教育培训用房：出租面积 20424 平方米，租金标准：2.5 元/天/平方米（含物业费），年可实现租金 1863.69 万元。

项目运营收入表

单位：万元

年份	土地出让收入	入廊费	管廊维护费	智慧路灯广告收入	智慧路灯数据服务收入	标准厂房收益	综合服务中心收益	停车场经营收益	教育培训用房	合计
2026 年	317865	26806.00	305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	394774.52

2027 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2028 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2029 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2030 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2031 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2032 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2033 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2034 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2035 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2036 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2037 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2038 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2039 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2040 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2041 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2042 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2043 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2044 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2045 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2046 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2047 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2048 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2049 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2050 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
2051 年			305.81	81.05	81.05	47304.00	367.92	100.00	1863.69	50103.52
合计	317865	26806	7951.06	2107.3	2107.3	1229904	9565.92	2600	48455.94	1647362.52

2、项目运营成本

1) 燃料及燃料动力费用

按正常运营每年消耗的水、电、燃气费用计算，预计每年燃料及燃料动力费用 1665.51 万元。

2) 工资及福利费

项目运营需新增工作人员从事物业及相关管理工作, 预计新增 300 人, 按 7 万元/人·年估算工资及福利费, 每年需要支付工资及福利费 2100 万元。

3) 检修维护费(含大修费): 按总投资额的 1%计算, 预计每年检修维护费 5522.3 万元。

4) 其他费用: 按照上述三项费用之和的 10%计算, 预计每年其他费用为。

项目运营成本表

单位: 万元

年份	燃料及燃料动力费用	工资福利费	检修维护费(含大修费)	其他费用	计提土地基金	合计
2026 年	1665.51	2100	5522.3	928.78	87603.48	97820.07
2027 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2028 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2029 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2030 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2031 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2032 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2033 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2034 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2035 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2036 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2037 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2038 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2039 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2040 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2041 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2042 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2043 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59

2044 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2045 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2046 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2047 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2048 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2049 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2050 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2051 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
合计	43303.26	54600	143579.8	24148.28	87603.48	353234.82

基金计提分析表

单位：万元

序号	项目名称	金额	备注说明
1	土地出让收入（=第 1.1 项*第 1.2 项）	317865.00	
1.1	土地出让亩数	4391.00	
2	国有土地收益基金（=第 1 项*5%）	15893.25	财综〔2006〕68 号、计提标准：按 5%。
3	土地储备成本（折算到出让地块上的征地拆迁补偿+基础设施建设+安置房建设等投入费用）	65865.00	本项仅用于计算第 4 项使用，预计土地储备成本平均 15 万元/亩。
4	土地出让收益（1-2-3）	236106.75	本项仅用于计算第 5、6、7、8 项计提费用的基数使用。
5	保障性安居工程（=第 4 项*10%）	23610.68	计提标准：土地收益的 10%。
6	农田水利建设基金（=第 4 项*10%）	23610.68	财综〔2011〕48 号、计提标准：土地收益的 10%。
7	教育基金（=第 4 项*10%）	23610.68	财综〔2011〕62 号。计提标准：土地收益的 10%。
8	农业土地开发金（=土地面积*土地出让平均纯收益征收标准 20 元/平方米*15%）	878.20	
9	土地出让净收益（=1-2-5-6-7-8）	230261.53	
10	计提基金合计	87603.48	

3、项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

项目	运营收入	运营成本	运营收益
----	------	------	------

2026 年	394774.52	97820.07	296954.45
2027 年	50103.52	10216.59	39886.93
2028 年	50103.52	10216.59	39886.93
2029 年	50103.52	10216.59	39886.93
2030 年	50103.52	10216.59	39886.93
2031 年	50103.52	10216.59	39886.93
2032 年	50103.52	10216.59	39886.93
2033 年	50103.52	10216.59	39886.93
2034 年	50103.52	10216.59	39886.93
2035 年	50103.52	10216.59	39886.93
2036 年	50103.52	10216.59	39886.93
2037 年	50103.52	10216.59	39886.93
2038 年	50103.52	10216.59	39886.93
2039 年	50103.52	10216.59	39886.93
2040 年	50103.52	10216.59	39886.93
2041 年	50103.52	10216.59	39886.93
2042 年	50103.52	10216.59	39886.93
2043 年	50103.52	10216.59	39886.93
2044 年	50103.52	10216.59	39886.93
2045 年	50103.52	10216.59	39886.93
2046 年	50103.52	10216.59	39886.93
2047 年	50103.52	10216.59	39886.93
2048 年	50103.52	10216.59	39886.93
2049 年	50103.52	10216.59	39886.93
2050 年	50103.52	10216.59	39886.93
2051 年	50103.52	10216.59	39886.93
合计	1647362.52	353234.82	1294127.70

4、项目税费

税金及附加：本项目暂按照综合税负5.5%计算有关税费。

税费估算表

单位：万元

年份	收入	综合税负	税金
2026 年	76909.52	5.50%	4230.02
2027 年	50103.52	5.50%	2755.69
2028 年	50103.52	5.50%	2755.69
2029 年	50103.52	5.50%	2755.69
2030 年	50103.52	5.50%	2755.69

2031 年	50103.52	5.50%	2755.69
2032 年	50103.52	5.50%	2755.69
2033 年	50103.52	5.50%	2755.69
2034 年	50103.52	5.50%	2755.69
2035 年	50103.52	5.50%	2755.69
2036 年	50103.52	5.50%	2755.69
2037 年	50103.52	5.50%	2755.69
2038 年	50103.52	5.50%	2755.69
2039 年	50103.52	5.50%	2755.69
2040 年	50103.52	5.50%	2755.69
2041 年	50103.52	5.50%	2755.69
2042 年	50103.52	5.50%	2755.69
2043 年	50103.52	5.50%	2755.69
2044 年	50103.52	5.50%	2755.69
2045 年	50103.52	5.50%	2755.69
2046 年	50103.52	5.50%	2755.69
2047 年	50103.52	5.50%	2755.69
2048 年	50103.52	5.50%	2755.69
2049 年	50103.52	5.50%	2755.69
2050 年	50103.52	5.50%	2755.69
2051 年	50103.52	5.50%	2755.69
合计	1329497.52		73122.36

5、项目损益

根据项目收入、成本等计算项目损益表，编制项目损益表如下：

项目损益表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	运营收入	394774.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52
2	营业成本	97820.07	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59
3	税金及附加	4230.02	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69
4	销售费用													
5	管理费用													
6	财务费用	17600	17600	17600	17600	17600	17600	17463.3	16886.6	16006.6	15126.6	14246.6	13366.6	12486.6
7	折旧及摊销													
8	利润总额	275124.43	19531.24	19531.24	19531.24	19531.24	19531.24	19667.94	20244.64	21124.64	22004.64	22884.64	23764.64	24644.64
9	所得税													
10	净利润	275124.43	19531.24	19531.24	19531.24	19531.24	19531.24	19667.94	20244.64	21124.64	22004.64	22884.64	23764.64	24644.64
11	累计净利润	275124.43	294655.66	314186.90	333718.14	353249.37	372780.61	392448.54	412693.18	433817.82	455822.45	478707.09	502471.73	527116.36

续:

2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	1647362.52
10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	353234.82
2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	73122.36
													0.00
													0.00
11606.6	10726.6	9846.6	8966.6	8086.6	7206.6	6326.6	5446.6	4566.6	3686.6	2806.6	1926.6	1349.9	293732.00
25524.64	26404.64	27284.64	28164.64	29044.64	29924.64	30804.64	31684.64	32564.64	33444.64	34324.64	35204.64	35781.34	927273.34
25524.64	26404.64	27284.64	28164.64	29044.64	29924.64	30804.64	31684.64	32564.64	33444.64	34324.64	35204.64	35781.34	927273.34
552641.00	579045.64	606330.27	634494.91	663539.55	693464.18	724268.82	755953.45	788518.09	821962.73	856287.36	891492.00	927273.34	1854546.67

7、根据上述项目建设投资、运营成本、收入情况，测算项目投资现金流量表见附件4.

（四）项目收益与融资平衡情况

项目运营期经营活动净现金流量为1221005.34万元，可用来偿还本期债券的本金及利息，融资本息为800800万元，覆盖倍数为1.52倍。

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收益	计划发行额	预计融资本息	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区	552230.29	1221005.34	440000	800800	1.52

（五）资金的稳定性

在债券的存续期内，还本付息的资金主要来源于项目收益，现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目资金稳定性较可靠，用于还本付息资金的充足性得到保障。

六、评估结论

（一）债券本息覆盖倍数

根据项目未来数据的合理预测，在本期债券存续期间内共产生可用于还本付息的净现金流入1221005.34万元，能够覆盖本期债券本息金额800800万元，债务本息偿付保障倍数1.52倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（二）敏感性（压力测试）分析

鉴于运营收益受政府法律法规、财政政策、市场需求等因素影响，有必要在运营收益一定的变化幅度内对专项债券的资金覆盖率进行敏感性（压力测试）分析评估。

项目收益与融资自求平衡的压力测试表

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
偿债资金合计	1037854.54	1098904.81	1159955.07	1221005.34	1282055.61	1343105.87	1404156.14
债券还本付息额	800800.00	800800.00	800800.00	800800.00	800800.00	800800.00	800800.00
债券利息总额	360800.00	360800.00	360800.00	360800.00	360800.00	360800.00	360800.00
债券本金	440000.00	440000.00	440000.00	440000.00	440000.00	440000.00	440000.00
债券本息覆盖率	1.30	1.37	1.45	1.52	1.60	1.68	1.75

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与较强的风险抵抗能力。

（三）财务评估结论

根据财库（2020）43号、财预（2017）89号等专项债券文件，本项目属于由政府主导实施建设项目，符合上述财库（2020）43号、财预（2017）89号等文件要求。

本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，资金覆盖率为1.52倍。

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. 项目损益表
4. 项目投资现金流量表
5. 本息覆盖倍数及敏感性分析

附件 1:

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			
		工程费用	工程建设其他费	预备费	合计
一	项目建设投资				
	张家口·怀来大数据产业基地科技创新园区	502,140.60	34005.31	16084.38	552,230.29
二	占比	90.93%	6.16%	2.91%	100%

附件 2:

项目运营成本表

单位: 万元

年份	燃料及燃料动力费用	工资福利费	检修维护费(含大修费)	其他费用	计提土地基金	合计
2026 年	1665.51	2100	5522.3	928.78	87603.48	97820.07
2027 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2028 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2029 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2030 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2031 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2032 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2033 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2034 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2035 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2036 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2037 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2038 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2039 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2040 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2041 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2042 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2043 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2044 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2045 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2046 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2047 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2048 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2049 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2050 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
2051 年	1665.51	2100	5522.3	928.78		10216.59
合计	43303.26	54600	143579.8	24148.28	87603.48	353234.82

基金计提分析表

单位：万元

序号	项目名称	金额	备注说明
1	土地出让收入 (=第 1.1 项*第 1.2 项)	317865.00	
1.1	土地出让亩数	4391.00	
2	国有土地收益基金 (=第 1 项*5%)	15893.25	财综〔2006〕68 号、计提标准：按 5%。
3	土地储备成本(折算到出让地块上的征地拆迁补偿+基础设施建设+安置房建设等投入费用)	65865.00	本项仅用于计算第 4 项使用，预计土地储备成本平均 15 万元/亩。
4	土地出让收益 (1-2-3)	236106.75	本项仅用于计算第 5、6、7、8 项计提费用的基数使用。
5	保障性安居工程 (=第 4 项*10%)	23610.68	计提标准：土地收益的 10%。
6	农田水利建设基金 (=第 4 项*10%)	23610.68	财综〔2011〕48 号、计提标准：土地收益的 10%。
7	教育基金 (=第 4 项*10%)	23610.68	财综〔2011〕62 号。计提标准：土地收益的 10%。
8	农业土地开发金(=土地面积*土地出让平均纯收益征收标准 20 元/平方米*15%)	878.20	
9	土地出让净收益 (=1-2-5-6-7-8)	230261.53	
10	计提基金合计	87603.48	

附件 3:

项目损益表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	运营收入	394774. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52
2	营业成本	97820. 07	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59	10216. 59
3	税金及附加	4230. 02	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69	2755. 69
4	销售费用													
5	管理费用													
6	财务费用	17600	17600	17600	17600	17600	17600	17463. 3	16886. 6	16006. 6	15126. 6	14246. 6	13366. 6	12486. 6
7	折旧及摊销													
8	利润总额	275124. 43	19531. 24	19531. 24	19531. 24	19531. 24	19531. 24	19667. 94	20244. 64	21124. 64	22004. 64	22884. 64	23764. 64	24644. 64
9	所得税													
10	净利润	275124. 43	19531. 24	19531. 24	19531. 24	19531. 24	19531. 24	19667. 94	20244. 64	21124. 64	22004. 64	22884. 64	23764. 64	24644. 64
11	累计净利润	275124. 43	294655. 66	314186. 90	333718. 14	353249. 37	372780. 61	392448. 54	412693. 18	433817. 82	455822. 45	478707. 09	502471. 73	527116. 36

续

2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	1647362.52
10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	10216.59	353234.82
2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	2755.69	73122.36
													0.00
													0.00
11606.6	10726.6	9846.6	8966.6	8086.6	7206.6	6326.6	5446.6	4566.6	3686.6	2806.6	1926.6	1349.9	293732.00
25524.64	26404.64	27284.64	28164.64	29044.64	29924.64	30804.64	31684.64	32564.64	33444.64	34324.64	35204.64	35781.34	927273.34
25524.64	26404.64	27284.64	28164.64	29044.64	29924.64	30804.64	31684.64	32564.64	33444.64	34324.64	35204.64	35781.34	927273.34
552641.00	579045.64	606330.27	634494.91	663539.55	693464.18	724268.82	755953.45	788518.09	821962.73	856287.36	891492.00	927273.34	

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动产生的现金净现金流量						292724.43	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24
1.1	经营活动产生的现金流入						394774.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52
1.2	经营活动产生的现金流出						102050.09	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28
二	投资活动产生的现金										
2	投资活动产生的净现金流量	-136700.00	-303300.00								
2.1	投资活动产生的净现金流入										
2.2	投资活动产生的净现金流出	136700.00	303300.00								
三	融资活动产生的现金										
3	融资活动净现金流量	133966.00	291766.00	-17600.00	-17600.00	-17600.00	-17600.00	-17600.00	-17600.00	-17600.00	-17600.00
3.1	融资活动产生的现金流入	136700.00	303300.00								
3.1.1	项目资本金流入										
3.1.2	债券融资款流入	136700.00	303300.00								
3.2	融资活动产生的现金流出	2734.00	11534.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00
3.2.1	偿还债券本金										
3.2.2	支付债券利息	2734.00	11534.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00	17600.00
3.2.3	支付债券发行费										
四	期内现金变动	-2734.00	-11534.00	-17600.00	-17600.00	-17600.00	275124.43	19531.24	19531.24	19531.24	19531.24
五	累计盈余资金	-2734.00	-14268.00	-31868.00	-49468.00	-67068.00	208056.43	227587.66	247118.90	266650.14	286181.37

(续)

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24	37131.24
50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52	50103.52
12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28	12972.28
-17600.0 0	-24298.3 0	-38886.6 0	-38006.6 0	-37126.6 0	-36246.6 0	-35366.6 0	-34486.6 0	-33606.6 0	-32726.6 0	-31846.6 0	-30966.6 0	-30086.6 0	-29206.6 0
17600.00	24298.30	38886.60	38006.60	37126.60	36246.60	35366.60	34486.60	33606.60	32726.60	31846.60	30966.60	30086.60	29206.60
	6835.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00
17600.00	17463.30	16886.60	16006.60	15126.60	14246.60	13366.60	12486.60	11606.60	10726.60	9846.60	8966.60	8086.60	7206.60
19531.24	12832.94	-1755.36	-875.36	4.64	884.64	1764.64	2644.64	3524.64	4404.64	5284.64	6164.64	7044.64	7924.64
305712.6 1	318545.5 4	316790.1 8	315914.8 2	315919.4 5	316804.0 9	318568.7 3	321213.3 6	324738.0 0	329142.6 4	334427.2 7	340591.9 1	347636.5 5	355561.1 8

(续)

2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
37131. 24	37131. 24	37131. 24	37131. 24	37131. 24	37131. 24	37131. 24	1221005. 34
50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	50103. 52	1647362. 52
12972. 28	12972. 28	12972. 28	12972. 28	12972. 28	12972. 28	12972. 28	426357. 18
							0. 00
							-440000. 00
							0. 00
							440000. 00
							0. 00
-28326. 60	-27446. 60	-26566. 60	-25686. 60	-24806. 60	-23926. 60	-38514. 90	-360800. 00
							440000. 00
							0. 00
							440000. 00
28326. 60	27446. 60	26566. 60	25686. 60	24806. 60	23926. 60	38514. 90	800800. 00
22000. 00	22000. 00	22000. 00	22000. 00	22000. 00	22000. 00	37165. 00	440000. 00
6326. 60	5446. 60	4566. 60	3686. 60	2806. 60	1926. 60	1349. 90	360800. 00
							0. 00
8804. 64	9684. 64	10564. 64	11444. 64	12324. 64	13204. 64	-1383. 66	420205. 34
364365. 82	374050. 45	384615. 09	396059. 73	408384. 36	421589. 00	420205. 34	

附件 5:

本息覆盖倍数及敏感性分析

单位: 万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
偿债资金合计	1037854.5 4	1098904.8 1	1159955.0 7	1221005.3 4	1282055.6 1	1343105.8 7	1404156.1 4
债券还本付息额	800800.00	800800.00	800800.00	800800.00	800800.00	800800.00	800800.00
债券利息总额	360800.00	360800.00	360800.00	360800.00	360800.00	360800.00	360800.00
债券本金	440000.00	440000.00	440000.00	440000.00	440000.00	440000.00	440000.00
债券本息覆盖率	1.30	1.37	1.45	1.52	1.60	1.68	1.75



营业执照

统一社会信用代码

91130403MA07KMYM9J



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息
备案、许可、监
管信息。

(副本) 副本编号: 1-1



名称 邯郸市卓真会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张建光

经营范围

承办各类企业的审计、验资、会计咨询等服务及其他法律法规所
** (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)

成立日期 2015年11月02日

合伙期限

主要经营场所 河北省邯郸市丛台区新医北路4号院1-118号



登记机关

2019 年 09 月 05 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
执业证书



名称：邯郸市卓真会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：张建光
主任会计师：
经营场所：河北省邯郸市丛台区新医北路4号院1-1-18号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：13040034
批准执业文号：冀财会（2018）26号
批准执业日期：2018年6月25日

证书序号：0005604

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接发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所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》。

发证机关：河北省财政厅
二〇一八年一月一日
中华人民共和国财政部制



张建光

姓名 Full name 张
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1971-07-09
工作单位 Working unit 邯郸信信会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 132128197107090515



证书编号: 130400150002
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: 2012 年 12 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名	任爱军
Sex	男
Date of birth	1973-07-22
Working unit	河北太行会计师事务所有限责任公司
Identity card No.	132128197307220038



证书编号: 130000731120
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: 2009 年 6 月 2 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Register

合格 is v

2010 年 2 月 2 日