

廊坊东站综合交通枢纽工程

财务 评估 咨询 报告

石家庄兴诺达会计师事务所(普通合伙)



石家庄兴诺达会计师事务所(普通合伙)

Shijiazhuang Xingnuoda Certified Public Accountants Office

石兴诺达审综字(2024)076号

廊坊东站综合交通枢纽工程

财务评估咨询报告

我们接受廊坊市市政设施管理中心委托,廊坊东站综合交通枢纽工程实施方案情况进行了评价,并出具专项评估咨询报告。

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》。廊坊东站综合交通枢纽工程实施单位廊坊市市政设施管理中心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,所以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,在廊坊东站综合交通枢纽工程具体实施单位廊坊市市政设施管理中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的廊坊东站综合交通枢纽工程,累计项目专项净收入可以覆盖偿还融资本息支出,项目累计预期收益和融资能达到平衡。申请107000万元政府专项债券本息为171974.96万元,由此可得本息覆盖倍数为2.07倍。

一、项目的基本情况

（一）项目概况

1、项目基本信息表

| | |
|--------|---|
| 项目名称 | 廊坊东站综合交通枢纽工程 |
| 建设内容 | <p>廊坊东站综合交通枢纽工程总用地面积约 319 亩，其中：</p> <p>（1）廊坊东站北停车场，总用地面积为 14930.00 平方米，其中：建筑占地面积为 3729.01 平方米，道路及地面硬化面积为 9708.09 平方米，绿地面积为 1492.90 平方米。总建筑面积为 33456.07 平方米，其中：地上总建筑面积为 10172.88 平方米，地下建筑面积为 23283.19 平方米。主要建设交通综合楼、配套辅助用房、地下车库等。</p> <p>（2）廊坊东站南停车场总用地面积为 11940.60 平方米，设置停车位 80 辆。</p> <p>（3）连通工程主要为东站站房与周边建筑连通，总建筑面积为 6116 平方米，其中东站站房与周边建筑连通架空面积为 2240 平方米，经七路、经七东路通道长廊面积为 3876 平方米。</p> <p>（4）市政配套工程包括四纵三横 7 条道路，道路总长度为 5409 米，包含道路工程、排水工程、道路照明、交通设施工程、绿化工程；以及 A、B、C、D 四个匝道，匝道总长度为 3158.8 米</p> |
| 总投资 | 134586 万元 |
| 计划发行规模 | 21400 万元 |
| 发行年限 | 30 年 |
| 还本付息方式 | 每半年付息一次，后二十年还本，每年偿还本金的 5%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。 |

本项目总体投资 134586 万元，总体拟申请地方政府专项债券 107000 万元，2023 年 8 月 31 日已发行政府专项债券 35300 万元，债券利率为 2.99%，2024 年 2 月 27 日已发行政府专项债券 30300 万元，债券利率为 2.68%，2024 年 9 月 24 日已发行政府专项债券 20000 万元，债券利率为 2.23%，本次申请地方政府专项债券 21400 万元，期限 30 年。假设融资利率 4%，利息每半年支付一次，本金分年偿还，在债券存续期的后二十年，每年的还本日偿还债券本金的 5%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。

2、项目实施单位

廊坊东站综合交通枢纽工程实施主体为廊坊市市政设施管理中心，具体情况如下：

| | |
|--------|-------------|
| 实施单位名称 | 廊坊市市政设施管理中心 |
|--------|-------------|

| | |
|----------|--------------------|
| 统一社会信用代码 | 12131000401997251Y |
| 住所 | 廊坊市新华路 145 号 |
| 法人代表 | 解延锐 |
| 成立日期 | —— |
| 单位类型 | 行政单位 |

业务范围：负责政府投资建设的市区城市道路、桥梁、排水和照明设施的管理维护工作负责市区市政基础设施工程建设工作负责市区自备水源单位污水处理费、城市道路挖掘修复费收取的事务性工作承办市住房和城乡建设局交办的其他工作

3、项目列入规划情况

已取得廊坊市发展和改革委员会关于廊坊东站综合交通枢纽工程可行性研究报告的批复。

4、项目建设情况

廊坊东站综合交通枢纽工程总用地面积约 319 亩，其中：

（1）廊坊东站北停车场，总用地面积为 14930.00 平方米，其中：建筑占地面积为 3729.01 平方米，道路及地面硬化面积为 9708.09 平方米，绿地面积为 1492.90 平方米。总建筑面积为 33456.07 平方米，其中：地上总建筑面积为 10172.88 平方米，地下建筑面积为 23283.19 平方米。主要建设交通综合楼、配套辅助用房、地下车库等。

（2）廊坊东站南停车场总用地面积为 11940.60 平方米，设置停车位 80 辆。

（3）连通工程主要为站站房与周边建筑连通，总建筑面积为 6116 平方米，其中站站房与周边建筑连通架空面积为 2240 平方米，经七路、经七东路通道长廊面积为 3876 平方米。

(4) 市政配套工程包括四纵三横 7 条道路，道路总长度为 5409 米，包含道路工程、排水工程、道路照明、交通设施工程、绿化工程；以及 A、B、C、D 四个匝道，匝道总长度为 3158.8 米。

5、事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 项目实施具有充分的必要性

1) 构建综合交通枢纽，保障廊坊东站高效运行的需要

为实现廊坊站站前交通和城市交通无缝对接，打破传统站前广场人流集散单一模式，把火车站打造成“便捷、畅通、高效、安全”的立体交通枢纽，廊坊站站前广场规划建设至关重要。项目的运行承担着城际铁路和市域轨道旅客的发送、到达职能，以及对外交通方式与公交车、出租车、私家车等市内交通方式的换乘接驳职能，打造各交通模式之间“零换乘”和“无缝衔接”的一体化交通枢纽。

本项目将建设廊坊东站综合交通枢纽工程，主要建设内容包括公交车场、市郊客运车场、出租车场、社会车场、换乘区等交通设施和市政基础等配套设施，为旅客提供便捷换乘空间和舒适的休憩空间。不仅将进一步拉近廊坊市与其它地区的时空距离，提高了当地居民出行的品质，而且将吸引更多的外来人口来当地购物、旅游和居住，进一步增强了城市活力。项目的建设能够合理规划站前广场的功能布局 and 交通组织，充分利用地上地下空间进行综合开发，为廊坊东站的正常运行提供保障。

2) 完善城市骨架路网，实现各片区与廊坊东站快速衔接的需要

本项目拟建设黄丹路、经七路、绿柳路、纬乾道等廊坊东站交通枢纽周

边配套路网的新建工程。该工程的建设不仅是完善廊坊东站周边交通衔接的需要，也为廊坊市城市开发建设提供了必要条件。一方面，黄丹路、经七路、绿柳路、纬乾道是廊坊东站片区与城市联系的重要交通走廊。本项目道路建设工程为廊坊东站的交通集散和与城市各片区的联系提供了基础保障；另一方面，根据上位规划，廊坊东站周边地区将打造为城市北部辐射廊坊全市域的集商业、居住、交通、服务于一体的城市交通枢纽中心。但目前区域路网密度低，极大影响周边片区开发建设。随着廊坊东站交通枢纽配套路网的建设，将促进商业交通综合体及站点周边土地的综合利用，将加快沿线城市片区建设，带动周边区域协调发展，为沿线地区带来客流，聚集人气，创新城市空间组织方式，最大化地提升沿线地区的城市品质。

3) 打造城市综合体，促进产业与商贸融合发展的需要

廊坊东站综合交通枢纽工程的建设既是推进区域经济一体化的要求，也是廊坊市自身加快发展的必由之路，加强与周边城市在各个领域的全面合作，从而加快带动区域经济体，增强城市竞争实力。因此，本项目的建设是构建综合交通枢纽，保障廊坊东站高效运行的需要；是完善城市骨架路网，实现各片区与车站快速衔接的需要；是打造城市综合体，促进产业与商贸融合发展的需要；是推动区域经济一体化，增强城市竞争实力的需要。

4) 优化交通结构，打造现代交通枢纽的需要

廊坊东站产生的客流主要来自城际铁路、机场巴士、公交车、出租车、社会车辆等带来的客流，如果没有高效的客流集散疏导系统，必然造成新客站前面的交通堵塞甚至瘫痪。

廊坊东站综合交通枢纽工程建设，既要满足本身的营运管理，协调人流、

车流的关系之外，更要考虑客运站在城市中地理的重要性和人、车集中疏散问题，以及对城市整体运作的影响。车站因其集散旅客数量大，人流密集，各种车辆进出站频繁，给周边道路产生了极大的交通压力。对停车设施及周边道路进行合理总体布局，使车流、客流的运行顺畅，车站功能和其他附属功能在协调方面意义重大。随着现代社会的高速发展，使其在城市中的作用不断变化和多元化，务必以人为本为出发点，考虑实际人流量进行设计。随着廊坊市及旅客人口的不断增加，必须积极拓展廊坊市发展空间，以满足城市的发展需要。廊坊东站综合交通枢纽工程建设将进一步提高周边空间环境，对分流人流和车流起到了积极推动作用。

本工程是旅客快速集散的需要；项目的建设将进一步完善廊坊东站配套的服务功能，优化交通运输体系，适应现代综合运输的需要，满足旅客快速、便捷、舒适、安全的服务要求。

5) 是满足经济与社会和谐发展的需要

经济发展是构建和谐社会的根本和基础，只有在经济高度发展的基础上，才能满足构建和谐社会的要求。项目建设既是为了整合好可供开发利用资源和空间，切实有效实施生态经济、循环经济、可持续发展战略，为构建和谐社会提供的物质基础，更好的推进资源节约型、环境友好型和谐社会建设。

建设廊坊东站综合交通枢纽工程是在有效保护生态资源的前提下，科学利用境内外资源和有限的空间，进行“点状”区域发展方向定位，从而规范发展秩序，提升发展技术，扩大发展规模，有序开发利用资源，实现廊坊市平稳、科学、健康、快速、和谐发展。

6) 项目建设是提高廊坊市形象与投资环境的需要

廊坊东站综合交通枢纽工程是最具典型性的城市交通枢纽工程,它综合了城际铁路、公交车、出租车、私人小汽车等多种交通方式,并在换乘枢纽前供各种车辆停靠以及乘客利用的空间,实现了多种交通方式之间客货流的转换与流动。交通枢纽是旅客对一个城市的初步印象,因而要有一定的形象设计。对城市居民而言是一个重要的城市公共空间。本项目建设是展示整个城市风情与城市形象的重要窗口,对加快推进生态文明建设,有着重大的现实意义。项目建成后将提升城市面貌,更好地向外界展示廊坊市的城市形象,提高投资者对廊坊市的印象,给廊坊市带来更多的投资机遇,改善其投资环境。

综上所述,本项目的建设具有极其重要的现实意义和巨大的社会效益、环境效益。为了促进廊坊市新一轮发展,更好地展示城市新风貌,必须紧紧抓住建设机遇,积极拓展城市空间,加快建设次项目。本项目在有效保护生态资源的前提下,科学利用境内外资源和有限的城市空间,进行“点状”区域发展的方向定位,实现廊坊市平稳、科学、健康、快速、和谐发展。

综上所述,本项目建设是必要的。

(2) 项目实施具有公益性

公益性项目是以谋求社会效应为目的,具有一般规模大,投资多,受益面宽,服务年限长,影响深远等特点的投资项目。现阶段关于公益性项目的解释有两种,分为广义和狭义。

广义的公益性项目是指为社会大众或社会中某些人口群体的利益而实施的项目,即包括政府部门发起实施的农业、环保、水利、教育、交通等项

目，也包括民间组织发起实施的扶贫、妇女儿童发展等项目。狭义的公益性项目是有民间组织发起的，他利用民间资源为某些群体谋求利益，创造社会效应。本项目具有公益性的特征，属于公益性项目。

（3）项目实施具有一定的收益性

本项目建设完成后，收入来源为可出租配套收入（出租商铺收入、物业收入）、广告位收入。

2) 项目的公益性。

（1）项目投资符合相关规定。目前已完成前期工作，包括项目建议书编制、可行性研究报告及论证、前期规划和设计。本项目严格按照国家相关法律法规履行基本建设程序，并取得相关审批文件。具体批复文件如下：

- 1) 廊坊东站综合交通枢纽工程项目建议书及批复。
- 2) 廊坊东站综合交通枢纽工程可行性研究报告及批复。
- 3) 廊坊东站综合交通枢纽工程廊坊市人民政府市政府专题会议纪要。
- 4) 廊坊东站综合交通枢纽工程建设项目用地预审与选址意见书。
- 5) 廊坊市自然资源和规划局建设项目用地要求。
- 6) 关于廊坊东站综合交通枢纽工程建设项目用地预审与选址意见书的说明。
- 7) 廊坊市市政设施管理中心廊坊东站综合交通枢纽工程社会稳定风险分析报告
- 8) 廊坊市发展和改革委员会关于廊坊东站综合交通枢纽工程项目社会稳定风险的评估意见
- 9) 廊坊市发展和改革委员会关于廊坊东站综合交通枢纽工程初步设计的批复

(2) 项目成熟度较高。

2023 年 2-3 月完成项目建议书、社会稳定性分析报告、项目可行性研究报告编制及审批, 2023 年 4 月-2024 年 1 月确定项目征拆方案, 启动项目征拆, 2024 年 2-3 月完成方案及初步设计及审批, 2024 年 4 月完成 EPC 总承包单位、监理单位招标, 2024 年 4 月-5 月完成施工图设计, 项目进场开工建设, 2024 年 6 月-2025 年 11 月完成工程施工, 2025 年 12 月工程竣工验收。

(3) 项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位可行性较高。项目可研报告批复资金来源说明统筹市财政资金和申请地方政府专项债券资金解决。

(4) 项目收入、成本、收益预测合理性

项目以可出租配套收入(出租商铺收入、物业收入)、广告位收入、停车位收入偿还地方政府的专项债券。本项目专项收入为 439821.61 万元, 专项成本为 83376.80 万元, 收益为 356444.80 万元。

(5) 绩效目标合理性

本项目绩效目标为廊坊东站综合交通枢纽工程总用地面积约 319 亩, 其中: (1) 廊坊东站北停车场, 总用地面积为 14930.00 平方米, 其中: 建筑占地面积为 3729.01 平方米, 道路及地面硬化面积为 9708.09 平方米, 绿地面积为 1492.90 平方米。总建筑面积为 33456.07 平方米, 其中: 地上总建筑面积为 10172.88 平方米, 地下建筑面积为 23283.19 平方米。主要建设交通综合楼、配套辅助用房、地下车库等。(2) 廊坊东站南停车场总用地面积为 11940.60 平方米, 设置停车位 80 辆。(3) 连通工程主要为车站站房

与周边建筑连通，总建筑面积为 6116 平方米，其中东站站房与周边建筑连通架空面积为 2240 平方米，经七路、经七东路通道长廊面积为 3876 平方米。

(4) 市政配套工程包括四纵三横 7 条道路，道路总长度为 5409 米，包含道路工程、排水工程、道路照明、交通设施工程、绿化工程；以及 A、B、C、D 四个匝道，匝道总长度为 3158.8 米。与廊坊市市政设施管理中心的部门职责、长期规划以及年度工作目标一致，与实际工作内容相关联。

河北省政府专项债券项目绩效目标表（参考）

填报单位：（盖章）廊坊市市政设施管理中心

单位：万元

| | | | | | |
|--------|--|--------|---------------|--|--------------------------|
| 项目名称 | 廊坊东站综合交通枢纽工程 | 地债系统编码 | | 发改委审批监管平台代码 | 2301-131000-89-01-448869 |
| 项目主管部门 | 廊坊市市政设施管理中心 | | | 统一社会信用代码 | 12131000401997251Y |
| 项目实施主体 | 廊坊市市政设施管理中心 | | | 统一社会信用代码 | 12131000401997251Y |
| 项目负责人 | 周郁慧 | | | 联系电话 | 13171949989 |
| 项目资金 | 投资总额：134586 | | | | |
| | 一、政府专项债券资金：107000 | | | | |
| （万元） | 二、其他资金：27586 | | | | |
| 债券资金用途 | 廊坊东站综合交通枢纽工程 | | | | |
| 绩效目标 | <p>目标 1：廊坊东站北停车场，总用地面积为 14930.00 平方米，其中：建筑占地面积为 3729.01 平方米，道路及地面硬化面积为 9708.09 平方米，绿地面积为 1492.90 平方米。总建筑面积为 33456.07 平方米，其中：地上总建筑面积为 10172.88 平方米，地下建筑面积为 23283.19 平方米。主要建设交通综合楼、配套辅助用房、地下车库等。</p> <p>目标 2：廊坊东站南停车场总用地面积为 11940.60 平方米，设置停车位 80 辆。</p> <p>目标 3：连通工程主要为东站站房与周边建筑连通，总建筑面积为 6116 平方米，其中东站站房与周边建筑连通架空面积为 2240 平方米，经七路、经七东路通道长廊面积为 3876 平方米。</p> <p>目标 4：市政配套工程包括四纵三横 7 条道路，道路总长度为 5409 米，包含道路工程、排水工程、道路照明、交通设施工程、绿化工程；以及 A、B、C、D 四个匝道，匝道总长度为 3158.8 米。</p> | | | | |
| 绩效指标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值及单位 | 指标值确认依据 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 指标 1：廊坊东站北停车场 | 总建筑面积为 33456.07 平方米，其中：地上总建筑面积为 10172.88 平方米，地下建筑面积为 23283.19 平方米。主要建设交通综合楼、配套 | 项目可研报告 |

| | | | | | |
|--|-------|----------------|---|---|--------|
| | | | | 辅助用房、地下车库等。 | |
| | | | 指标 2: 廊坊东站南停车场 | 总用地面积为 11940.60 平方米, 设置停车位 80 辆。 | 项目可研报告 |
| | | | 指标 3: 连通工程主要为东车站房与周边建筑连通 | 总建筑面积为 6116 平方米, 其中东车站房与周边建筑连通面积为 2240 平方米, 经七东路通道长廊面积为 3876 平方米。 | 项目可研报告 |
| | | | 指标 4: 市政配套工程包括四纵三横 7 条道路 | 道路总长度为 5409m, | 项目可研报告 |
| | | 质量指标 | 指标 1: 项目建设验收通过率 | 100% | 项目立项文件 |
| | | | 指标 2: 项目建设质量情况 | 合格 | 项目立项文件 |
| | | 时效指标 | 指标 1: 建设工期 | 24 个月 | 项目立项文件 |
| | | 成本指标 | 指标 1: 项目建设成本 | 134586 万元 | 项目实施方案 |
| | 绩效指标 | 经济效益指标 | 指标 1: 项目专项收益 | 356444.80 万元 | 项目实施方案 |
| | | 社会效益指标 | 指标 1: 有效地改善了廊坊东站交通的运行环境, 优化了城市站点布局, | 得到完善 | 项目立项文件 |
| | | 生态效益指标 | 指标 1: 完善了交通基础设施, 改善了城市的局部环境, 有利于城市交通秩序的规范, 减轻了城市交通道路的压力, 促进了城市交通环境的改善, 同时美化了城市容貌, 提升了城市的形象。 | 得到改善 | 项目立项文件 |
| | | 可持续影响指标 | 指标 1: 为廊坊市的城市发展注入更多的经济活力, 实现发展环境的国际化, 吸引更多的专业人才参与城市的经济建设 | 有效保证 | 项目立项文件 |
| | | 还本付息指标 | 指标 1: 107000 万元债券本息 | 171974.96 万元 | 项目实施方案 |
| | | | 指标 2: 还款来源 | 项目专项收益 | 项目实施方案 |
| | 满意度指标 | 社会公众或服务对象满意度指标 | 指标 1: 周边群众满意度 | 94% | 调查问卷 |

(6) 绩效评估结论

评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性; 项目建设投资合规性与项目成熟度; 项目资金来源和到位可行性; 项目收入、成本、收益预测合理性; 债券资金需求合理性; 项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对廊坊东站综合交通枢纽工程进行综合分析后, 结论如下:

(1) 依据中发〔2018〕34号文的规定，廊坊市市政设施管理中心组织实施，廊坊市市政设施管理中心是合法主体。

(2) 依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)《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)、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号)等政府专项债券政策文件，符合收益性、公益性要求。

(3) 依据《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省政府性债务风险应急处置预案〉的通知》(冀政办字〔2017〕27号)等相关文件要求符合风险控制。

(4) 依据《中华人民共和国会计法》《审计法》会计准则3111号文件，预测利润合理、准确、依据假设合理充分，覆盖倍数合理。

(5) 依据财政部绩效评价相关文件要求，绩效目标准确合理，实现具有可行性。

(6) 项目具有持续性，连续性，必要性，符合国家京津冀协同发展和雄安新区战略，同时委托运营。

(7) 项目实施已经经过土地、发改等职能部门审批，符合项目施要素。

(8) 项目资金方案符合投资条例要求、合理规范。

(9) 廊坊东站综合交通枢纽工程事前绩效评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

6、项目所在区域情况

廊坊经济技术开发区位于北纬39度36分，东经116度46分，地处环渤海经济圈、环京津经济圈的中心，大北京规划圈的腹地，位于京津塘高速

公路廊坊出入口处,坐落在中国首都北京与中国最大的北方港口城市天津之间,距北京国际机场 60 公里,距天津国际机场 70 公里,距天津港 105 公里。

全市一般公共预算收入完成 341.5 亿元,同比下降 12.5%。其中,税收收入 182.7 亿元,下降 29.9%,占比 53.5%;非税收入 158.9 亿元,增长 22.2%,占比 46.5%。一般公共预算支出完成 604.8 亿元,同比下降 5.9%,其中,一般公共服务、公共安全、教育、社会保障和就业、卫生健康、节能环保、城乡社区等重点支出下降 3.2%。

7、项目收益及融资情况

廊坊东站综合交通枢纽工程能够合理保证偿还本期债券本金和利息,可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算:本项目用于资金平衡的相关收益为 356444.80 万元,申请 107000 万元政府专项债券本息为 171974.96 万元,由此可得本息覆盖倍数为 2.07 倍。

二、债券应付本息情况

本项目总体投资 134586 万元,总体拟申请地方政府专项债券 107000 万元,2023 年 8 月 31 日已发行政府专项债券 35300 万元,2024 年 2 月 27 日已发行政府专项债券 30300 万元,2024 年 9 月 24 日已发行政府专项债券 20000 万元,本次申请地方政府专项债券 21400 万元,期限 30 年。

(一) 融资成本测算

本项目总体投资 134586 万元,总体拟申请地方政府专项债券 107000 万元,2023 年 8 月 31 日已发行政府专项债券 35300 万元,债券利率为 2.99%,2024 年 2 月 27 日已发行政府专项债券 30300 万元,债券利率为 2.68%,2024

年9月24日已发行政府专项债券20000万元，债券利率为2.23%，本次申请地方政府专项债券21400万元，期限30年。假设融资利率4%，利息每半年支付一次，本金分年偿还，在债券存续期的后二十年，每年的还本日偿还债券本金的5%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。

| 年份 | 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----|------|-----------|----------|---------|-----------|---------|----------|
| 1 | 2023 | | 35300.00 | | 35300.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 2024 | 35300.00 | 50300.00 | | 85600.00 | 1684.49 | 1684.49 |
| 3 | 2025 | 85600.00 | 21400.00 | | 107000.00 | 2741.51 | 2741.51 |
| 4 | 2026 | 107000.00 | | | 107000.00 | 3169.51 | 3169.51 |
| 5 | 2027 | 107000.00 | | | 107000.00 | 3169.51 | 3169.51 |
| 6 | 2028 | 107000.00 | | | 107000.00 | 3169.51 | 3169.51 |
| 7 | 2029 | 107000.00 | | | 107000.00 | 3169.51 | 3169.51 |
| 8 | 2030 | 107000.00 | | | 107000.00 | 3169.51 | 3169.51 |
| 9 | 2031 | 107000.00 | | | 107000.00 | 3169.51 | 3169.51 |
| 10 | 2032 | 107000.00 | | | 107000.00 | 3169.51 | 3169.51 |
| 11 | 2033 | 107000.00 | | | 107000.00 | 3169.51 | 3169.51 |
| 12 | 2034 | 107000.00 | | 1765.00 | 105235.00 | 3169.51 | 4934.51 |
| 13 | 2035 | 105235.00 | | 4280.00 | 100955.00 | 3085.29 | 7365.29 |
| 14 | 2036 | 100955.00 | | 5350.00 | 95605.00 | 2948.21 | 8298.21 |
| 15 | 2037 | 95605.00 | | 5350.00 | 90255.00 | 2789.73 | 8139.73 |
| 16 | 2038 | 90255.00 | | 5350.00 | 84905.00 | 2631.26 | 7981.26 |
| 17 | 2039 | 84905.00 | | 5350.00 | 79555.00 | 2472.78 | 7822.78 |
| 18 | 2040 | 79555.00 | | 5350.00 | 74205.00 | 2314.31 | 7664.31 |
| 19 | 2041 | 74205.00 | | 5350.00 | 68855.00 | 2155.83 | 7505.83 |
| 20 | 2042 | 68855.00 | | 5350.00 | 63505.00 | 1997.36 | 7347.36 |
| 21 | 2043 | 63505.00 | | 5350.00 | 58155.00 | 1838.88 | 7188.88 |
| 22 | 2044 | 58155.00 | | 5350.00 | 52805.00 | 1680.41 | 7030.41 |
| 23 | 2045 | 52805.00 | | 5350.00 | 47455.00 | 1521.93 | 6871.93 |
| 24 | 2046 | 47455.00 | | 5350.00 | 42105.00 | 1363.46 | 6713.46 |
| 25 | 2047 | 42105.00 | | 5350.00 | 36755.00 | 1204.98 | 6554.98 |
| 26 | 2048 | 36755.00 | | 5350.00 | 31405.00 | 1046.50 | 6396.50 |
| 27 | 2049 | 31405.00 | | 5350.00 | 26055.00 | 888.03 | 6238.03 |
| 28 | 2050 | 26055.00 | | 5350.00 | 20705.00 | 729.55 | 6079.55 |
| 29 | 2051 | 20705.00 | | 5350.00 | 15355.00 | 571.08 | 5921.08 |
| 30 | 2052 | 15355.00 | | 5350.00 | 10005.00 | 412.60 | 5762.60 |
| 31 | 2053 | 10005.00 | | 5350.00 | 4655.00 | 254.13 | 5604.13 |
| 32 | 2054 | 4655.00 | | 3585.00 | 1070.00 | 95.65 | 3680.65 |
| | 2055 | 1070.00 | | 1070.00 | 0.00 | 21.40 | 1091.40 |

| | | | | | | | |
|--|----|--|-----------|-----------|--|----------|-----------|
| | 合计 | | 107000.00 | 107000.00 | | 64974.96 | 171974.96 |
|--|----|--|-----------|-----------|--|----------|-----------|

三、评估依据和假设

(一) 本平衡方案报告基于以下重要假设：

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
6. 预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
7. 项目能够获得相关政府部门的审批；
8. 预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决；
9. 预测期内项目能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案的标准收取土地指标出让收益；
10. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；
11. 市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数；
12. 按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算。

(二) 评估依据

- 1、中华人民共和国预算法；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

- 3、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）；
- 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、《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（冀政办字〔2017〕27号）；
- 6、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库[2020]43号）；
- 7、《财政部关于印发〈地方政府债券信息公开平台管理办法〉的通知》财预〔2021〕5号；
- 8、部办公厅国家发展改革委办公厅《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》财办预〔2021〕29号；
- 9、《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〔2019〕26号）；
- 10、关于本项目的项目建议书批复和相关文件等；
- 11、地方政府及行政管理部门的文件等。

四、评估过程

（一）收集项目所需资料并审核。

（二）所有工作人员解读国家关于地方债发行的管理办法及相关政策，尤其对国发[2014]43号文件政策理解，吃透各项要求及管理应用范畴。

（三）通过专业人员对土地专业网站例如中国教育网、河北省国土交易等专业网站查询专业数据，进行有根据评估。

（四）梳理《审计法》《土地法》等土地相关法律文本，为本评估做好法律依据。

(五) 按照专业人员走访现场，留存现场资料。

(六) 制定评价计算方案：

1、募集资金还本、付息：本项目在募集资金存续期内需偿还本次融资本金、利息、孳息。

2、其他融资性还本付息：根据政府报人大批复预算财务资金及本项目已签订或预估其他债务性融资合同各年度提款金额、利率和还本付息计划确定。

3、项目专项收入：依据可行性报告及项目设计内容测算项目专项收入。

4、本指标用于判断项目的收益对融资本息的覆盖情况（计算公式为：项目专项收入，其他收入等收入及可预测收入）-项目建设费用-应支付费用（投资收益利息+孳息+投资收益））。

(七) 评估结论的方法：

1、根据发债管理办法收益总和与本息合计覆盖倍数不能低于 1.3 倍，否则不能发行；

2、该年度指标表示相应年度收益对融资本息的覆盖情况，结果为正数表示当年项目专项收益能够覆盖当年的融资本息支出；如果为负数，则表示当年项目专项收益不能覆盖当年融资本息支出。该累计指标表示募集资金存续期内累计数，表示该项目在募集资金存续期内收益对融资本息的覆盖情况，结果为正数表示该项目在募集资金存续期内累计项目收益能够覆盖偿还融资本息的支出，即表明项目能够取得收益与融资平衡；如果为负数，则表明该项目在筹集资金存续期内累计项目收益不能够覆盖偿还融资本息

的支出，即表明项目不能取得收益与融资平衡。

五、评估分析

本项目的总投资为 134586 万元，包括：工程费用 63298 万元，占总投资 47.03%；工程建设其他费 60744 万元，占总投资的 45.14%；预备费用 10544 万元，占总投资的 7.83%。

交通基础设施领域项目投资估算表（一）

| | | | | | |
|-----------------------------|--|-------|-------------|-----------|---------------------|
| 专项债券项目（具体项目名称）基本情况表 | 廊坊东站综合交通枢纽工程 | | | | |
| 列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述 | 无 | | | | |
| 是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述 | 无 | | | | |
| 是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述 | 无 | | | | |
| 列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述 | 已取得廊坊市发展和改革委员会关于廊坊东站综合交通枢纽工程可行性研究报告的批复 | | | | |
| 所属区划名称 | 廊坊市 | 立项单位 | 廊坊市市政设施管理中心 | 申请使用专项债资金 | 10.76 亿元（本次申请 2 亿元） |
| 项目申请专项债券支持领域 | 交通基础设施领域 | 项目总投资 | 13.4586 亿元 | 是否续发行项目 | 是 |
| 项目全部建设内容 | <p>（1）廊坊东站北停车场，总用地面积为 14930.00 平方米，其中：建筑占地面积为 3729.01 平方米，道路及地面硬化面积为 9708.09 平方米，绿地面积为 1492.90 平方米。总建筑面积为 33456.07 平方米，其中：地上总建筑面积为 10172.88 平方米，地下建筑面积为 23283.19 平方米。主要建设交通综合楼、配套辅助用房、地下车库等。</p> <p>（2）廊坊东站南停车场总用地面积为 11940.60 平方米，设置停车位 80 辆。</p> <p>（3）连通工程主要为东站站房与周边建筑连通，总建筑面积为 6116 平方米，其中东站站房与周边建筑连通架空面积为 2240 平方米，经七路、经七东路通道长廊面积为 3876 平方米。</p> <p>（4）市政配套工程包括四纵三横 7 条道路，道路总长度为 5409 米，包含道路工程、排水工程、道路照明、交通设施工程、绿化工程；以及 A、B、C、D 四个匝道，匝道总长度为 3158.8 米。</p> | | | | |
| （一）主要建设内容 | 建设内容 | 新建 | | | |
| | | 建设数量 | 建设数量单位 | 投资金额 | |

| 注释 | ① | ② | ③ | |
|-----------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| 1 | 北停车场 | 44657.06 | 平方米 | 26485 |
| 2 | 南停车场 | 11940.6 | 平方米 | 2073 |
| 3 | 连通工程 | 6116 | 平方米 | 4699 |
| 4 | 市政工程 | | | 30041 |
| (二) 配套建设设施 | 建设内容 | 建设数量 | 建设数量单位 | 投资金额 |
| (三) 概算内前期费用 | | | | |
| 1 | 征地拆迁费 | | | 56643 |
| 2 | 项目建设管理费 | | | 646 |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | 466 |
| 4 | 环境影响评价费 | | | 21 |
| 5 | 勘察费 | | | 198 |
| 6 | 设计费 | | | 1120 |
| 7 | 招标代理服务费等 | | | 53 |
| 8 | 工程建设监理费 | | | 517 |
| 9 | 施工图审查费 | | | 73 |
| 10 | 造价咨询费 | | | 133 |
| 11 | 研究试验费 | | | 316 |
| 12 | 工程保险费 | | | 190 |
| 13 | 城市基础设施配套费 | | | 368 |
| 14 | 预备费 | | | 10544 |
| 项目收益点 | 收益点名称 | 此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。 | 此列填债券存续期内，年平均收入金额。计量单位使用亿元。 | 此列填债券存续期该项收入合计 |
| 1 | 可出租配套收入 | 出租单价 5.2 元/平方米/天 | 0.69 亿元 | 20.59 亿元 |
| 2 | 广告位收入 | 90 万元/年 | 0.73 亿元 | 22.01 亿元 |
| 3 | 停车位收入 | 每天按 10 小时计算，每小时收费 2 元 | 0.05 亿元 | 1.37 亿元 |
| 融资收益保障倍数测算过程及结果 | 2.07 | —— | | —— |

投资估算表（二）

单位：万元

| 序号 | 投资内容 | 投资额 | 占项目总投资（%） |
|----|------|-----|-----------|
|----|------|-----|-----------|

| | | | |
|----|----------|--------|--------|
| 1 | 建筑工程费用 | 63298 | 47.03% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 60744 | 45.14% |
| 3 | 预备费 | 10544 | 7.83% |
| 合计 | 项目总投资 | 134586 | 100% |

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 134586 万元，总体需申报新增专项债券资金 107000 万元，占总投资的 79.50%，财政资金 27586 万元，占总投资的 20.50%，2023 年 8 月 31 日已发行政府专项债券 35300 万元，2024 年 2 月 27 日已发行政府专项债券 30300 万元，2024 年 9 月 24 日已发行政府专项债券 20000 万元，2025 年本次申请政府专项债券 21400 万元，符合《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〔2019〕26 号）有关规定要求

项目资金来源情况

| 资金来源 | 金额(万元) | 占比 | 备注 |
|-------------------|------------|--------|----|
| 估算总投资 | 134,586.00 | 100% | |
| 一、资本金 | 27,586.00 | 20.50% | |
| （一）自有资金 | 27,586.00 | 20.50% | |
| （二）专项债券 | | | |
| 1、已发行专项债券 | | | |
| 2、本期拟发行专项债券 | | | |
| 3、后续拟发行专项债券 | | | |
| 二、债务资金(不含用作资本金部分) | 107,000.00 | 79.50% | |
| （一）已发行专项债券 | 85,600.00 | 63.60% | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 21,400.00 | 15.90% | |
| （三）后续拟发行专项债券 | | | |
| （四）银行融资 | | | |

2、项目前期工作及实施计划

（1）已完成前期工作

1) 已取得廊坊东站综合交通枢纽工程项目建议书及批复。

- 2) 已取得廊坊东站综合交通枢纽工程可行性研究报告及批复。
- 3) 已取得廊坊东站综合交通枢纽工程廊坊市人民政府市政府专题会议纪要。
- 4) 已取得廊坊东站综合交通枢纽工程建设项目用地预审与选址意见书。
- 5) 已取得廊坊市自然资源和规划局建设项目用地要求。
- 6) 已取得关于廊坊东站综合交通枢纽工程建设项目用地预审与选址意见书的说明。
- 7) 已取得廊坊市市政设施管理中心廊坊东站综合交通枢纽工程社会稳定风险分析报告
- 8) 已取得廊坊市发展和改革委员会关于廊坊东站综合交通枢纽工程项目社会稳定风险的评估意见
- 9) 廊坊市发展和改革委员会关于廊坊东站综合交通枢纽工程初步设计的批复

(2) 项目实施计划

2023 年 2-3 月完成项目建议书、社会稳定性分析报告、项目可行性研究报告编制及审批, 2023 年 4 月-2024 年 1 月确定项目征拆方案, 启动项目征拆, 2024 年 2-3 月完成方案及初步设计及审批, 2024 年 4 月完成 EPC 总承包单位、监理单位招标, 2024 年 4 月-5 月完成施工图设计, 项目进场开工建设, 2024 年 6 月-2025 年 11 月完成工程施工, 2025 年 12 月工程竣工验收。

(三) 项目资金管理方案

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务

管理的意见》(国发[2014]43号)及《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)文件精神,健全规范的地方政府举债融资机制,严格执行地方政府债券资金使用规范,防范化解地方政府专项债务风险,将建立完善的资金使用管理制度,保障重点项目合理的融资需求。

1、组织建设发行债券单位相关部门应按照专项债务管理规定,确定发行专项债券规模,组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作,包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等,合理评估分类发行专项债券对应项目风险,切实履行项目管理责任。

2、资金使用决策机制每年年末确定下一年债券资金使用项目及规模,由专人负责审核项目情况,按照项目实施进度申报政府债券资金,并科学合理制定实施方案,发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模的条件下,上报上级主管部门及财政部门,在保证不突破专项债务限额及本地区专项债务限额内确定项目及资金规模。

3、专项债券资金使用办法

(1)项目资金的管理和使用坚持科学安排、合理配置、专款专用、严格监管的原则。

(2)项目主管部门需按照项目专项资金预算范围按计划合理使用,项目负责部门必须严格按照批准的项目和用途使用专项资金,不得擅自改变项目和资金用途。

(3) 项目主管部门需提请有关部门组织对项目进行验收和评价，配合接受上级有关部门的检查、验收和评价工作。

(4) 财务部门需要按照相关规定报批后支付专项资金，负责编制专项资金项目的资金预算、财务决算，配合审计机构对专项资金项目的竣工决算审计工作，配合相关单位接受主管部门的检查、验收和评价工作。

(5) 主管部门应对专项资金实行项目管理，从项目申报、执行到完成进行全过程的管理、监督和考核。

(6) 主管部门应对专项资金的使用和管理情况进行跟踪检查，对专项资金项目目标效益进行评价。检查评价的内容包括：部门是否按批复的项目和用途使用专项资金，是否对项目进行有效的管理，是否达到预期的目标和效益，跨年度的项目是否按照总体建设计划施工以及后续工作的完成情况等。

(7) 项目单位应及时向主管部门上报项目信息、项目进度；确保专项债券资金在规定时效内使用完毕，不造成资金闲置。

4、监督检查

(1) 各级财政及相关主管部门应加强对政府专项债券资金使用情况等的监督检查，确保资金专款专用，督促项目单位及时将债券资金应用到项目建设中，努力提高专项债券资金的使用效率。

(2) 项目单位应当严格执行政府专项债券资金管理规定，自觉接受财政部门、审计机关的监督检查，任何单位和个人不得违反债券资金使用管理的相关规定，不得阻碍财政部门、审计机关等部门的监督检查工作。

(3) 在申请发行政府债券过程中，不得存在滥用职权、玩忽职守、徇私

舞弊等违法违纪行为，若有以上行为，将按照国家相关规定追求相应法律责任。

5、应急预案

严格参照《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函[2016]88号）及河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知（冀政办字[2017]27号）文执行。

（三）项目收入、成本、收益预测

1、项目专项收入

（1）可出租配套收入

1）出租商铺收入

配套商业面积为总建筑面积的 80%，第一年出租面积按配套商业面积的 70%计算，第二年出租面积按配套商业面积的 80%，第三年出租面积按配套商业面积的 98%计算，以后年度不再增长，出租单价 5.2 元/平方米/天，一年按 365 天计算，参考廊坊市 CPI 标准收入按 2%增长，预计可实现出租商铺收入 199607.85 万元。

加盟奶茶店 格局方正 接手营业 考察提前预约

廊坊-广阳 | 廊坊汽车站 | 经营中

商业街店铺 1层

商业街店铺 临街 可餐饮 上水 下水

35㎡
建筑面积

6000元/月
5.71元/㎡/天

广告

2500元/月 5.56元/m²/天

15m²

建筑面积


写字楼配套

物业类型

3个月

起租期

区域: 广阳区 - 丹凤公园

地址: 万亩果园  [地图](#)

2) 物业收入

可出租配套面积为总建筑面积的 80%，第一年出租面积按配套商业面积的 70%计算，第二年出租面积按配套商业面积的 80%，第三年出租面积按配套商业面积的 98%计算，以后年度不再增长，物业费单价 5 元/平方米/月，参考廊坊市 CPI 标准收入按 2%增长，预计可实现物业收入 6310.05 万元。

文章摘要：无论是小区住宅，还是商铺用房，一般都会有物业管理公司来管理公共事务，因此业主都需要交纳物业费，那么商铺物业费一般是多少？

2.5元-18元。主要是因为商铺根据等级来收取物业费的。通常一级按优质优价的原则收费；二级每平方米18元；三级每平方米11元；四级每平方米5元；五级每平方米2.50元。若物业服务内容或服务质量达不到规定要求的，则可以降低收费标准。

综上所述，预计可实现配套商业出租收入 205917.89 万元。

| 年份 | 商业综合体(出租单价 5.2 元/平方米/天, 一年按 365 天计算, 按 2% 增长) | 商业综合体(物业费单价 5 元/平方米/月, 按 2% 增长) | 建筑面积 | 出租率 | 出租收入 | 物业收入 | 商业综合体收入 |
|------|---|---------------------------------|----------|------|---------|--------|---------|
| 2026 | 1898.00 | 60.00 | 26764.86 | 0.70 | 3555.98 | 112.41 | 3668.39 |
| 2027 | 1935.96 | 61.20 | 26764.86 | 0.80 | 4145.26 | 131.04 | 4276.30 |
| 2028 | 1974.68 | 62.42 | 26764.86 | 0.98 | 5179.50 | 163.74 | 5343.23 |
| 2029 | 2014.17 | 63.67 | 26764.86 | 0.98 | 5283.09 | 167.01 | 5450.10 |
| 2030 | 2054.46 | 64.95 | 26764.86 | 0.98 | 5388.75 | 170.35 | 5559.10 |

| | | | | | | | |
|------|---------|--------|----------|------|-----------|---------|-----------|
| 2031 | 2095.55 | 66.24 | 26764.86 | 0.98 | 5496.52 | 173.76 | 5670.28 |
| 2032 | 2137.46 | 67.57 | 26764.86 | 0.98 | 5606.45 | 177.23 | 5783.69 |
| 2033 | 2180.21 | 68.92 | 26764.86 | 0.98 | 5718.58 | 180.78 | 5899.36 |
| 2034 | 2223.81 | 70.30 | 26764.86 | 0.98 | 5832.95 | 184.39 | 6017.35 |
| 2035 | 2268.29 | 71.71 | 26764.86 | 0.98 | 5949.61 | 188.08 | 6137.69 |
| 2036 | 2313.65 | 73.14 | 26764.86 | 0.98 | 6068.61 | 191.84 | 6260.45 |
| 2037 | 2359.92 | 74.60 | 26764.86 | 0.98 | 6189.98 | 195.68 | 6385.66 |
| 2038 | 2407.12 | 76.09 | 26764.86 | 0.98 | 6313.78 | 199.59 | 6513.37 |
| 2039 | 2455.27 | 77.62 | 26764.86 | 0.98 | 6440.05 | 203.58 | 6643.64 |
| 2040 | 2504.37 | 79.17 | 26764.86 | 0.98 | 6568.85 | 207.66 | 6776.51 |
| 2041 | 2554.46 | 80.75 | 26764.86 | 0.98 | 6700.23 | 211.81 | 6912.04 |
| 2042 | 2605.55 | 82.37 | 26764.86 | 0.98 | 6834.24 | 216.05 | 7050.28 |
| 2043 | 2657.66 | 84.01 | 26764.86 | 0.98 | 6970.92 | 220.37 | 7191.29 |
| 2044 | 2710.81 | 85.69 | 26764.86 | 0.98 | 7110.34 | 224.77 | 7335.11 |
| 2045 | 2765.03 | 87.41 | 26764.86 | 0.98 | 7252.55 | 229.27 | 7481.81 |
| 2046 | 2820.33 | 89.16 | 26764.86 | 0.98 | 7397.60 | 233.85 | 7631.45 |
| 2047 | 2876.73 | 90.94 | 26764.86 | 0.98 | 7545.55 | 238.53 | 7784.08 |
| 2048 | 2934.27 | 92.76 | 26764.86 | 0.98 | 7696.46 | 243.30 | 7939.76 |
| 2049 | 2992.95 | 94.61 | 26764.86 | 0.98 | 7850.39 | 248.17 | 8098.56 |
| 2050 | 3052.81 | 96.51 | 26764.86 | 0.98 | 8007.40 | 253.13 | 8260.53 |
| 2051 | 3113.87 | 98.44 | 26764.86 | 0.98 | 8167.54 | 258.19 | 8425.74 |
| 2052 | 3176.15 | 100.41 | 26764.86 | 0.98 | 8330.89 | 263.36 | 8594.25 |
| 2053 | 3239.67 | 102.41 | 26764.86 | 0.98 | 8497.51 | 268.63 | 8766.14 |
| 2054 | 3304.46 | 104.46 | 26764.86 | 0.98 | 8667.46 | 274.00 | 8941.46 |
| 2055 | 3370.55 | 106.55 | 26764.86 | 0.98 | 8840.81 | 279.48 | 9120.29 |
| 合计 | | | | | 199607.85 | 6310.05 | 205917.89 |

(2) 广告位收入

根据项目建设内容，可预留 53 个广告位，第一年出租率为 70%，第二年出租率为 80%，第三年出租率为 98%，以后年度不再增长，广告位出租单价 90 万元，综合考虑 CPI 标准，收入每年按 3% 增长，债券存续期内广告位收入为 220176.08 万元。

| 年份 | 广告位个数 | 广告位出租单价 90 | 出租率 | 广告位收入 |
|------|-------|------------|------|---------|
| 2026 | 53 | 90.00 | 0.70 | 3339.00 |

| | | | | |
|------|----|--------|------|------------------|
| 2027 | 53 | 92.70 | 0.80 | 3930.48 |
| 2028 | 53 | 95.48 | 0.98 | 4959.28 |
| 2029 | 53 | 98.35 | 0.98 | 5108.06 |
| 2030 | 53 | 101.30 | 0.98 | 5261.30 |
| 2031 | 53 | 104.33 | 0.98 | 5419.14 |
| 2032 | 53 | 107.46 | 0.98 | 5581.72 |
| 2033 | 53 | 110.69 | 0.98 | 5749.17 |
| 2034 | 53 | 114.01 | 0.98 | 5921.64 |
| 2035 | 53 | 117.43 | 0.98 | 6099.29 |
| 2036 | 53 | 120.95 | 0.98 | 6282.27 |
| 2037 | 53 | 124.58 | 0.98 | 6470.74 |
| 2038 | 53 | 128.32 | 0.98 | 6664.86 |
| 2039 | 53 | 132.17 | 0.98 | 6864.81 |
| 2040 | 53 | 136.13 | 0.98 | 7070.75 |
| 2041 | 53 | 140.22 | 0.98 | 7282.87 |
| 2042 | 53 | 144.42 | 0.98 | 7501.36 |
| 2043 | 53 | 148.76 | 0.98 | 7726.40 |
| 2044 | 53 | 153.22 | 0.98 | 7958.19 |
| 2045 | 53 | 157.82 | 0.98 | 8196.94 |
| 2046 | 53 | 162.55 | 0.98 | 8442.85 |
| 2047 | 53 | 167.43 | 0.98 | 8696.13 |
| 2048 | 53 | 172.45 | 0.98 | 8957.02 |
| 2049 | 53 | 177.62 | 0.98 | 9225.73 |
| 2050 | 53 | 182.95 | 0.98 | 9502.50 |
| 2051 | 53 | 188.44 | 0.98 | 9787.57 |
| 2052 | 53 | 194.09 | 0.98 | 10081.20 |
| 2053 | 53 | 199.92 | 0.98 | 10383.64 |
| 2054 | 53 | 205.91 | 0.98 | 10695.15 |
| 2055 | 53 | 212.09 | 0.98 | 11016.00 |
| 合计 | | | | 220176.08 |

(3) 停车位收入

根据项目建设内容，共设 440 个停车位，一年按 365 天计算，每天按 10 小时计算，每小时收费 2 元，第一年使用率按 98% 计算，以后年度不在增长，综合考虑廊坊市 CPI，收入每年按 3% 增长，债券存续期内停车位收入为 13727.63 万元。

| 年份 | 停车位个数 | 停车位收入 |
|------|-------|----------|
| 2026 | 440 | 288.54 |
| 2027 | 440 | 297.20 |
| 2028 | 440 | 306.12 |
| 2029 | 440 | 315.30 |
| 2030 | 440 | 324.76 |
| 2031 | 440 | 334.50 |
| 2032 | 440 | 344.54 |
| 2033 | 440 | 354.87 |
| 2034 | 440 | 365.52 |
| 2035 | 440 | 376.49 |
| 2036 | 440 | 387.78 |
| 2037 | 440 | 399.41 |
| 2038 | 440 | 411.40 |
| 2039 | 440 | 423.74 |
| 2040 | 440 | 436.45 |
| 2041 | 440 | 449.54 |
| 2042 | 440 | 463.03 |
| 2043 | 440 | 476.92 |
| 2044 | 440 | 491.23 |
| 2045 | 440 | 505.96 |
| 2046 | 440 | 521.14 |
| 2047 | 440 | 536.78 |
| 2048 | 440 | 552.88 |
| 2049 | 440 | 569.47 |
| 2050 | 440 | 586.55 |
| 2051 | 440 | 604.15 |
| 2052 | 440 | 622.27 |
| 2053 | 440 | 640.94 |
| 2054 | 440 | 660.17 |
| 2055 | 440 | 679.97 |
| 合计 | | 13727.63 |

2. 项目专项成本

(1) 可出租配套成本

可出租配套成本主要为职工薪酬、修理费及其他相关成本，约占总收入的10%、税费按9%（出租）、6%（物业）计算，预计可实现成本38935.10

万元。

| 年份 | 成本（包括职工薪酬、修理费及其他相关成本，约占总收入的 10%） | 税费 | 运营成本小计 |
|------|----------------------------------|----------|----------|
| 2026 | 366.84 | 326.78 | 693.62 |
| 2027 | 427.63 | 380.94 | 808.57 |
| 2028 | 534.32 | 475.98 | 1010.30 |
| 2029 | 545.01 | 485.50 | 1030.51 |
| 2030 | 555.91 | 495.21 | 1051.12 |
| 2031 | 567.03 | 505.11 | 1072.14 |
| 2032 | 578.37 | 515.21 | 1093.58 |
| 2033 | 589.94 | 525.52 | 1115.46 |
| 2034 | 601.73 | 536.03 | 1137.76 |
| 2035 | 613.77 | 546.75 | 1160.52 |
| 2036 | 626.04 | 557.69 | 1183.73 |
| 2037 | 638.57 | 568.84 | 1207.40 |
| 2038 | 651.34 | 580.22 | 1231.55 |
| 2039 | 664.36 | 591.82 | 1256.18 |
| 2040 | 677.65 | 603.66 | 1281.31 |
| 2041 | 691.20 | 615.73 | 1306.93 |
| 2042 | 705.03 | 628.04 | 1333.07 |
| 2043 | 719.13 | 640.60 | 1359.73 |
| 2044 | 733.51 | 653.42 | 1386.93 |
| 2045 | 748.18 | 666.49 | 1414.67 |
| 2046 | 763.15 | 679.81 | 1442.96 |
| 2047 | 778.41 | 693.41 | 1471.82 |
| 2048 | 793.98 | 707.28 | 1501.26 |
| 2049 | 809.86 | 721.43 | 1531.28 |
| 2050 | 826.05 | 735.85 | 1561.91 |
| 2051 | 842.57 | 750.57 | 1593.14 |
| 2052 | 859.43 | 765.58 | 1625.01 |
| 2053 | 876.61 | 780.89 | 1657.51 |
| 2054 | 894.15 | 796.51 | 1690.66 |
| 2055 | 912.03 | 812.44 | 1724.47 |
| 合计 | 20591.79 | 18343.31 | 38935.10 |

（2）广告位成本

广告位成本主要为职工薪酬、修理费及其他相关成本，约占总收入的10%、税费按9%计算，预计可实现成本41833.46万元。

| 年份 | 项目专项成本 | | |
|------|---------|-----------------------------------|---------|
| | 税费 (9%) | 成本 (包括职工薪酬、修理费及其他相关成本，约占总收入的 10%) | 小计 |
| 2022 | | | |
| 2023 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2024 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2025 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2026 | 300.51 | 333.90 | 634.41 |
| 2027 | 353.74 | 393.05 | 746.79 |
| 2028 | 446.34 | 495.93 | 942.26 |
| 2029 | 459.73 | 510.81 | 970.53 |
| 2030 | 473.52 | 526.13 | 999.65 |
| 2031 | 487.72 | 541.91 | 1029.64 |
| 2032 | 502.35 | 558.17 | 1060.53 |
| 2033 | 517.43 | 574.92 | 1092.34 |
| 2034 | 532.95 | 592.16 | 1125.11 |
| 2035 | 548.94 | 609.93 | 1158.87 |
| 2036 | 565.40 | 628.23 | 1193.63 |
| 2037 | 582.37 | 647.07 | 1229.44 |
| 2038 | 599.84 | 666.49 | 1266.32 |
| 2039 | 617.83 | 686.48 | 1304.31 |
| 2040 | 636.37 | 707.08 | 1343.44 |
| 2041 | 655.46 | 728.29 | 1383.75 |
| 2042 | 675.12 | 750.14 | 1425.26 |
| 2043 | 695.38 | 772.64 | 1468.02 |
| 2044 | 716.24 | 795.82 | 1512.06 |
| 2045 | 737.72 | 819.69 | 1557.42 |
| 2046 | 759.86 | 844.28 | 1604.14 |
| 2047 | 782.65 | 869.61 | 1652.27 |
| 2048 | 806.13 | 895.70 | 1701.83 |
| 2049 | 830.32 | 922.57 | 1752.89 |
| 2050 | 855.22 | 950.25 | 1805.47 |
| 2051 | 880.88 | 978.76 | 1859.64 |
| 2052 | 907.31 | 1008.12 | 1915.43 |
| 2053 | 934.53 | 1038.36 | 1972.89 |

| | | | |
|------|----------|----------|----------|
| 2054 | 962.56 | 1069.51 | 2032.08 |
| 2055 | 991.44 | 1101.60 | 2093.04 |
| 合计 | 19815.85 | 22017.61 | 41833.46 |

(3) 停车位成本

停车位成本主要为职工薪酬、修理费及其他相关成本，约占总收入的10%、税费按9%计算，预计可实现成本2608.25万元。

| 年份 | 成本（包括职工薪酬、修理费及其他相关成本，约占总收入的10%） | 成本合计 |
|------|---------------------------------|--------|
| 2026 | 28.85 | 54.82 |
| 2027 | 29.72 | 56.47 |
| 2028 | 30.61 | 58.16 |
| 2029 | 31.53 | 59.91 |
| 2030 | 32.48 | 61.70 |
| 2031 | 33.45 | 63.56 |
| 2032 | 34.45 | 65.46 |
| 2033 | 35.49 | 67.43 |
| 2034 | 36.55 | 69.45 |
| 2035 | 37.65 | 71.53 |
| 2036 | 38.78 | 73.68 |
| 2037 | 39.94 | 75.89 |
| 2038 | 41.14 | 78.17 |
| 2039 | 42.37 | 80.51 |
| 2040 | 43.64 | 82.93 |
| 2041 | 44.95 | 85.41 |
| 2042 | 46.30 | 87.98 |
| 2043 | 47.69 | 90.61 |
| 2044 | 49.12 | 93.33 |
| 2045 | 50.60 | 96.13 |
| 2046 | 52.11 | 99.02 |
| 2047 | 53.68 | 101.99 |
| 2048 | 55.29 | 105.05 |
| 2049 | 56.95 | 108.20 |
| 2050 | 58.66 | 111.44 |
| 2051 | 60.41 | 114.79 |
| 2052 | 62.23 | 118.23 |
| 2053 | 64.09 | 121.78 |
| 2054 | 66.02 | 125.43 |
| 2055 | 68.00 | 129.20 |

| | | |
|----|---------|---------|
| 合计 | 1372.76 | 2608.25 |
|----|---------|---------|

3、项目运营收益

本项目专项收入为 439821.61 万元，专项成本为 83376.80 万元，收益为 356444.80 万元。

收益测算表

单位：万元

| 年份 | 收入 | 运营成本 | 收益 |
|------|-----------|----------|-----------|
| 2026 | 7295.94 | 1382.86 | 5913.08 |
| 2027 | 8503.98 | 1611.82 | 6892.15 |
| 2028 | 10608.63 | 2010.73 | 8597.90 |
| 2029 | 10873.46 | 2060.95 | 8812.51 |
| 2030 | 11145.16 | 2112.47 | 9032.69 |
| 2031 | 11423.93 | 2165.33 | 9258.59 |
| 2032 | 11709.94 | 2219.57 | 9490.37 |
| 2033 | 12003.40 | 2275.22 | 9728.18 |
| 2034 | 12304.51 | 2332.33 | 9972.18 |
| 2035 | 12613.47 | 2390.92 | 10222.55 |
| 2036 | 12930.50 | 2451.04 | 10479.46 |
| 2037 | 13255.81 | 2512.73 | 10743.08 |
| 2038 | 13589.63 | 2576.04 | 11013.59 |
| 2039 | 13932.18 | 2641.01 | 11291.18 |
| 2040 | 14283.71 | 2707.68 | 11576.04 |
| 2041 | 14644.46 | 2776.09 | 11868.37 |
| 2042 | 15014.67 | 2846.31 | 12168.36 |
| 2043 | 15394.61 | 2918.36 | 12476.24 |
| 2044 | 15784.53 | 2992.32 | 12792.22 |
| 2045 | 16184.72 | 3068.22 | 13116.50 |
| 2046 | 16595.44 | 3146.12 | 13449.32 |
| 2047 | 17016.99 | 3226.07 | 13790.92 |
| 2048 | 17449.66 | 3308.14 | 14141.52 |
| 2049 | 17893.75 | 3392.37 | 14501.38 |
| 2050 | 18349.58 | 3478.83 | 14870.75 |
| 2051 | 18817.46 | 3567.57 | 15249.89 |
| 2052 | 19297.73 | 3658.67 | 15639.06 |
| 2053 | 19790.72 | 3752.18 | 16038.54 |
| 2054 | 20296.78 | 3848.17 | 16448.61 |
| 2055 | 20816.27 | 3946.71 | 16869.56 |
| 合计 | 439821.61 | 83376.80 | 356444.80 |

（四）项目收益与融资平衡情况

廊坊东站综合交通枢纽工程能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：本项目用于资金平衡的相关收益为 356444.80 万元，申请 107000 万元政府专项债券本息为 171974.96 万元，由此可得本息覆盖倍数为 2.07 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 | 融资金额 | 预计融资成本 | 项目预期收入对融资成本覆盖倍数 |
|--------------|---------|-----------|--------|-----------|-----------------|
| 廊坊东站综合交通枢纽工程 | 134586 | 356444.80 | 107000 | 171974.96 | 2.07 |

项目申请 107000 万元专项债券资金覆盖倍数及现金流量表

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 | | | 项目现金流量表 |
|------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目土地出让收益 | 项目专项收益 | 小计 | |
| 2023 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2024 | 0.00 | 1684.49 | 1684.49 | | 0.00 | 0.00 | -1,684.49 |
| 2025 | 0.00 | 2741.51 | 2741.51 | | 0.00 | 0.00 | -4,426.00 |
| 2026 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 5913.08 | 5913.08 | -1,682.43 |
| 2027 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 6892.15 | 6892.15 | 2,040.21 |
| 2028 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 8597.90 | 8597.90 | 7,468.61 |
| 2029 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 8812.51 | 8812.51 | 13,111.61 |
| 2030 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 9032.69 | 9032.69 | 18,974.79 |
| 2031 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 9258.59 | 9258.59 | 25,063.87 |
| 2032 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 9490.37 | 9490.37 | 31,384.73 |
| 2033 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 9728.18 | 9728.18 | 37,943.40 |
| 2034 | 1765.00 | 3169.51 | 4934.51 | | 9972.18 | 9972.18 | 42,981.07 |
| 2035 | 4280.00 | 3085.29 | 7365.29 | | 10222.55 | 10222.55 | 45,838.34 |
| 2036 | 5350.00 | 2948.21 | 8298.21 | | 10479.46 | 10479.46 | 48,019.59 |
| 2037 | 5350.00 | 2789.73 | 8139.73 | | 10743.08 | 10743.08 | 50,622.93 |
| 2038 | 5350.00 | 2631.26 | 7981.26 | | 11013.59 | 11013.59 | 53,655.26 |
| 2039 | 5350.00 | 2472.78 | 7822.78 | | 11291.18 | 11291.18 | 57,123.65 |
| 2040 | 5350.00 | 2314.31 | 7664.31 | | 11576.04 | 11576.04 | 61,035.38 |
| 2041 | 5350.00 | 2155.83 | 7505.83 | | 11868.37 | 11868.37 | 65,397.91 |
| 2042 | 5350.00 | 1997.36 | 7347.36 | | 12168.36 | 12168.36 | 70,218.92 |

| | | | | | | | |
|--------|-----------|----------|-----------|------|-----------|-----------|------------|
| 2043 | 5350.00 | 1838.88 | 7188.88 | | 12476.24 | 12476.24 | 75,506.28 |
| 2044 | 5350.00 | 1680.41 | 7030.41 | | 12792.22 | 12792.22 | 81,268.09 |
| 2045 | 5350.00 | 1521.93 | 6871.93 | | 13116.50 | 13116.50 | 87,512.66 |
| 2046 | 5350.00 | 1363.46 | 6713.46 | | 13449.32 | 13449.32 | 94,248.53 |
| 2047 | 5350.00 | 1204.98 | 6554.98 | | 13790.92 | 13790.92 | 101,484.47 |
| 2048 | 5350.00 | 1046.50 | 6396.50 | | 14141.52 | 14141.52 | 109,229.49 |
| 2049 | 5350.00 | 888.03 | 6238.03 | | 14501.38 | 14501.38 | 117,492.85 |
| 2050 | 5350.00 | 729.55 | 6079.55 | | 14870.75 | 14870.75 | 126,284.05 |
| 2051 | 5350.00 | 571.08 | 5921.08 | | 15249.89 | 15249.89 | 135,612.86 |
| 2052 | 5350.00 | 412.60 | 5762.60 | | 15639.06 | 15639.06 | 145,489.32 |
| 2053 | 5350.00 | 254.13 | 5604.13 | | 16038.54 | 16038.54 | 155,923.73 |
| 2054 | 3585.00 | 95.65 | 3680.65 | | 16448.61 | 16448.61 | 168,691.69 |
| 2055 | 1070.00 | 21.40 | 1091.40 | | 16869.56 | 16869.56 | 184,469.85 |
| 合计 | 107000.00 | 64974.96 | 171974.96 | 0.00 | 356444.80 | 356444.80 | 184,469.85 |
| 本息覆盖倍数 | 2.07 | | | | | | |

（五）资金的稳定性

根据廊坊市政府出具的相关数据，经过考察目前市场情况，依据相关政策和市场情况，依据廊坊市 GDP，本项目可实现项目收益 356444.80 万元，募投项目申请 107000 万元债券本息合计 171974.96 万元，覆盖本息倍数为 2.07 倍，足以覆盖债券本息，实现偿债来源与融资自求平衡。但是，受城市总体规划、市场或经济因素等因素的影响，募投项目专项收益无法按照预期实现，进而影响偿债资金到位时间的提前或滞后。

六、评估结论

（一）债券本息覆盖倍数

通过对项目还本付息的测算：本项目用于资金平衡的相关收益为 356444.80 万元，申请 107000 万元政府专项债券本息为 171974.96 万元，由此可得本息覆盖倍数为 2.07 倍。

（二）敏感性分析

通过对债券存续期内影响偿债覆盖率的因素预测,不确定因素为项目专项收益,以本息偿债覆盖率为目标值,不考虑净现金流量折现的情况下,对不确定因素做敏感性分析。不确定因素的变更范围预计在(-10%—10%)。具体分析如下表:

项目申请 107000 万元债券本息偿还能力评估表

单位:万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -10% | -5% | 0 | 5% | 10% |
| 项目专项收益 | 320800.32 | 338622.56 | 356444.80 | 374267.04 | 392089.28 |
| 债券还本付息额 | 171974.96 | 171974.96 | 171974.96 | 171974.96 | 171974.96 |
| 债券本息覆盖率 | 1.87 | 1.97 | 2.07 | 2.18 | 2.28 |

综上所述,在募集资金存续期内,该项目累计预期收益和融资能覆盖偿还融资本息支出,项目累计预期收益和融资都能达到平衡。

七、附件

1. 项目投资估算表
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

本报告后附文件:廊坊东站综合交通枢纽工程实施方案

石家庄兴诺达会计师事务所
(普通合伙)
中国·石家庄市

中国注册会计师:
(主任会计师)

中国注册会计师:

二〇二四年十一月二十六日



附件 1：项目投资评估明细表

交通基础设施领域项目投资估算表（一）

| | | | | | |
|-----------------------------|--|----------|-------------|------------|---------------------|
| 专项债券项目（具体项目名称）基本情况表 | 廊坊东站综合交通枢纽工程 | | | | |
| 列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述 | 无 | | | | |
| 是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述 | 无 | | | | |
| 是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述 | 无 | | | | |
| 列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述 | 已取得廊坊市发展和改革委员会关于廊坊东站综合交通枢纽工程可行性研究报告的批复 | | | | |
| 所属区划名称 | 廊坊市 | 立项单位 | 廊坊市市政设施管理中心 | 申请使用专项债券资金 | 10.76 亿元（本次申请 2 亿元） |
| 项目申请专项债券支持领域 | 交通基础设施领域 | 项目总投资 | 13.4586 亿元 | 是否续发行项目 | 是 |
| 项目全部建设内容 | <p>（1）廊坊东站北停车场，总用地面积为 14930.00 平方米，其中：建筑占地面积为 3729.01 平方米，道路及地面硬化面积为 9708.09 平方米，绿地面积为 1492.90 平方米。总建筑面积为 33456.07 平方米，其中：地上总建筑面积为 10172.88 平方米，地下建筑面积为 23283.19 平方米。主要建设交通综合楼、配套辅助用房、地下车库等。</p> <p>（2）廊坊东站南停车场总用地面积为 11940.60 平方米，设置停车位 80 辆。</p> <p>（3）连通工程主要为东车站房与周边建筑连通，总建筑面积为 6116 平方米，其中东车站房与周边建筑连通架空面积为 2240 平方米，经七路、经七东路通道长廊面积为 3876 平方米。</p> <p>（4）市政配套工程包括四纵三横 7 条道路，道路总长度为 5409 米，包含道路工程、排水工程、道路照明、交通设施工程、绿化工程；以及 A、B、C、D 四个匝道，匝道总长度为 3158.8 米。</p> | | | | |
| （一）主要建设内容 | 建设内容 | 新建 | | | |
| | | 建设数量 | 建设数量单位 | 投资金额 | |
| 注释 | ① | ② | ③ | | |
| 1 | 北停车场 | 44657.06 | 平方米 | | 26485 |
| 2 | 南停车场 | 11940.6 | 平方米 | | 2073 |
| 3 | 连通工程 | 6116 | 平方米 | | 4699 |
| 4 | 市政工程 | | | | 30041 |
| （二）配套建设设施 | 建设内容 | 建设数量 | 建设数量单位 | 投资金额 | |
| （三）概算内前期费用 | | | | | |

| | | | | |
|-----------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| 1 | 征地拆迁费 | | | 56643 |
| 2 | 项目建设管理费 | | | 646 |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | 466 |
| 4 | 环境影响评价费 | | | 21 |
| 5 | 勘察费 | | | 198 |
| 6 | 设计费 | | | 1120 |
| 7 | 招标代理服务费 | | | 53 |
| 8 | 工程建设监理费 | | | 517 |
| 9 | 施工图审查费 | | | 73 |
| 10 | 造价咨询费 | | | 133 |
| 11 | 研究试验费 | | | 316 |
| 12 | 工程保险费 | | | 190 |
| 13 | 城市基础设施配套费 | | | 368 |
| 14 | 预备费 | | | 10544 |
| 项目收益点 | 收益点名称 | 此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。 | 此列填债券存续期内，年平均收入金额。计量单位使用亿元。 | 此列填债券存续期该项收入合计 |
| 1 | 可出租配套收入 | 出租单价 5.2 元/平方米/天 | 0.69 亿元 | 20.59 亿元 |
| 2 | 广告位收入 | 90 万元/年 | 0.73 亿元 | 22.01 亿元 |
| 3 | 停车位收入 | 每天按 10 小时计算，每小时收费 2 元 | 0.05 亿元 | 1.37 亿元 |
| 融资收益保障倍数测算过程及结果 | 2.07 | —— | | —— |

投资估算表（二）

单位：万元

| 序号 | 投资内容 | 投资额 | 占项目总投资（%） |
|----|----------|--------|-----------|
| 1 | 建筑工程费用 | 63298 | 47.03% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 60744 | 45.14% |
| 3 | 预备费 | 10544 | 7.83% |
| 合计 | 项目总投资 | 134586 | 100% |

附件2：运营成本费用明细表

运营成本费用明细表

单位：万元

| 年份 | 税费 | 成本（包括职工薪酬、修理费及其他相关成本，约占总收入的 12%） | 小计 |
|------|--------|----------------------------------|---------|
| 2026 | 653.26 | 729.59 | 1382.86 |
| 2027 | 761.43 | 850.40 | 1611.82 |
| 2028 | 949.86 | 1060.86 | 2010.73 |

| | | | |
|------|----------|----------|----------|
| 2029 | 973.60 | 1087.35 | 2060.95 |
| 2030 | 997.95 | 1114.52 | 2112.47 |
| 2031 | 1022.94 | 1142.39 | 2165.33 |
| 2032 | 1048.58 | 1170.99 | 2219.57 |
| 2033 | 1074.88 | 1200.34 | 2275.22 |
| 2034 | 1101.87 | 1230.45 | 2332.33 |
| 2035 | 1129.57 | 1261.35 | 2390.92 |
| 2036 | 1157.99 | 1293.05 | 2451.04 |
| 2037 | 1187.15 | 1325.58 | 2512.73 |
| 2038 | 1217.08 | 1358.96 | 2576.04 |
| 2039 | 1247.79 | 1393.22 | 2641.01 |
| 2040 | 1279.30 | 1428.37 | 2707.68 |
| 2041 | 1311.65 | 1464.45 | 2776.09 |
| 2042 | 1344.84 | 1501.47 | 2846.31 |
| 2043 | 1378.90 | 1539.46 | 2918.36 |
| 2044 | 1413.86 | 1578.45 | 2992.32 |
| 2045 | 1449.75 | 1618.47 | 3068.22 |
| 2046 | 1486.57 | 1659.54 | 3146.12 |
| 2047 | 1524.37 | 1701.70 | 3226.07 |
| 2048 | 1563.17 | 1744.97 | 3308.14 |
| 2049 | 1602.99 | 1789.38 | 3392.37 |
| 2050 | 1643.87 | 1834.96 | 3478.83 |
| 2051 | 1685.83 | 1881.75 | 3567.57 |
| 2052 | 1728.89 | 1929.77 | 3658.67 |
| 2053 | 1773.11 | 1979.07 | 3752.18 |
| 2054 | 1818.49 | 2029.68 | 3848.17 |
| 2055 | 1865.08 | 2081.63 | 3946.71 |
| 合计 | 39394.64 | 43982.16 | 83376.80 |

附件 3：项目利润表

项目利润表

单位：万元

| 年份 | 收入 | 运营成本 | 收益 |
|------|----------|---------|---------|
| 2026 | 7295.94 | 1382.86 | 5913.08 |
| 2027 | 8503.98 | 1611.82 | 6892.15 |
| 2028 | 10608.63 | 2010.73 | 8597.90 |
| 2029 | 10873.46 | 2060.95 | 8812.51 |
| 2030 | 11145.16 | 2112.47 | 9032.69 |
| 2031 | 11423.93 | 2165.33 | 9258.59 |
| 2032 | 11709.94 | 2219.57 | 9490.37 |
| 2033 | 12003.40 | 2275.22 | 9728.18 |

| | | | |
|------|-----------|----------|-----------|
| 2034 | 12304.51 | 2332.33 | 9972.18 |
| 2035 | 12613.47 | 2390.92 | 10222.55 |
| 2036 | 12930.50 | 2451.04 | 10479.46 |
| 2037 | 13255.81 | 2512.73 | 10743.08 |
| 2038 | 13589.63 | 2576.04 | 11013.59 |
| 2039 | 13932.18 | 2641.01 | 11291.18 |
| 2040 | 14283.71 | 2707.68 | 11576.04 |
| 2041 | 14644.46 | 2776.09 | 11868.37 |
| 2042 | 15014.67 | 2846.31 | 12168.36 |
| 2043 | 15394.61 | 2918.36 | 12476.24 |
| 2044 | 15784.53 | 2992.32 | 12792.22 |
| 2045 | 16184.72 | 3068.22 | 13116.50 |
| 2046 | 16595.44 | 3146.12 | 13449.32 |
| 2047 | 17016.99 | 3226.07 | 13790.92 |
| 2048 | 17449.66 | 3308.14 | 14141.52 |
| 2049 | 17893.75 | 3392.37 | 14501.38 |
| 2050 | 18349.58 | 3478.83 | 14870.75 |
| 2051 | 18817.46 | 3567.57 | 15249.89 |
| 2052 | 19297.73 | 3658.67 | 15639.06 |
| 2053 | 19790.72 | 3752.18 | 16038.54 |
| 2054 | 20296.78 | 3848.17 | 16448.61 |
| 2055 | 20816.27 | 3946.71 | 16869.56 |
| 合计 | 439821.61 | 83376.80 | 356444.80 |

附件 4：项目投资现金流量表

项目投资现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|--------------|----------|-----------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 现金流入： | 45300.00 | 60300.00 | 28986.00 | 7295.94 | 8503.98 | 10608.63 | 10873.46 | 11145.16 | 11423.93 | 11709.94 | 12003.40 | 12304.51 | 12613.47 | 12930.50 |
| 资本金流入 | 10000.00 | 10000.00 | 7586.00 | | | | | | | | | | | |
| 债券资金流入 | 35300.00 | 50300.00 | 21400.00 | | | | | | | | | | | |
| 专项收入 | 0.00 | 0.00 | | 7295.94 | 8503.98 | 10608.63 | 10873.46 | 11145.16 | 11423.93 | 11709.94 | 12003.40 | 12304.51 | 12613.47 | 12930.50 |
| 政府补贴 | | | | | | | | | | | | | | |
| 小计 | 45300.00 | 60300.00 | 28986.00 | 7295.94 | 8503.98 | 10608.63 | 10873.46 | 11145.16 | 11423.93 | 11709.94 | 12003.40 | 12304.51 | 12613.47 | 12930.50 |
| 现金流出： | 45300.00 | 61984.49 | 31727.51 | 4552.37 | 4781.33 | 5180.24 | 5230.46 | 5281.98 | 5334.84 | 5389.08 | 5444.73 | 7266.84 | 9756.20 | 10749.25 |
| 固定资产流出 | 45300.00 | 60300.00 | 28986.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 项目运营成本 | 0.00 | 0.00 | | 1382.86 | 1611.82 | 2010.73 | 2060.95 | 2112.47 | 2165.33 | 2219.57 | 2275.22 | 2332.33 | 2390.92 | 2451.04 |
| 土地出让成本 | | | | | | | | | | | | | | |
| 税费 | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券利息 | 0.00 | 1684.49 | 2741.51 | 3169.51 | 3169.51 | 3169.51 | 3169.51 | 3169.51 | 3169.51 | 3169.51 | 3169.51 | 3169.51 | 3085.29 | 2948.21 |
| 债券本金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1765.00 | 4280.00 | 5350.00 |
| 小计 | 45300.00 | 61984.49 | 31727.51 | 4552.37 | 4781.33 | 5180.24 | 5230.46 | 5281.98 | 5334.84 | 5389.08 | 5444.73 | 7266.84 | 9756.20 | 10749.25 |
| 净现金流量 | 0.00 | -1,684.49 | -2741.51 | 2743.57 | 3722.64 | 5428.39 | 5643.00 | 5863.18 | 6089.08 | 6320.86 | 6558.67 | 5037.67 | 2857.27 | 2181.25 |
| 累计现金流量 | 0.00 | -1,684.49 | -4426.00 | -1682.43 | 2040.21 | 7468.61 | 13111.61 | 18974.79 | 25063.87 | 31384.73 | 37943.40 | 42981.07 | 45838.34 | 48019.59 |

| 项目 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 现金流入： | 13255.81 | 13589.63 | 13932.18 | 14283.71 | 14644.46 | 15014.67 | 15394.61 | 15784.53 | 16184.72 | 16595.44 | 17016.99 |
| 资本金流入 | | | | | | | | | | | |
| 债券资金流入 | | | | | | | | | | | |
| 专项收入 | 13255.81 | 13589.63 | 13932.18 | 14283.71 | 14644.46 | 15014.67 | 15394.61 | 15784.53 | 16184.72 | 16595.44 | 17016.99 |
| 政府补贴 | | | | | | | | | | | |
| 小计 | 13255.81 | 13589.63 | 13932.18 | 14283.71 | 14644.46 | 15014.67 | 15394.61 | 15784.53 | 16184.72 | 16595.44 | 17016.99 |
| 现金流出： | 10652.47 | 10557.30 | | | | | | | | | |
| 固定资产流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 项目运营成本 | 2512.73 | 2576.04 | 2641.01 | 2707.68 | 2776.09 | 2846.31 | 2918.36 | 2992.32 | 3068.22 | 3146.12 | 3226.07 |
| 土地出让成本 | | | | | | | | | | | |
| 税费 | | | | | | | | | | | |
| 债券利息 | 2789.73 | 2631.26 | 2472.78 | 2314.31 | 2155.83 | 1997.36 | 1838.88 | 1680.41 | 1521.93 | 1363.46 | 1204.98 |
| 债券本金 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 |
| 小计 | 10652.47 | 10557.30 | 10463.79 | 10371.98 | 10281.93 | 10193.66 | 10107.25 | 10022.72 | 9940.15 | 9859.57 | 9781.05 |
| 净现金流量 | 2603.34 | 3032.33 | 3468.39 | 3911.73 | 4362.53 | 4821.01 | 5287.36 | 5761.81 | 6244.57 | 6735.87 | 7235.94 |
| 累计现金流量 | 50622.93 | 53655.26 | 57123.65 | 61035.38 | 65397.91 | 70218.92 | 75506.28 | 81268.09 | 87512.66 | 94248.53 | 101484.47 |

| 项目 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 总计 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 现金流入： | 17449.66 | 17893.75 | 18349.58 | 18817.46 | 19297.73 | 19790.72 | 20296.78 | 20816.27 | 573576.39 |
| 资本金流入 | | | | | | | | | 27586 |
| 债券资金流入 | | | | | | | | | 107000.00 |
| 专项收入 | 17449.66 | 17893.75 | 18349.58 | 18817.46 | 19297.73 | 19790.72 | 20296.78 | 20816.27 | 439821.61 |
| 政府补贴 | | | | | | | | | 0.00 |
| 小计 | 17449.66 | 17893.75 | 18349.58 | 18817.46 | 19297.73 | 19790.72 | 20296.78 | 20816.27 | 573576.39 |
| 现金流出： | | | | | | | | | 228357.87 |
| 固定资产流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 134586 |
| 项目运营成本 | 3308.14 | 3392.37 | 3478.83 | 3567.57 | 3658.67 | 3752.18 | 3848.17 | 3946.71 | 83376.80 |
| 土地出让成本 | | | | | | | | | 0.00 |
| 税费 | | | | | | | | | 0.00 |
| 债券利息 | 1046.50 | 888.03 | 729.55 | 571.08 | 412.60 | 254.13 | 95.65 | 21.40 | 64974.96 |
| 债券本金 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 5350.00 | 3585.00 | 1070.00 | 107000.00 |
| 小计 | 9704.64 | 9630.40 | 9558.38 | 9488.65 | 9421.27 | 9356.30 | 7528.82 | 5038.11 | 389106.54 |
| 净现金流量 | 7745.02 | 8263.36 | 8791.20 | 9328.81 | 9876.46 | 10434.41 | 12767.96 | 15778.16 | 184469.85 |
| 累计现金流量 | 109229.49 | 117492.85 | 126284.05 | 135612.86 | 145489.32 | 155923.73 | 168691.69 | 184469.85 | |

附件 5：本息覆盖倍数及敏感性分析表

项目申请 107000 万元专项债券资金覆盖倍数及现金流量表

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 | | | 项目现金流量表 |
|------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|------------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目土地出让收益 | 项目专项收益 | 小计 | |
| 2023 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2024 | 0.00 | 1684.49 | 1684.49 | | 0.00 | 0.00 | -1,684.49 |
| 2025 | 0.00 | 2741.51 | 2741.51 | | 0.00 | 0.00 | -4,426.00 |
| 2026 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 5913.08 | 5913.08 | -1,682.43 |
| 2027 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 6892.15 | 6892.15 | 2,040.21 |
| 2028 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 8597.90 | 8597.90 | 7,468.61 |
| 2029 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 8812.51 | 8812.51 | 13,111.61 |
| 2030 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 9032.69 | 9032.69 | 18,974.79 |
| 2031 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 9258.59 | 9258.59 | 25,063.87 |
| 2032 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 9490.37 | 9490.37 | 31,384.73 |
| 2033 | 0.00 | 3169.51 | 3169.51 | | 9728.18 | 9728.18 | 37,943.40 |
| 2034 | 1765.00 | 3169.51 | 4934.51 | | 9972.18 | 9972.18 | 42,981.07 |
| 2035 | 4280.00 | 3085.29 | 7365.29 | | 10222.55 | 10222.55 | 45,838.34 |
| 2036 | 5350.00 | 2948.21 | 8298.21 | | 10479.46 | 10479.46 | 48,019.59 |
| 2037 | 5350.00 | 2789.73 | 8139.73 | | 10743.08 | 10743.08 | 50,622.93 |
| 2038 | 5350.00 | 2631.26 | 7981.26 | | 11013.59 | 11013.59 | 53,655.26 |
| 2039 | 5350.00 | 2472.78 | 7822.78 | | 11291.18 | 11291.18 | 57,123.65 |
| 2040 | 5350.00 | 2314.31 | 7664.31 | | 11576.04 | 11576.04 | 61,035.38 |
| 2041 | 5350.00 | 2155.83 | 7505.83 | | 11868.37 | 11868.37 | 65,397.91 |
| 2042 | 5350.00 | 1997.36 | 7347.36 | | 12168.36 | 12168.36 | 70,218.92 |
| 2043 | 5350.00 | 1838.88 | 7188.88 | | 12476.24 | 12476.24 | 75,506.28 |
| 2044 | 5350.00 | 1680.41 | 7030.41 | | 12792.22 | 12792.22 | 81,268.09 |
| 2045 | 5350.00 | 1521.93 | 6871.93 | | 13116.50 | 13116.50 | 87,512.66 |
| 2046 | 5350.00 | 1363.46 | 6713.46 | | 13449.32 | 13449.32 | 94,248.53 |
| 2047 | 5350.00 | 1204.98 | 6554.98 | | 13790.92 | 13790.92 | 101,484.47 |
| 2048 | 5350.00 | 1046.50 | 6396.50 | | 14141.52 | 14141.52 | 109,229.49 |
| 2049 | 5350.00 | 888.03 | 6238.03 | | 14501.38 | 14501.38 | 117,492.85 |
| 2050 | 5350.00 | 729.55 | 6079.55 | | 14870.75 | 14870.75 | 126,284.05 |
| 2051 | 5350.00 | 571.08 | 5921.08 | | 15249.89 | 15249.89 | 135,612.86 |
| 2052 | 5350.00 | 412.60 | 5762.60 | | 15639.06 | 15639.06 | 145,489.32 |
| 2053 | 5350.00 | 254.13 | 5604.13 | | 16038.54 | 16038.54 | 155,923.73 |
| 2054 | 3585.00 | 95.65 | 3680.65 | | 16448.61 | 16448.61 | 168,691.69 |
| 2055 | 1070.00 | 21.40 | 1091.40 | | 16869.56 | 16869.56 | 184,469.85 |
| 合计 | 107000.00 | 64974.96 | 171974.96 | 0.00 | 356444.80 | 356444.80 | 184,469.85 |

| | | |
|----------------|------|--|
| 本息 覆盖 倍数 | 2.07 | |
|----------------|------|--|

项目敏感性分析表

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -10% | -5% | 0 | 5% | 10% |
| 项目专项收益 | 320800.32 | 338622.56 | 356444.80 | 374267.04 | 392089.28 |
| 债券还本付息额 | 171974.96 | 171974.96 | 171974.96 | 171974.96 | 171974.96 |
| 债券本息覆盖率 | 1.87 | 1.97 | 2.07 | 2.18 | 2.28 |



统一社会信用代码

911301026827846221

营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
扫描、国家信息、登记、备案、许可、监管、信用

名称 石家庄兴诺达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 徐欣

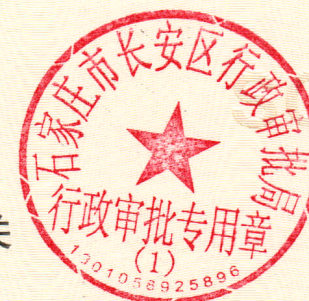
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务预算审计；会计咨询，税务咨询，管理咨询（以上全部经营范围需法律法规专项审批的未经批准不得开展经营活动）

出资额 伍拾万元整

成立日期 2008年12月19日

主要营业场所 石家庄长安区广安大街铂金公馆11-1111

登记机关



2022 年 10 月 11 日



会计师事务所 执业证书

名称：石家庄兴诺达会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：徐欣
主任会计师：
经营场所：石家庄长安区广安大街铂金公馆11
-1111
组织形式：普通合伙
执业证书编号：13010040
批准执业文号：冀财会[2008]48号
批准执业日期：2008年12月16日

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。
- 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

行政审批专用章

2022年10月20日

中华人民共和国财政部制





| | |
|-------------------|--------------------|
| 姓名 | 徐欣 |
| Full name | |
| 性别 | 女 |
| Sex | |
| 出生日期 | 1970年9月30日 |
| Date of birth | |
| 工作单位 | 石家庄兴诺达会计师事务所(普通合伙) |
| Working unit | |
| 身份证号码 | 13010319700930092X |
| Identity card No. | |



徐欣 130000051212



徐欣 130000051212

证书编号：130000051212
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：2001年5月8日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

徐欣

会员编号 130000051212

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-13

通过

2022年

2022-07-14

通过

2014年

2014-02-19

通过

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

石家名顺捷

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2008年12月26日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

石家名顺捷

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008年12月26日

10

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

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

11



赵冬

姓 名

Full name

性 别

Sex

出 生 日 期

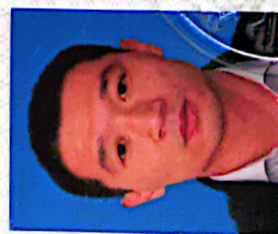
Date of birth

工 作 单 位

Working unit

身 份 证 号 码

Identity card No.



1986-11-09

申准会计师事务所(特殊普
通合伙)河北分所

130185198611090039



赵冬 110001700241

证书编号: 110001700241
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: 2021 年 06 月 16 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.



赵冬 110001700241

年 月 日
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

赵冬

会员编号 110001700241

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

| | |
|------------|----|
| 2023年 | 通过 |
| 2023-06-15 | |
| 2022年 | 通过 |
| 2022-07-14 | |

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /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

中准河北分所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年7月19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

石家庄兴诺达 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年7月19日