

定州高新区标准化厂房建设项目
财务评估咨询报告



河北瑞立会计师事务所有限公司

HEBEIRUILICERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD

定州高新区标准化厂房建设项目

财务评估咨询报告

冀瑞立咨字【2024】第 150 号

我们接受委托，对定州高新区标准化厂房建设项目（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高新区标准化厂房建设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：定州高新区标准化厂房建设项目

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

项目立项审批：该项目已取得批复文件《定州市行政审批局关于定州高新区标准化厂房建设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]072号）

项目总投资：39,000.00 万元

建设内容及规模：本项目占地约 100 亩，总建筑面积 79303.58 平方米，主要建设标准化厂房、创业孵化楼、综合楼等附属配套设施。

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

（1）必要性

①完善区域科技创新系统建设的需要一个国家、一个地区乃至一个城市的经济竞争，在很大程度上是软环境的竞争，良好的软环境是吸引各种生产要素向区域内集聚的先决条件。标准化厂房项目作为一个大型企业孵化中心项目，旨在构建支持创新创业的发展空间和环境，完善定州的城市创新系统，满足各类创业人士研发、生产、生活和服务的需求，提高城市的自主创新能力，实现区域经济的可持续发展战略。

②支持中小高科技企业发展，大量的中小高新技术企业和才智人才，需要一系列量身定制的创业服务体系。包括管理服务、创业管理咨询、创业投资服务、信息网络服务等等，形成一个适宜创新与创业活动的共享环境和空间。

③推进产业化进程的需要

随着各种投资主体、各种类型的标准化厂房及孵化器兴建，入园企业对孵化器的服务水平、服务内容要求越来越高，过去那种简单的物业管理加初级服务的功能已远不能满足要求。产权式科技企业孵化器（SBI）是一种新型的支持区域性创新和创业活动的孵化系统，该系统通过对孵化器投资结构的重新设计，吸引社会资本参与孵化器建设，全面提升孵化器的孵化能力与管理水平，加速孵化企业成长，使投资者分享孵化器服务和孵化企业成长之收益。

④保护创新精神、营造创业氛围的需要创新是一个民族进步的灵魂，是国家兴旺发达的不竭动力。标准化厂房项目的建立可以极大地激发人们的创新和创业热情；在富有现代气息的设施完备的共享空间里，上万名前途无量的年轻创业者共同拥有一个家，将营造出浓烈的创业氛围；由此而形成的充足的智力资源和“人气”的集聚，将最终成为定州高新区经济社会发展的持久动力。同时，全方位的产业管理服务支持，使创业者可低成本获得所必需的各项创业资源，有利于创新的思想与意识切实地转化为行动和实业。

⑤土地集约化利用的需要

土地是不可再生资源。以及定州经济开发区的土地储备现状来看，合理地规划高新技术企业的布局，最大限度地集约化利用有限的土地资源，最终实现城市土地增值，是始终必须遵循的土地开发原则。标准化厂房建设项目的建设与土地集约化利用异曲同工。定州要以建设“国家知识产权试点城市”和争创“国家科技进步示范市”为契机，全面实施“科教兴市”战略，建设创新型定州。充分发挥我市国家高新技术产业开发区在自主创新中的作用，以项目为载体，推动自主创新成果产业化。而在知识经济时代，人才是决定性因素。要想增强行业的创新能力，实现行业跨越式发展，就必须加快科技创新，加速培养和集聚创新人才。因此定州要大力培育、引进更多的高新技术人才和企业，强化高新技术产业创业服务中心、研发机构、留学人员创业园、博士后科研工作站和企业“孵化器”的建设。力争把定州建成河北科技产业基地，打造河北重要的人力资源开发中心、科技人才小高地和科技研发中心。

在如此背景下，定州需要科技创新，需要创业家园。然而纵观定州市域，目前定州的创业环境不活跃，也没有一个良好的科技企业孵化中心，因此在定州建设一个标准化厂房十分必要。

（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，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安

居工程、供水、污水处理等基本建设项目。定州高新区标准化厂房建设项目满足以上定义，本项目的建设实施具备公益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

该项目已取得批复文件《定州市行政审批局关于定州高新区标准化厂房建设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]072号），项目合法合规，成熟度高。

3. 项目资金来源和到位可行性

定州高新区标准化厂房建设项目的预计投资金额为 39,000.00 万元，其中资本金金额 7,800.00 万元，占比 20.00%，满足《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）的要求，资金由当地财政统筹解决，其余 31,200.00 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，收入来源于出租收入、停车位经营收入、充电桩经营收入、科技成果转化收入，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 31,200.00 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 1.65，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

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。

（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	定州高新区标准化厂房建设项目	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：39,000.00				
	一、政府专项债券资金：31,200.00				
	二、其他资金：7,800.00				
债券资金用途	用于定州高新区标准化厂房建设项目建设内容				
绩效目标	积极孵化、整合生态链上下游企业、改善定州市投资环境，吸引企业入驻，促进产业招商引资。				
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	占地面积	60000 m²	项目可研
			建筑面积	79303.58 m²	项目可研
			标准化厂房	46181.50 m²	项目可研
			创业孵化楼	27070.15 m²	项目可研
			综合楼	6051.93 m²	项目可研
			配套设施	管网、消防、绿化、道路等	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	开工日期	2024 年 12 月	可行性研究报告
			竣工日期	2025 年 12 月	可行性研究报告
		成本指标	预计投入额	≤39,000.00 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	≥6,255.58 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	1.65	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，河北省辖县级市，由保定市代管，是河北省直管县（市）体制改革试点县。位于北纬 $38^{\circ} 14' - 38^{\circ} 40'$ ，东经 $114^{\circ} 48' - 115^{\circ} 15'$ 之间，太行山东麓，华北平原西缘，河北省中部偏西，自古就有“九州咽喉地，神京扼要区”之称。总面积 1283 平方千米。截至 2022 年末，定州市常住人口为 107.62 万人。截至 2022 年 10 月，定州市辖 4 个街道、16 个镇和 5 个乡（其中 1 个民族乡），542 个村（社区）。

定州素有“冀中粮仓”美誉，有 5000 多年文明史，是联合国地名组织命名的“千年古县”。4300 年前尧帝在定州唐城建都，战国中山、两汉中山、后燕先后定都于此，是中山文化的主要发祥地。公元 400 年始称定州，历代设州置府，历史上是辐射周边的经济、文化中心。定州是华北地区南下北上、东出西联的重要交通枢纽，距北京 180 公里、天津 200 公里，境内 3 条高速公路、3 条铁路、3 条国道、5 条省道纵横交错。2013 年 6 月，定州市被确定为第一批省直管县（市）体制改革试点县。定州市位于京津冀经济区，是京津冀经济区重要节点城市，国家新型城镇化综合试点地区，河北省十二五规划重点培育的现代化中等城市，河北省十大历史文化名城之一。

2023 年，定州市生产总值实现 400.1 亿元，增长 5.6%。

2024 年 5 月 18 日，中华诗词学会向定州市授牌“中华诗词之市”，并向该市东亭镇授牌“中华诗词之镇”。

（二）拟申报项目列入规划情况

无。

四、债券应付本息情况

本项目拟申请债券 31,200.00 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，在本期债券存续期的最后 1 年一次性还本。已兑付本金自兑付日起不另计利息。存续期内本息支付情况如下：

债券资金还本付息表

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		31,200.00		31,200.00	4%	624.00	624.00
2026	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2027	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2028	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2029	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2030	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2031	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2032	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2033	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2034	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2035	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2036	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2037	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2038	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2039	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2040	31,200.00		31,200.00	-	4%	624.00	31,824.00

合计		31,200.00	31,200.00			18,720.00	49,920.00
----	--	-----------	-----------	--	--	-----------	-----------

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（一）

单位：万元

项目	金额	占比
工程费用	30,172.81	77.37%
工程建设其他费	4,088.87	10.48%
预备费	2,398.32	6.15%
铺底流动资金	2,340.00	6.00%
合计	39,000.00	100.00%

(二)项目资金筹措

定州高新区标准化厂房建设项目的预计投资金额为 39,000.00 万元，其中资本金金额 7,800.00 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，31,200.00 万元资金通过发行政府专项债券取得，资本金由当地财政统筹解决。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
政府专项债券	31,200.00	80.00%
资本金	7,800.00	20.00%
合计	39,000.00	100.00%

资金来源表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	39,000.00	100.00%	
一、资本金	7,800.00	20.00%	
(一)自有资金	7,800.00	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)	31,200.00	80.00%	
(一)已发行专项债券			
(二)本期拟发行专项债券	31,200.00	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《定州高新区标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项

目建成后，主要收入来源是出租收入、停车位经营收入、充电桩经营收入和科技成果转化收入等。本项目收入如下：

项目收入表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030
出租收入	2,658.87	2,658.87	1,278.84	1,364.10	1,581.12
停车位经营收入	30.24	30.24	32.40	34.56	36.72
充电桩经营收入	71.18	71.18	76.65	82.13	87.60
科技成果转化收入	3,050.00	3,050.00	3,380.00	3,380.00	3,680.00
合计	5,810.29	5,810.29	4,767.89	4,860.79	5,385.44

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
出租收入	1,674.12	1,914.39	1,914.39	2,061.65	2,061.65	2,208.91
停车位经营收入	38.88	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04
充电桩经营收入	93.08	98.55	104.03	104.03	104.03	104.03
科技成果转化收入	3,680.00	4,040.00	4,040.00	4,400.00	4,400.00	4,840.00
合计	5,486.08	6,093.98	6,099.46	6,606.72	6,606.72	7,193.98

续表

项目	2037	2038	2039	2040	总计
出租收入	2,208.91	2,356.17	2,356.17	2,356.17	30,654.33
停车位经营收入	41.04	41.04	41.04	41.04	572.40
充电桩经营收入	104.03	104.03	104.03	104.03	1,412.56
科技成果转化收入	4,840.00	5,330.00	5,330.00	5,331.00	62,771.00
合计	7,193.98	7,831.24	7,831.24	7,832.24	95,410.29

2、项目运营成本

根据《定州高新区标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目成本如下：

根据市场调研及本项目的运营方式，参考同类项目及河北省内相关文件资料确定本项目主要成本：

- 1、管理人员工资福利：6人*6万元/年/人=36万元；
- 2、电费（年用电量约53（万kw·h））：0.87*53=46.11万元；
- 3、水费：（年用水量约4000吨）4.1*4000=16400元；
- 4、维修费：50万元/年。

项目运营成本表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030
管理人员工资福利	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
电费	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11
水费	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
合计	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
管理人员工资福利	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
电费	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11
水费	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
合计	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75

续表

项目	2037	2038	2039	2040	总计
管理人员工资福利	36.00	36.00	36.00	36.00	540.00
电费	46.11	46.11	46.11	46.11	691.65
水费	1.64	1.64	1.64	1.64	24.60
维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	750.00
合计	133.75	133.75	133.75	133.75	2,006.25

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
增值税		169.23	169.23	138.87	141.58	156.86
增值税附加						
城市维护建设	7%	11.85	11.85	9.72	9.91	10.98
教育附加	3%	5.08	5.08	4.17	4.25	4.71
地方教育附加	2%	3.38	3.38	2.78	2.83	3.14
企业所得税		253.75	409.75	157.65	180.12	307.00
税费合计		443.29	599.29	313.19	338.69	482.69

续表

项目	税率	2031	2032	2033	2034	2035	2036
增值税		159.79	177.49	177.65	192.43	192.43	209.53
增值税附加							
城市维护建设	7%	11.19	12.42	12.44	13.47	13.47	14.67
教育附加	3%	4.79	5.32	5.33	5.77	5.77	6.29
地方教育附加	2%	3.20	3.55	3.55	3.85	3.85	4.19
企业所得税		331.34	478.36	479.68	602.36	602.36	744.39
税费合计		510.31	677.14	678.65	817.88	817.88	979.07

续表

项目	税率	2037	2038	2039	2040	合计
增值税		209.53	228.09	228.09	228.12	2,778.92
增值税附加						
城市维护建设	7%	14.67	15.97	15.97	15.97	194.55
教育附加	3%	6.29	6.84	6.84	6.84	83.37
地方教育附加	2%	4.19	4.56	4.56	4.56	55.57
企业所得税		744.39	898.51	898.51	1,054.75	8,142.92
税费合计		979.07	1,153.97	1,153.97	1,310.24	11,255.33

(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	100.00	7,700.00	-	-		
债券资金流入	-	31,200.00	-	-		
运营收入	-	-	5,641.06	5,641.06	4,629.02	4,719.21
小计	100.00	38,900.00	5,641.06	5,641.06	4,629.02	4,719.21
现金流出						
固定资产流出	100.00	38,900.00	-	-		
建设期债券利息						
发行费用						
运营成本	-	-	133.75	133.75	133.75	133.75
相关税费	-	-	274.06	430.06	174.32	197.11
运营期债券利息	-	624.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
债券本金	-	-	-	-	-	-
小计	100.00	39,524.00	1,655.81	1,811.81	1,556.07	1,578.86
净现金流量	-	-624.00	3,985.25	3,829.25	3,072.95	3,140.35
累计现金流量	-	-624.00	3,361.25	7,190.49	10,263.44	13,403.79

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	5,228.58	5,326.29	5,916.49	5,921.81	6,414.29	6,414.29
小计	5,228.58	5,326.29	5,916.49	5,921.81	6,414.29	6,414.29
现金流出						
固定资产流出						
建设期债券利息						
发行费用						
运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75
相关税费	325.83	350.52	499.65	501.00	625.45	625.45
运营期债券利息	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
债券本金	-	-	-	-	-	-
小计	1,707.58	1,732.27	1,881.40	1,882.75	2,007.20	2,007.20
净现金流量	3,521.00	3,594.02	4,035.09	4,039.06	4,407.09	4,407.09

累计现金流量	16,924.79	20,518.81	24,553.90	28,592.95	33,000.04	37,407.12
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入						
资本金流入						7,800.00
债券资金流入						31,200.00
运营收入	6,984.45	6,984.45	7,603.15	7,603.15	7,604.12	92,631.37
小计	6,984.45	6,984.45	7,603.15	7,603.15	7,604.12	131,631.37
现金流出						-
固定资产流出						39,000.00
建设期债券利息						-
发行费用						-
运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	2,006.25
相关税费	769.54	769.54	925.88	925.88	1,082.12	8,476.41
运营期债券利息	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	624.00	18,720.00
债券本金	-	-	-	-	31,200.00	31,200.00
小计	2,151.29	2,151.29	2,307.63	2,307.63	33,039.87	99,402.66
净现金流量	4,833.16	4,833.16	5,295.52	5,295.52	-25,435.76	32,228.71
累计现金流量	42,240.28	47,073.43	52,368.95	57,664.46	32,228.71	

（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 32,228.71 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 82,148.71 万元，债券本息合计为 49,920.00 万元（其中本金 31,200.00 万元，利息 18,720.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.65，能够

项目收益与融资自求平衡。

2、进行覆盖倍数的敏感性分析

在经营净收益下浮动 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	80,157.11	82,148.71	82,148.71
经营净收益	80,157.11	82,148.71	82,148.71
债券还本付息额	49,920.00	49,920.00	50,856.00
经营收入偿还的债券本息额	49,920.00	49,920.00	50,856.00
债券本息覆盖率	1.61	1.65	1.62

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

名称	金额	比例
工程费用	30,172.81	77.37%
工程建设其他费	4,088.87	10.48%
预备费	2,398.32	6.15%
铺底流动资金	2,340.00	6.00%
合计	39,000.00	100.00%

附件 2:

运营成本费用明细表

单位: 万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030
管理人员工资福利	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
电费	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11
水费	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
合计	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
管理人员工资福利	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
电费	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11
水费	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
合计	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75

续表

项目	2037	2038	2039	2040	总计
管理人员工资福利	36.00	36.00	36.00	36.00	540.00
电费	46.11	46.11	46.11	46.11	691.65
水费	1.64	1.64	1.64	1.64	24.60
维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	750.00
合计	133.75	133.75	133.75	133.75	2,006.25

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	-	5,641.06	5,641.06	4,629.02	4,719.21	5,228.58
2.项目成本	-	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75
3.税金及附加	-	20.31	20.31	16.67	16.99	18.83
4.税息折旧及摊销前利润	-	5,487.00	5,487.00	4,478.60	4,568.47	5,076.00
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
2.息税前利润	-	2,887.00	2,887.00	1,878.60	1,968.47	2,476.00
三、利息支出						
1.利息费用	624.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
2.税前利润	-624.00	1,639.00	1,639.00	630.60	720.47	1,228.00
四、企业所得税		253.75	409.75	157.65	180.12	307.00
五、净利润/净亏损	-624.00	1,385.25	1,229.25	472.95	540.35	921.00

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	5,326.29	5,916.49	5,921.81	6,414.29	6,414.29	6,984.45
2.项目成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75
3.税金及附加	19.18	21.29	21.32	23.09	23.09	25.15
4.税息折旧及摊销前利润	5,173.36	5,761.45	5,766.74	6,257.45	6,257.45	6,825.55
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
2.息税前利润	2,573.36	3,161.45	3,166.74	3,657.45	3,657.45	4,225.55
三、利息支出						
1.利息费用	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
2.税前利润	1,325.36	1,913.45	1,918.74	2,409.45	2,409.45	2,977.55
四、企业所得税	331.34	478.36	479.68	602.36	602.36	744.39
五、净利润/净亏损	994.02	1,435.09	1,439.06	1,807.09	1,807.09	2,233.16

续表

项目	2037	2038	2039	2040	总计
一、经营收入/成本/税金					-
1.项目收入	6,984.45	7,603.15	7,603.15	7,604.12	92,631.37
2.项目成本	133.75	133.75	133.75	133.75	2,006.25
3.税金及附加	25.15	27.37	27.37	27.37	333.49

4.利息折旧及摊销前利润	6,825.55	7,442.03	7,442.03	7,443.00	90,291.63
二、折旧与摊销					-
1.总折旧和摊销	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	39,000.00
2.息税前利润	4,225.55	4,842.03	4,842.03	4,843.00	51,291.63
三、利息支出					-
1.利息费用	1,248.00	1,248.00	1,248.00	624.00	18,720.00
2.税前利润	2,977.55	3,594.03	3,594.03	4,219.00	32,571.63
四、企业所得税	744.39	898.51	898.51	1,054.75	8,142.92
五、净利润/净亏损	2,233.16	2,695.52	2,695.52	3,164.25	24,428.71

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	100.00	7,700.00	-	-		
债券资金流入	-	31,200.00	-	-		
运营收入	-	-	5,641.06	5,641.06	4,629.02	4,719.21
小计	100.00	38,900.00	5,641.06	5,641.06	4,629.02	4,719.21
现金流出						
固定资产流出	100.00	38,900.00	-	-		
建设期债券利息						
发行费用						
运营成本	-	-	133.75	133.75	133.75	133.75
相关税费	-	-	274.06	430.06	174.32	197.11
运营期债券利息	-	624.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
债券本金	-	-	-	-	-	-
小计	100.00	39,524.00	1,655.81	1,811.81	1,556.07	1,578.86
净现金流量	-	-624.00	3,985.25	3,829.25	3,072.95	3,140.35
累计现金流量	-	-624.00	3,361.25	7,190.49	10,263.44	13,403.79

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	5,228.58	5,326.29	5,916.49	5,921.81	6,414.29	6,414.29
小计	5,228.58	5,326.29	5,916.49	5,921.81	6,414.29	6,414.29
现金流出						
固定资产流出						
建设期债券利息						
发行费用						
运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75

相关税费	325.83	350.52	499.65	501.00	625.45	625.45
运营期债券利息	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
债券本金	-	-	-	-	-	-
小计	1,707.58	1,732.27	1,881.40	1,882.75	2,007.20	2,007.20
净现金流量	3,521.00	3,594.02	4,035.09	4,039.06	4,407.09	4,407.09
累计现金流量	16,924.79	20,518.81	24,553.90	28,592.95	33,000.04	37,407.12

续表

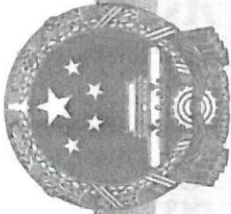
项目	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入						
资本金流入						7,800.00
债券资金流入						31,200.00
运营收入	6,984.45	6,984.45	7,603.15	7,603.15	7,604.12	92,631.37
小计	6,984.45	6,984.45	7,603.15	7,603.15	7,604.12	131,631.37
现金流出						-
固定资产流出						39,000.00
建设期债券利息						-
发行费用						-
运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	2,006.25
相关税费	769.54	769.54	925.88	925.88	1,082.12	8,476.41
运营期债券利息	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	624.00	18,720.00
债券本金	-	-	-	-	31,200.00	31,200.00
小计	2,151.29	2,151.29	2,307.63	2,307.63	33,039.87	99,402.66
净现金流量	4,833.16	4,833.16	5,295.52	5,295.52	-25,435.76	32,228.71
累计现金流量	42,240.28	47,073.43	52,368.95	57,664.46	32,228.71	

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		
	收益下浮-5%	基准 0%	利率上浮 5%
偿债资金合计	80,157.11	82,148.71	82,148.71
经营净收益	80,157.11	82,148.71	82,148.71
债券还本付息额	49,920.00	49,920.00	50,856.00
经营收入偿还的债券本息额	49,920.00	49,920.00	50,856.00
债券本息覆盖率	1.61	1.65	1.62



营业执照

统一社会信用代码
91130104765165720F

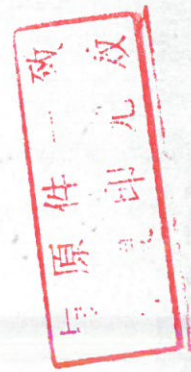


扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号: 1 - 1
(副 本)

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镇奥威路 101 号 A2-42 (自主申报)



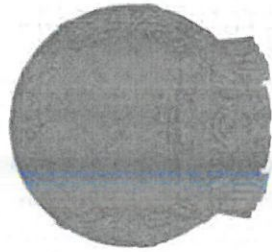
登记机关

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：河北瑞立会计师事务所有限公司
首席合伙人：杨丽华
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）



与原件一致
再复印无效

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

说明

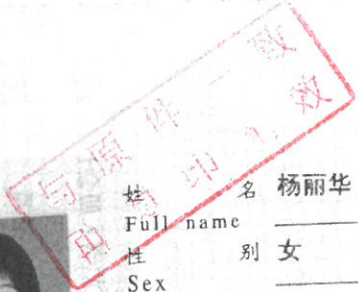
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：河北省财政厅
行政审批专用章
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

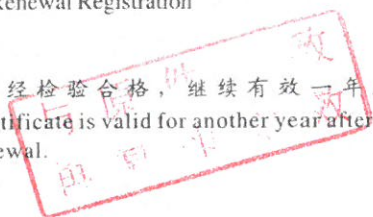


3a080935a97a583c

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

2019.11.19 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 转所专用章
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

2013.2.9 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 转所专用章
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

2013年 8 月 6 日
/y /m /d

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

2013年 8 月 6 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

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公司

Working unit

身 份 证 号 码 130133198601011222

Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

130100090033

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

2020 年 /y 04 /m 28 /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.



陈信倩 2022



陈信倩 130100090033

年 /y 月 /m 日 /d