

定州新经济产业园（一期）项目
财务评估咨询报告

河北瑞立会计师事务所有限公司
HEBEIRUILICERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD



定州新经济产业园（一期）项目

财务评估咨询报告

冀瑞立咨字【2024】第 151 号

我们接受委托，对定州新经济产业园（一期）项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

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》。委托人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。

本总体评价仅供委托人用于定州新经济产业园（一期）项目融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目的基本情况

项目名称：定州新经济产业园（一期）项目

参与主体：河北定州高新技术产业开发区管理委员会

项目区位：定州市

项目立项审批：该项目已取得定州市行政审批局关于定州新经济产业园（一期）项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复（定行审项审许〔2024〕071号）。

项目总投资：95,000.00 万元

项目工期：2026 年 5 月竣工

建设内容及规模：本项目占地面积约 190 亩，总建筑面积约 228420 平方米，主要建设厂房、仓储、产业孵化器等配套设施。

二、项目事前绩效评估情况

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

京津冀协同发展是正在实施的国家战略。北京进入后工业化阶段，服务经济占据主导，城市化发展从中心城区集中向郊区分散过渡，产业、人口等经济要素也从集聚趋向于扩散，这在客观上要求北京建立创新、示范功能的增长极，增强产业对外辐射能力，牵动周边地区的经济发展，推动区域整体协调发展，区域合作互惠共赢迎来新契机。为顺应这一要求，北京出台《促进城市南部地区加快发展行动计划》，

将进一步加速北京产业转移、消费外溢和市场扩张定为发展思路，通过首都的城市带动力辐射周边地区。

目前京冀双方已建立高层面的定期沟通机制，京冀协同发展已进入实质发展阶段，北京部分商贸流通市场、央企总部、医院、高等院校等非首都核心功能将逐渐向外疏解，生产制造产业加快向外溢出，定州经济开发区作为河北省推出的 40 个重点承接平台之一，有条件成为承接京津产业转移的新高地。

新一代信息技术产业是战略性新兴产业发展的排头兵，对其他领域带动提升作用明显。当前，新一代信息技术发展日新月异，并加速向各领域广泛渗透，不断催生新产业新模式新业态，正成为推动传统产业转型升级、引领新兴产业发展壮大的重要驱动力。

一是加快数字基础设施建设。《意见》提出推进 5G 和新型城市基础设施建设。数字基建是未来数字经济的技术支撑，未来还将通过数字经济产业化、传统产业数字化等产生不可估量的叠加效应和乘数效应。

二是新经济产业园核心区落户定州，是定州发展的一个机遇，围绕京津冀协同发展战略，提升产业承载能力，壮大产业结构，助力定州城市建设攻坚克难和产业发展攻坚克难具有重大意义。

新冠肺炎疫情对我国经济社会发展造成一定冲击，战略性新兴产业承压前行成为拉动经济增长的重要引擎。智能制造、无人配送、在线消费、医疗健康等新兴产业新业态展现出强大成长潜力，新动能持续涌

现。新经济正加快成为经济增长新动力源。智能终端、大数据、通信等电子信息新经济产业被提升到与传统支柱产业并列的高度。

定州加强扩大对外开放，引入战略投资者，实施龙头培育，继续实施“445”现代产业壮大行动，全力推动特色产业企业做大做强，延伸和增加传统产业、特色产业和新兴产业特色产业链条。到 2025 年，在新能源、机器人、新材料、节能环保、数字创意、未来产业等领域，加大招商引资力度，努力实现新突破。

从产业发展来看，信息技术有效推动传统产业升级转型，围绕“中国制造 2025 行动计划”进行高端产业智能化改造，建设智慧工厂、数字化车间、数字化生产线等，构建“互联网+智能制造”的组织管理体系和生产经营模式，打造信息化环境下的新型能力；本地工业云平台的打造，比如智能制造云平台、大数据平台、物流公共信息平台、中小企业云平台等，为企业提供便捷、安全、高效的应用及服务，促进企业适应新时代新环境，在信息技术的推动下节约成本、提高效益，创造新动能。

定州市优化企业布局，推动产业集约集群发展，实施协同带动，坚持高质量“引进来”和高水平“走出去”相结合，融入京津冀产业协同发展中，争取在协同中带动加快先进制造业集群建设。本项目搭建协同创新平台建设，积极引进技术含金量高、带动作用大、示范性强的新技术产业化项目。项目建成后，定州市产业转移平台承接能力和水平大幅提升，共同打造一批富有竞争力的产业链和先进制造业集

群，产业转型升级试验区建设成效十分明显。

综上所述，本项目建设是十分必要的。

（2）公益性

“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，定州新经济产业园（一期）项目具有公益性的特征。

（3）收益性

本项目作为民生工程项目，不会影响到国家经济安全，也不会造成行业垄断，项目建成后运营收入主要为该项目相关用房出租、出售收入、载体及服务平台运营服务收入，能够产生持续稳定的预期收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目已取得定州市行政审批局关于定州新经济产业园（一期）项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复（定行审项审许〔2024〕071号），项目合法合规。

3.项目资金来源和到位可行性

定州新经济产业园（一期）项目的预计投资金额为 95,000.00 万元，其中资本金金额 19,000.00 万元，占比 20.00%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求，76,000.00 万元资金通过发行政府专项债券取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

依据可行性研究报告，该项目收入稳定，收入来源于该项目相关

用房出租、出售收入、载体及服务平台运营服务收入，具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

5.债券资金需求合理性

该项目债券资金申请 76,000.00 万元，占总投资的 80.00%，资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目本息覆盖倍数为 1.80，偿债计划可行。

7.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(二) 绩效目标

1.设定情况

结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。该项目绩效情况如下：

政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：河北定州高新技术产业开发区管理委员会

单位：万元

项目名称	定州新经济产业园（一期）	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	
------	--------------	--------	--	-------------	--

项目主管部门	河北定州高新技术产业开发区管理委员会			统一社会信用代码	11130682MB1000870N
项目实施主体	河北定州高新技术产业开发区管理委员会			统一社会信用代码	11130682MB1000870N
项目负责人	张二文			联系电话	
项目资金（万元）	投资总额：95,000.00				
	一、政府专项债券资金：76,000.00				
	二、其他资金：19,000.00				
债券资金用途	用于定州新经济产业园（一期）建设内容				
绩效目标	承接京津冀产业转移，促进京津冀协同发展；加快新经济基础设施，推进新经济产业化建设步伐的发展；扩大战略性新兴产业投资，培育壮大加快成为经济增长新动力源；构建产业体系新支柱，推动实现集聚发展新格局。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确定依据
	产出指标	数量指标	厂房	119237.00 m²	项目可研
			仓储	23979.00 m²	项目可研
			产业孵化器	28026.00 m²	项目可研
			食堂及配套	6934.00 m²	项目可研
			门卫、配套房等其他配套	200.00 m²	项目可研
			地下人防部分	13350.00 m²	项目可研
			配套设施	电、热、水、暖等	项目可研
		质量指标	工程质量验收	合格	国家和省、市等标准要求
			使用债券资金使用是否合规	合规	项目资金支出使用计划
		时效指标	竣工日期	2026 年 5 月	可行性研究报告
		成本指标	预计投入额	≦95,000.00 万元	可行性研究报告
	绩效指标	经济效益指标	项目年均收入	≥17,245.50 万元	可行性研究报告
		社会效益指标	提高人民群众生活质量	显著提高	实际考察
			完善城市功能、提升社会形象	显著提高	实际考察
		可持续影响指标	完善投资环境	明显提升	实际考察
		还本付息指标	覆盖倍数	1.80	财务评价结论
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	项目区居民满意度	>90%	实际调查

2.审核情况

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，项目单位针对本项目制定了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》，当地财政局出具了《专项债券项目审核情况表》，审核意见为同意实施本项目。本项目前期手续合规，债券资金需求合理，偿债计划可行。

三、项目基本背景情况

（一）区域概况

定州市是华北地区重要交通枢纽。自古就有“九州咽喉地，神京扼要区”之称。定州市的行政区划包括4个街道、16个镇和5个乡（其中1个民族乡），共计542个村（社区）。

目前，定州市生产总值实现3419959万元，比上年增长3.4%。

其中，第一产业增加值805180万元，比上年增长2.9%；第二产业增加值1198301万元，比上年增长1.7%；第三产业增加值1416478万元，比上年增长5.1%。

人口规模：目前，定州市全市总户数37.3万户，户籍总人口124.1万人，比上年增加0.3万人。全市常住人口为119.51万人，其中城镇人口67.24万人，常住人口城镇化率达到54.63%。

定州市城镇新增就业人员7722人，下岗失业人员实现再就业528人，就业困难人员实现再就业1253人，年末城镇登记失业率为3.44%。

（二）拟申报项目列入规划情况

定州新经济产业园（一期）项目已列入重大项目库。

四、债券应付本息情况

本项目拟申请债券 76,000.00 万元，本次拟申请 76,000.00 万元，计划发行期限为 15 年，利率 4%，存续期内利息按半年支付，在债券存续期的最后一年偿还本金。存续期内本息支付情况如下：

还本付息表

单位：万元

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		76,000.00		76,000.00	4.00%	1,520.00	1,520.00
2026	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2027	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2028	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2029	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2030	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2031	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2032	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2033	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2034	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2035	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2036	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2037	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2038	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2039	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2040	76,000.00		76,000.00	0.00	4.00%	1,520.00	77,520.00
合计		76,000.00	76,000.00			45,600.00	121,600.00

五、评估依据和假设

（一）评估依据

1.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);

2.按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算;

3.市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数。

(二) 评估假设

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.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;

6.预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决;

7.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。

六、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,对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行:

(一)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。

(二)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，了解项目的具体情况。

（三）安排专业人员进行评估，起草财务评估咨询报告。

（四）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，按照评价机构内部评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评估咨询报告。

七、评估分析

（一）项目投资估算

投资估算表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建筑安装工程费	80,949.83	85.21%
建设工程其他费用	9,439.94	9.94%
预备费	4,610.23	4.85%
合计	95,000.00	100.00%

（二）项目资金筹措

定州新经济产业园（一期）项目的预计投资金额为 95,000.00 万元，其中资本金金额 19,000.00 万元，占比 20.00%，满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求，76,000.00 万元资金通过发行政府专项债券取得。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金	76,000.00	80.00%

项目	金额	比例
政府专项债券	19,000.00	20.00%
合计	95,000.00	100.00%

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	95,000.00	100.00%	
一、资本金			
(一)自有资金	19,000.00	20.00%	
(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)	76,000.00	80.00%	
(一)已发行专项债券			
(二)本期拟发行专项债券	76,000.00	80.00%	
(三)后续拟发行专项债券			
(四)银行融资			

(三) 项目收入、成本、收益预测

1、项目运营收入

根据《定州新经济产业园（一期）可行性研究报告》，本项目收入如下：

(1) 出租收入

项目建成后，将高标准单体厂房、物流仓储、产业孵化器、配套宿舍、食堂等用于出租出售，产业园相关物业服务及会议室租用产生相关收入。

本项目各类房屋出租比例经营期前六年按 70%，十二年后达到 40%，出租率运营期第 1 年按 70%，以后每年增加 5%，直至增加到 95%。

同时，考虑到意向客户对购买支出的疑虑，拟对购买行为进行分解引导，通过先租后售的方式，不仅可以降低客户疑虑，同时解决各类房屋空置情况，一定程度上也有利于资金的回笼。

厂房、物流仓库、配套宿舍总建筑面积为 $126576+16640=143216$ （平方米），经营期前六年可出租用房面积为 $143216\times 0.7=100251.2$ （平方米），每年以租代售面积为 $143216\times 0.3/6=7160.8$ （平方米）。

产业孵化器、食堂及配套总建筑面积为 $62721.09+6934=69655.09$ （平方米），前六年可出租用房面积为 $69655.09\times 0.7=48758.56$ （平方米），每年以租代售面积为 $69655.09\times 0.3/6=3482.75$ （平方米）。

目前，定州市一般标准厂房平均售价约 3500 元/平方米，平均租金为 15 元/平方米/月；办公楼平均售价为 5500 元/平方米，平均租金 35 元/平方米/月。考虑到本项目建设期间 3 年的物价上涨，本项目厂房按高标准单体厂房建设，平均租金 37 元/平方米/每月；办公、食堂等用房平均租金取 46 元/平方米/月计算。

考虑到本项目建设期间 3 年的物价上涨，本项目厂房按高标准单体厂房建设，平均售价为 5000 元/平方米，办公、食堂等用房平均售价取 6500 元/平方米。通过以租代售方式进行长期出租，以租代售总租金计算公式为：平均售价 \times 建筑面积 $\times (1+5.5\%)^{(N+1)}$ ，其中 N 为租赁年限，暂按 13 年记取测算。其中租赁合同当年预缴两年租金作为以租代售保证金，租赁期最后两年不收取租金。

（2）光伏发电收入

根据规划指标，本项目建筑占地面积为 49411 平方米，建设屋顶光伏发电面积 49000 平方米，装机容量 9MW。

参照《2021 年度全国可再生能源电力发展监测评价报告》中河北光伏重点地区年利用小时数情况，本项目光伏发电年均利用小时数取 1400 小时。电价按 0.8 元/千瓦时计算。

年光伏发电收入=9000kW×1400h×0.8 元/kWh=1008 万元。

（3）停车服务收入

本项目建设机动车停车位 629 个，定州市机动车停车位租金约 200-250 元/个/月，本项目停车位收入按 200 元/个/月计算。车位使用率运营期第 1 年按 60%，以后每年增加 5%，直至增加到 80%。

（4）充电桩收入

本项目建设电动汽车充电桩 200 个，充电桩的收费分为电费和服务费两部分，其中电费消耗按照实际消耗电费向用户收取，充电桩服务费按照核定的电动汽车服务标准收取。参照河北省《关于调整电动汽车充电服务费标准等有关事项的通知》（冀价管〔2017〕179 号），充电服务费新标准按：城市电动公交汽车每千瓦时 0.6 元不变，其他电动汽车每千瓦时 1.5 元。一个充电桩平均每天 2 辆电动汽车充电，每次充电 50 千瓦时，一天收费 $2 \times 50 \times 1.5 = 150$ 元，年天数 365 天。使用率运营期第 1 年按 60%，以后每年增加 5%，直至增加到 80%。

（5）产业服务收入

本项目孵化器可进行对外租用用于会议及培训等业务，按会议室

大小收费 3 元/m²；产业园建立物业管理制度，物业管理及保洁等费用按 2.5 元/m²进行收费。

项目收入表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
出租收入	0.00	4,787.92	9,162.15	10,470.58	11,779.00	13,087.43
光伏发电收入	0.00	588.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
停车服务收入	0.00	52.84	98.12	105.67	113.22	120.77
充电桩收入	0.00	383.25	711.75	766.50	821.25	876.00
产业服务收入	0.00	560.17	960.29	960.29	960.29	960.29
合计	0.00	6,372.17	11,940.31	13,311.04	14,681.76	16,052.49

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035
出租收入	14,395.85	15,347.14	16,298.44	17,249.73	18,201.03
光伏发电收入	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
停车服务收入	120.77	120.77	120.77	120.77	120.77
充电桩收入	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
产业服务收入	960.29	960.29	960.29	960.29	960.29
合计	17,360.91	18,312.20	19,263.50	20,214.79	21,166.09

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	总计
出租收入	22,006.21	17,249.73	16,298.44	15,347.14	14,395.85	216,076.69
光伏发电收入	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	14,700.00
停车服务收入	120.77	120.77	120.77	120.77	120.77	1,698.30
充电桩收入	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	12,318.75
产业服务收入	960.29	960.29	960.29	960.29	960.29	14,004.21
合计	24,971.27	20,214.79	19,263.50	18,312.20	17,360.91	258,797.95

2、项目运营成本

根据《定州新经济产业园（一期）可行性研究报告》，本项目成本如下：

工资及福利费：根据本项目的情况预计员工为 12 人。按企业提供的条件员工月平均工资 4500 元/人。福利费按工资的 4%计算。

修理费：按折旧费的 5%计算。

管理费用：管理费用包括公司日常运营所需的办公费用，差旅费用等，预计占收入的 1%。

项目运营成本表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
工资及福利费	0.00	39.31	67.39	67.39	67.39	67.39
修理费	0.00	74.42	127.58	127.58	127.58	127.58
管理费用	0.00	60.29	109.95	123.66	137.37	151.07
合计	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34	346.04

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035
工资及福利费	67.39	67.39	67.39	67.39	67.39
修理费	127.58	127.58	127.58	127.58	127.58
管理费用	164.16	168.82	173.49	178.16	182.82
合计	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	总计
工资及福利费	67.39	67.39	67.39	67.39	67.39	982.80
修理费	127.58	127.58	127.58	127.58	127.58	1,860.54
管理费用	216.03	163.62	154.10	144.59	135.08	2,263.21
合计	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56

3、项目税费：根据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出、企业所得税等计算的项目税费情况如下：

运营项目税费预估表

单位：万元

项目	税率	2026	2027	2028	2029	2030	2031
增值税		185.60	347.78	387.70	427.62	467.55	505.66
城市维护建设税	7%	12.99	24.34	27.14	29.93	32.73	35.40
教育附加税	3%	5.57	10.43	11.63	12.83	14.03	15.17
地方教育附加税	2%	3.71	6.96	7.75	8.55	9.35	10.11
企业所得税		0.00	0.00	0.00	1,822.60	1,452.36	1,765.53
税费合计		207.87	389.51	434.22	2,301.53	1,976.02	2,331.87

续表

项目	税率	2032	2033	2034	2035	2036
----	----	------	------	------	------	------

增值税		533.37	561.07	588.78	616.49	727.32
城市维护建设税	7%	37.34	39.27	41.21	43.15	50.91
教育附加税	3%	16.00	16.83	17.66	18.49	21.82
地方教育附加税	2%	10.67	11.22	11.78	12.33	14.55
企业所得税		1,994.42	2,223.33	2,452.22	2,681.13	3,593.08
税费合计		2,591.80	2,851.72	3,111.65	3,371.59	4,407.68

续表

项目	税率	2037	2038	2039	2040	总计
增值税		588.78	561.07	533.37	505.66	7,537.82
城市维护建设税	7%	41.21	39.27	37.34	35.40	527.63
教育附加税	3%	17.66	16.83	16.00	15.17	226.12
地方教育附加税	2%	11.78	11.22	10.67	10.11	150.76
企业所得税		2,455.86	2,228.18	2,000.48	2,152.80	26,822.00
税费合计		3,115.29	2,856.57	2,597.86	2,719.14	35,264.33

（四）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资金来源，通过对项目净现金流的测算，本项目在建设及运营期内资金充足。

项目现金流量表

单位：万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入						
资本金流入	6,333.33	6,333.33	6,333.33			
债券资金流入	0.00	76,000.00	0.00			
运营收入	0.00	0.00	6,186.57	11,592.53	12,923.34	14,254.14
小计	6,333.33	82,333.33	12,519.91	11,592.53	12,923.34	14,254.14
现金流出						
固定资产流出	6,333.33	82,333.33	6,333.33			
发行费用						
运营成本	0.00	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34
相关税费	0.00	0.00	22.27	41.73	46.52	1,873.91
债券利息	0.00	1,520.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
债券本金						

小计	6,333.33	83,853.33	9,569.63	3,386.65	3,405.15	5,246.25
净现金流量	0.00	-1,520.00	2,950.27	8,205.88	9,518.19	9,007.89
累计现金流量	0.00	-1,520.00	1,430.27	9,636.15	19,154.34	28,162.23

续表

项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
运营收入	15,584.94	16,855.25	17,778.83	18,702.43	19,626.01	20,549.60
小计	15,584.94	16,855.25	17,778.83	18,702.43	19,626.01	20,549.60
现金流出						
固定资产流出						
发行费用						
运营成本	346.04	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79
相关税费	1,508.47	1,826.21	2,058.43	2,290.65	2,522.87	2,755.10
债券利息	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	4,894.52	5,225.34	5,462.23	5,699.11	5,936.01	6,172.89
净现金流量	10,690.42	11,629.91	12,316.60	13,003.32	13,690.00	14,376.71
累计现金流量	38,852.66	50,482.57	62,799.17	75,802.49	89,492.50	103,869.21

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入						
资本金流入						19,000.00
债券资金流入						76,000.00
运营收入	24,243.95	19,626.01	18,702.43	17,778.83	16,855.25	251,260.13
小计	24,243.95	19,626.01	18,702.43	17,778.83	16,855.25	346,260.13
现金流出						0.00
固定资产流出						95,000.00
发行费用						0.00

运营成本	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56
相关税费	3,680.36	2,526.51	2,295.50	2,064.49	2,213.48	27,726.51
债券利息	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	1,520.00	45,600.00
债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	76,000.00	76,000.00
小计	7,131.37	5,925.10	5,684.57	5,444.05	80,063.53	249,433.07
净现金流量	17,112.58	13,700.91	13,017.86	12,334.78	-63,208.28	96,827.06
累计现金流量	120,981.79	134,682.70	147,700.57	160,035.34	96,827.06	

（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 96,827.06 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。

八、评估结论

1、计算债券本息覆盖倍数

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 218,427.06 万元，债券本息合计为 121,600.00 万元（其中本金 76,000.00 万元，利息 45,600.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.80，项目收益与融资自求平衡。

2、进行覆盖倍数的敏感性分析

在经营收入下浮动 5%和利率上浮 5%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体明细如下表：

项目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		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	213,024.99	218,427.06	218,427.06
经营净收益	213,024.99	218,427.06	218,427.06
债券还本付息额	121,600.00	121,600.00	123,880.00
经营收入偿还的债券本息额	121,600.00	121,600.00	123,880.00
债券本息覆盖率	1.75	1.80	1.76

3、就专项债本息覆盖情况的意见

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券还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

九、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

(本页无正文)

河北瑞立会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国·石家庄

中国注册会计师:



2024 年 11 月 25 日



附件 1:

项目投资评估明细表

单位：万元

项目名称	金额	占比
建筑安装工程费	80,949.83	85.21%
建设工程其他费用	9,439.94	9.94%
预备费	4,610.23	4.85%
合计	95,000.00	100.00%

附件 2:

运营成本费用明细表

单位: 万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
工资及福利费	0.00	39.31	67.39	67.39	67.39	67.39
修理费	0.00	74.42	127.58	127.58	127.58	127.58
管理费用	0.00	60.29	109.95	123.66	137.37	151.07
合计	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34	346.04

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035
工资及福利费	67.39	67.39	67.39	67.39	67.39
修理费	127.58	127.58	127.58	127.58	127.58
管理费用	164.16	168.82	173.49	178.16	182.82
合计	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	总计
工资及福利费	67.39	67.39	67.39	67.39	67.39	982.80
修理费	127.58	127.58	127.58	127.58	127.58	1,860.54
管理费用	216.03	163.62	154.10	144.59	135.08	2,263.21
合计	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56

附件 3:

项目利润表

单位: 万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	0.00	6,186.57	11,592.53	12,923.34	14,254.14	15,584.94
2.项目成本	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34	346.04
3.税金及附加	0.00	22.27	41.73	46.52	51.31	56.11
4.税息折旧及摊销前利润	0.00	5,990.27	11,245.88	12,558.19	13,870.49	15,182.79
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	0.00	3,694.44	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33
2.息税前利润	0.00	2,295.83	4,912.55	6,224.86	7,537.16	8,849.46
三、利息支出						
1.利息费用	1,520.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
2.税前利润	-1,520.00	-744.17	1,872.55	3,184.86	4,497.16	5,809.46
四、企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	1,822.60	1,452.36
五、净利润/净亏损	-1,520.00	-744.17	1,872.55	3,184.86	2,674.56	4,357.09

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营收入/成本/税金					
1.项目收入	16,855.25	17,778.83	18,702.43	19,626.01	20,549.60
2.项目成本	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79
3.税金及附加	60.68	64.01	67.32	70.65	73.97
4.税息折旧及摊销前利润	16,435.44	17,351.03	18,266.65	19,182.23	20,097.84
二、折旧与摊销					
1.总折旧和摊销	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33
2.息税前利润	10,102.11	11,017.70	11,933.32	12,848.90	13,764.51
三、利息支出					
1.利息费用	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
2.税前利润	7,062.11	7,977.70	8,893.32	9,808.90	10,724.51
四、企业所得税	1,765.53	1,994.42	2,223.33	2,452.22	2,681.13
五、净利润/净亏损	5,296.58	5,983.27	6,669.99	7,356.67	8,043.38

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	总计
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	24,243.95	19,626.01	18,702.43	17,778.83	16,855.25	251,260.13
2.项目成本	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56
3.税金及附加	87.28	70.65	67.32	64.01	60.68	904.51
4.税息折旧及摊销前利润	23,745.67	19,196.77	18,286.04	17,375.26	16,464.52	245,249.07

二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33	92,361.06
2. 息税前利润	17,412.34	12,863.44	11,952.71	11,041.93	10,131.19	152,888.00
三、利息支出						
1. 利息费用	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	1,520.00	45,600.00
2. 税前利润	14,372.34	9,823.44	8,912.71	8,001.93	8,611.19	107,288.00
四、企业所得税	3,593.08	2,455.86	2,228.18	2,000.48	2,152.80	26,822.00
五、净利润/净亏损	10,779.25	7,367.58	6,684.53	6,001.45	6,458.39	80,466.00

附件 4:

项目现金流量表

单位：万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入						
资本金流入	6,333.33	6,333.33	6,333.33			
债券资金流入	0.00	76,000.00	0.00			
运营收入	0.00	0.00	6,186.57	11,592.53	12,923.34	14,254.14
小计	6,333.33	82,333.33	12,519.91	11,592.53	12,923.34	14,254.14
现金流出						
固定资产流出	6,333.33	82,333.33	6,333.33			
发行费用						
运营成本	0.00	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34
相关税费	0.00	0.00	22.27	41.73	46.52	1,873.91
债券利息	0.00	1,520.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
债券本金						
小计	6,333.33	83,853.33	9,569.63	3,386.65	3,405.15	5,246.25
净现金流量	0.00	-1,520.00	2,950.27	8,205.88	9,518.19	9,007.89
累计现金流量	0.00	-1,520.00	1,430.27	9,636.15	19,154.34	28,162.23

续表

项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
运营收入	15,584.94	16,855.25	17,778.83	18,702.43	19,626.01	20,549.60
小计	15,584.94	16,855.25	17,778.83	18,702.43	19,626.01	20,549.60
现金流出						
固定资产流出						
发行费用						

运营成本	346.04	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79
相关税费	1,508.47	1,826.21	2,058.43	2,290.65	2,522.87	2,755.10
债券利息	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	4,894.52	5,225.34	5,462.23	5,699.11	5,936.01	6,172.89
净现金流量	10,690.42	11,629.91	12,316.60	13,003.32	13,690.00	14,376.71
累计现金流量	38,852.66	50,482.57	62,799.17	75,802.49	89,492.50	103,869.21

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入						
资本金流入						19,000.00
债券资金流入						76,000.00
运营收入	24,243.95	19,626.01	18,702.43	17,778.83	16,855.25	251,260.13
小计	24,243.95	19,626.01	18,702.43	17,778.83	16,855.25	346,260.13
现金流出						0.00
固定资产流出						95,000.00
发行费用						0.00
运营成本	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56
相关税费	3,680.36	2,526.51	2,295.50	2,064.49	2,213.48	27,726.51
债券利息	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	1,520.00	45,600.00
债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	76,000.00	76,000.00
小计	7,131.37	5,925.10	5,684.57	5,444.05	80,063.53	249,433.07
净现金流量	17,112.58	13,700.91	13,017.86	12,334.78	-63,208.28	96,827.06
累计现金流量	120,981.79	134,682.70	147,700.57	160,035.34	96,827.06	

附件 5:

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位: 万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入下浮-5%	基准 0%	利率上浮 5%
偿债资金合计	213,024.99	218,427.06	218,427.06
经营净收益	213,024.99	218,427.06	218,427.06
债券还本付息额	121,600.00	121,600.00	123,880.00
经营收入偿还的债券本息额	121,600.00	121,600.00	123,880.00
债券本息覆盖率	1.75	1.80	1.76



统一社会信用代码

91130104765165720F

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”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 河北瑞立会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨丽华

经营范围 许可项目:注册会计师业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:企业管理咨询。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2004年07月15日

住所 河北省雄安新区容城县容城镇奥威路101号A2-42(自主申报)

与原件一致
复印无效

登记机关



2024行政审批专用章 31
年 月 日

<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网址:

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：河北瑞立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：杨丽华

经营场所：河北省雄安新区容城县容城镇奥威路101号A2-42（自主申报）

组织形式：有限责任

执业证书编号：13010009

批准执业文号：冀财会[2004]42号

批准执业日期：2004年6月24日

与原件一致
再复印无效

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》。



2024年11月11日

中华人民共和国财政部制





姓名 杨丽华

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-29

Date of birth

工作单位 河北瑞立会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 130481198511292726

Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

130100090026

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 05 月 16 日
/y /m /d

年度检验
Annual Renewal Regi



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



年度检验登记

Annual Renewal Registration



继续有效一年。
another year after



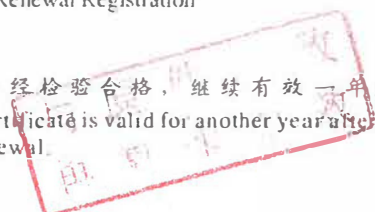
3a080935a97a583c

年 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d

同意转入河北瑞立

2019.6.19 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

河北瑞立

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中大之河北分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

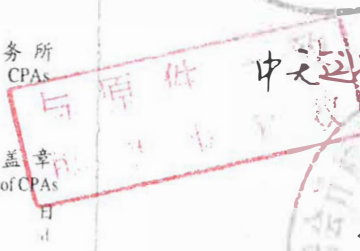
同意转入河北华泰联合

2019.2.9 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

中大之河北分所

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019.8.6

同意调入
Agree the holder to be transferred to

石家庄时代

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019.8.6 年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



石家庄冀兴时代

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北南瞻

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 12 月 20 日
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓 名 陈倩倩

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1986-01-01

Date of birth

工作单位 河北瑞立会计师事务所有限

Working unit 公司

身份证号码 130133198601011222

Identity card No.



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.



陈信信 2022

证书编号: 130100090033
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: 2020 年 04 月 28 日
Date of Issuance



陈信信 130100090033

年 月 日
/ /