

北戴河生命健康产业创新示范区-
产业港园区基础设施配套建设项目（二期）
地方政府专项债券项目财务评估咨询报告
政德审字【2025】ZX 第 00038 号

项目单位（部门）：秦皇岛北戴河新区住房和城乡建设局
咨询（编制）机构：北京政德会计师事务所（普通合伙）

财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00038 号

我们接受委托，对北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区基础设施配套建设项目（二期）政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具专项财务评估报告。

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》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评估结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区基础设施配套建设项目（二期）（以下简称“本项目”）。

2、参与主体

本项目实施主体为秦皇岛北戴河新区住房和城乡建设局，具体信息如下所示：

名称	秦皇岛北戴河新区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11130300593579707X
类型	机关（内设机构）
法定代表人	梁勇
住所	河北省秦皇岛市北河新区十号街1号创业基地
登记机关	中共秦皇岛市委机构编制委员会办公室

3、项目区位

项目拟建在北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区。

4、项目立项审批

（1）已取得秦皇岛北戴河新区行政审批局出具的《秦皇岛北戴河新区行政审批局关于北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区基础设施配套建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）调整的批复》（秦北新审批立项字〔2024〕54号）。

5、项目建设期

根据可行性研究报告，该项目建设期为2022年6月至2026年12月。

6、项目进展情况

目前本项目已取得前期准备（包括立项、可行性研究）等工作。该项目从2022年6月初开始项目前期手续报批，2026年12月底交付使用。本项目建设实施进度计划如下：

①工程前期工作：包括收集前期资料、编制项目建议书、可行性研究报告、工程设计及相关审批工作等，实施期限为：2022年6月；

②工程设计：包括工程地质勘探、施工图设计工作，以及阶段间的审批等，期限为：2022年6月-2022年7月；

③工程施工及试运营：包括项目招投标，以及施工企业就项目所实施的全部工程内容。期限为：2022年8月-2026年11月；

④项目验收及投入使用：期限为2026年12月。

7、项目建设内容及规模

本项目建设位于北戴河新区产业港园区，总占地1782亩，东至机场快速路，北至沿沟河与前程大街，西至银河路，南至银滩街。项目基础设施道路建设3条，全长1.83公里，包括：银滩街北侧规划街（恒胜路西侧规划路-机场快速路）、恒胜路西侧规划路（前程三街-银滩街）、银滩街（高新区路-银河路）；北戴河新区康泰医学医疗用地填方工程；北戴河新区河流引水重点河流生态治理工程；加工业区雨水排放工程。

8、项目投资概况

根据《秦皇岛北戴河新区行政审批局关于北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区基础设施配套建设项目（二期）可行性研究报告

告（代项目建议书）调整的批复》（秦北新审批立项字〔2024〕54号），本项目总投资 11465.91 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划申请专项债券资金 6400.00 万元，其中：

①2023 年已通过 2023 年河北省专项债券七期（高质量发展专项债）发行 1000.00 万元，发行利率 2.83%，债券期限 5 年，利息按每年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%；

②2024 年已通过 2021 年河北省专项债券四十七期（棚改专项债）调整发行 2200.00 万元，发行利率 3.00%，债券期限 5 年，利息按每年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%。

③2025 年计划申请 800.00 万元，本次计划发行 800.00 万元，发行利率均按 4.00%进行预测，债券期限 5 年，利息按每年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%；2026 年计划申请 2400.00 万元，发行利率均按 4.00%进行预测，债券期限 5 年，利息按每年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%。

本项目专项债券存续期间应付本息测算情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2023 年	0.00	1000.00	0.00	1000.00	0.00	0.00
2024 年	1000.00	2200.00	660.00	2540.00	28.30	688.30
2025 年	2540.00	800.00	660.00	2680.00	74.50	734.50
2026 年	2680.00	2400.00	1180.00	3900.00	86.70	1266.70
2027 年	3900.00	0.00	300.00	3600.00	147.81	447.81
2028 年	3600.00	0.00	640.00	2960.00	139.32	779.32
2029 年	2960.00	0.00	960.00	2000.00	118.40	1078.40
2030 年	2000.00	0.00	1040.00	960.00	80.00	1120.00
2031 年	960.00	0.00	960.00	0.00	38.40	998.40
合计		6400.00	6400.00		713.43	7113.43

债券本金 6400.00 万元，债券存续期利息合计 713.43 万元，本息合计 7113.43 万元。

三、评估依据和假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、项目申请报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
- 5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

- 1、与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商

一致，并制定出本次评估工作计划。

2、收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对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。

3、安排专业人员进行评估，起草财务评估报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评估报告。

五、评估分析

1、项目投资估算

根据《秦皇岛北戴河新区行政审批局关于北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区基础设施配套建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）调整的批复》（秦北新审批立项字〔2024〕54号），本项目总投资 11465.91 万元。

2、项目资金筹措

本项目总投资为 11465.91 万元，项目资金来源由财政配套资金和专项债券资金两部分构成，其中财政配套资金 5065.91 万元，占比 44.18%；拟申请专项债券资金 6400.00 万元，占比 55.82%。

本项目计划申请专项债券资金 6400.00 万元，其中：

①2023 年已通过 2023 年河北省专项债券七期（高质量发展专项债）发行 1000.00 万元，发行利率 2.83%，债券期限 5 年，利息按每

年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%；

②2024 年已通过 2021 年河北省专项债券四十七期(棚改专项债)调整发行 2200.00 万元，发行利率 3.00%，债券期限 5 年，利息按每年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%。

③2025 年计划申请 800.00 万元，本次计划发行 800.00 万元，发行利率均按 4.00%进行预测，债券期限 5 年，利息按每年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%；2026 年计划申请 2400.00 万元，发行利率均按 4.00%进行预测，债券期限 5 年，利息按每年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%。

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	11465.91	100.00%	
一、资本金	5065.91	44.18%	
（一）自有资金	5065.91		
（二）专项债券	0.00		
1、已发行专项债券	0.00		
2、本期拟发行专项债券	0.00		
3、后续拟发行专项债券	0.00		
二、债务资金(不含用作资本金部分)	6400.00	55.82%	

资金来源	金额(万元)	占比	备注
(一)已发行专项债券	3200.00		
(二)本期拟发行专项债券	800.00		
(三)后续拟发行专项债券	2,400.00		
(四)银行融资	0.00		

3、项目收入、成本和收益预测

(1) 项目运营收入

根据可行性研究报告内容，本项目预计 2027 年 1 月正式投入运营，本次测算期与债券存续期一致。

①道路广告牌收入

本项目建成后，拟在道路两侧设置广告牌，广告牌布置在道路两侧，约 1 m²，按照间距 25m 计算，共可设置广告牌共计约 110 m²。根据秦皇岛市北戴河新区及周边的广告牌收费情况，按 2400 元/m²/年、按每三年增长 5%进行估算。运营第一年达产率按 60%估算，后逐年上涨 10%，直至达到 100%。

项目将根据建设进度逐步投入运营，于 2026 年 12 月前竣工并试运营，于 2027 年 1 月正式进入运营期，2026 年试运营收入按正常运营年度的 50%估算。

②停车费收入

本项目建成后，可设置约 3000 个车位，参考《秦皇岛市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》机动车停放服务收费标准，停车收入按照每车位 20 元/天预估。运营第一年达产率按 60%估算，后

逐年上涨 10%，直至达到 100%。

项目将根据建设进度逐步投入运营，于 2026 年 12 月前竣工并试运营，于 2027 年 1 月正式进入运营期，2026 年试运营收入按正常运营年度的 50%估算。

③土地出让收入

项目建成后会辐射土地的土地出让收入增加，土地的土地出让收入，也是该项目的营业收益点。根据《秦皇岛自然资源与规划局北戴河新区分局关于北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区基础设施配套建设项目（二期）偿债收入来源的说明函》，项目建成后，将配置周边地块出让。项目建成后，在运营的前三年出让土地共 330 亩，土地出让价格为 100 万元/亩，分摊 6 年计算期。

综上，本期债券存续期内项目运营收入共计 43420.91 万元，预测明细如下：

项目运营收入测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
总收入	10420.91	0.00	0.00	0.00	664.92	1551.48
1. 道路广告牌收入 (万元)	127.91				7.92	18.48
广告牌数量 (个/平方米)					110.00	110.00
广告牌收费 (元/个/年)					2400.00	2400.00
达产率					60.00%	70.00%
2. 停车费收入 (万元)	10293.00				657.00	1533.00
车位数量 (个)					3000.00	3000.00
停车费用 (元/个/天)					20.00	20.00

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
达产率					60.00%	70.00%

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
总收入	10420.91	1773.12	1995.95	2217.72	2217.72
1. 道路广告牌收入 (万元)	127.91	21.12	24.95	27.72	27.72
广告牌数量(个/平方米)		110.00	110.00	110.00	110.00
广告牌收费(元/个/年)		2400.00	2520.00	2520.00	2520.00
达产率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%
2. 停车费收入(万元)	10293.00	1752.00	1971.00	2190.00	2190.00
车位数量(个)		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
停车费用(元/个/天)		20.00	20.00	20.00	20.00
达产率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%

土地出让收入测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入(万元)	33000.00	0.00	0.00	0.00	5500.00	5500.00
土地出让面积(亩)	330.00	0.00	0.00	0.00	55.00	55.00
土地出让收入单价 (万元/亩)		0.00	0.00	0.00	100.00	100.00

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入(万元)	33000.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00
土地出让面积(亩)	330.00	55.00	55.00	55.00	55.00
土地出让收入单价 (万元/亩)		100.00	100.00	100.00	100.00

(2) 运营成本说明

本项目成本费用主要为土地成本、人员薪资及福利费、能源消耗费、其他管理费。

本项目成本费用主要为人员薪资及福利费、能源消耗费、修理及维护费、其他管理费、土地出让成本。

①人员薪资及福利费

本项目管理人员拟定为 30 人（园区管理人员 30 人），按人均工资 3.60 万元/年估算，福利大约为工资的 10%，则年工资及福利总额为 118.80 万元。

项目将根据建设进度逐步投入运营，于 2026 年 12 月前竣工并试运营，于 2027 年 1 月正式进入运营期，2026 年试运营成本按正常运营年度的 50%估算。

②能源消耗费

能源消耗每年约 454.84 万元。

项目将根据建设进度逐步投入运营，于 2026 年 12 月前竣工并试运营，于 2027 年 1 月正式进入运营期，2026 年试运营成本按正常运营年度的 50%估算。

③修理及维护费

项目实施完成后，需对相关道路及设备设施等进行定期修理及维护，修理及维护费按项目投资的 1%进行测算，每年约 916.80 万元。

因项目从 2027 年 1 月正式进入运营期，考虑保修期的情况，故 2026 年试运营不计算修理及维护费。

④其他管理费用

其他管理费用为日常管理所发生的办公费、日常维护、园区宣传等相关费用，本项目正常年估算为 435.00 万元。

项目将根据建设进度逐步投入运营，于 2026 年 12 月前竣工并试运营，于 2027 年 1 月正式进入运营期，2026 年试运营成本按正常运营年度的 50%估算。

⑤土地出让成本

国有土地收益基金按土地出让收入的 5%计提；农业土地开发基金公式为：计提金额=出让面积*土地出让平均纯收益*15%（北戴河新区土地出让平均纯收益标准为七等，即 59 元/平方米）；教育基金、农田水利资金按土地出让平均纯收益的 10%计提；保障性住房建设基金按土地出让收入的 5%计提；铁路建设费：商业/服务业/房地产业按出让收入 3%计提；土地成本按 30 万/亩计提。

根据以上预测信息，预测期内年度项目运营成本共计 24775.82 万元，预测明细如下：

运营成本费用测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 人员薪资及福利费	653.40	0.00	0.00	0.00	59.40	118.80
2. 能源消耗费	2501.62	0.00	0.00	0.00	227.42	454.84
3. 修理维护费	4584.00	0.00	0.00	0.00	0.00	916.80
4. 其他管理费用	2392.50	0.00	0.00	0.00	217.50	435.00
总成本	10131.52	0.00	0.00	0.00	504.32	1925.44

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 人员薪资及福利费	653.40	118.80	118.80	118.80	118.80
2. 能源消耗费	2501.62	454.84	454.84	454.84	454.84
3. 修理维护费	4584.00	916.80	916.80	916.80	916.80
4. 其他管理费用	2392.50	435.00	435.00	435.00	435.00
总成本	10131.52	1925.44	1925.44	1925.44	1925.44

土地出让成本费用测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
国有土地收益基金（5%）	1650.00	0.00	0.00	0.00	275.00	275.00
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59 元/平方米*15%）	194.70	0.00	0.00	0.00	32.45	32.45
土地成本（30 万/亩）	9900.00	0.00	0.00	0.00	1650.00	1650.00
保障性住房建设基金（5%）	1650.00	0.00	0.00	0.00	275.00	275.00
铁路建设费（3%）	990.00	0.00	0.00	0.00	165.00	165.00
农田水利资金（约 3.93 万/亩）	129.80	0.00	0.00	0.00	21.63	21.63
教育资金（约 0.17 万/亩）	129.80	0.00	0.00	0.00	21.63	21.63
成本费用合计	14644.30	0.00	0.00	0.00	2440.72	2440.72

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
国有土地收益基金（5%）	1650.00	275.00	275.00	275.00	275.00
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59 元/平方米*15%）	194.70	32.45	32.45	32.45	32.45
土地成本（30 万/亩）	9900.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00
保障性住房建设基金（5%）	1650.00	275.00	275.00	275.00	275.00
铁路建设费（3%）	990.00	165.00	165.00	165.00	165.00
农田水利资金（约 3.93 万/亩）	129.80	21.63	21.63	21.63	21.63
教育资金（约 0.17 万/亩）	129.80	21.63	21.63	21.63	21.63
成本费用合计	14644.30	2440.72	2440.72	2440.72	2440.72

（3）项目税费

土地出让收入按 25%计提相关专项基金。道路广告牌收入、停车费收入应缴纳增值税和城建税及附加税，不动产租赁服务增值税税率为 9%，城建税税率为 7%，教育费附加的税率为 3%，地方教育附加的税率为 2%。

据此预测项目债券存续期内相关税费为 1050.43 万元，具体计算

过程如下：

相关税费测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 增值税	937.88	0.00	0.00	0.00	59.84	139.63
2. 城建税及附加税	112.55	0.00	0.00	0.00	7.18	16.76
税费合计	1050.43	0.00	0.00	0.00	67.02	156.39

单位：万元

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 增值税	937.88	159.58	179.64	199.59	199.59
2. 城建税及附加税	112.55	19.15	21.56	23.95	23.95
税费合计	1050.43	178.73	201.19	223.55	223.55

（4）项目损益表

根据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出、企业所得税等测算结果，债券存续期内，项目净收益。

项目运营损益表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	43420.91	0.00	0.00	0.00	6164.92	7051.48
2. 项目成本	24775.82	0.00	0.00	0.00	2945.04	4366.16
3. 税金及附加	112.55	0.00	0.00	0.00	7.18	16.76
4. 税息折旧及摊销前利润	18532.54	0.00	0.00	0.00	3212.70	2668.57
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	2200.32	0.00	0.00	0.00	0.00	440.06
2. 息税前利润	16332.22	0.00	0.00	0.00	3212.70	2228.50
三、利息支出						
1. 财务费用	713.43	0.00	28.30	74.50	86.70	147.81

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2. 税前利润	15618.79	0.00	-28.30	-74.50	3126.00	2080.69
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	15618.79	0.00	-28.30	-74.50	3126.00	2080.69

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入/成本/税金					
1. 项目收入	43420.91	7273.12	7495.95	7717.72	7717.72
2. 项目成本	24775.82	4366.16	4366.16	4366.16	4366.16
3. 税金及附加	112.55	19.15	21.56	23.95	23.95
4. 税息折旧及摊销前利润	18532.54	2887.81	3108.24	3327.61	3327.61
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	2200.32	440.06	440.06	440.06	440.06
2. 息税前利润	16332.22	2447.75	2668.17	2887.55	2887.55
三、利息支出					
1. 财务费用	713.43	139.32	118.40	80.00	38.40
2. 税前利润	15618.79	2308.43	2549.77	2807.55	2849.15
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	15618.79	2308.43	2549.77	2807.55	2849.15

4、项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，本项目现金净流入预测如下：

项目现金流量表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、现金流入	54886.82	1000.00	2200.00	1000.00	13430.83	7051.48
1. 资本金流入	5065.91	0.00	0.00	0.00	5065.91	0.00
2. 债券资金流入	6400.00	1000.00	2200.00	1000.00	2200.00	0.00
3. 运营收入	43420.91	0.00	0.00	0.00	6164.92	7051.48

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
二、现金流出	44216.09	1000.00	2860.00	1660.00	11457.97	4970.36
1. 项目静态投资	11276.41	1000.00	2171.70	925.50	7179.21	0.00
2. 运营成本	24775.82	0.00	0.00	0.00	2945.04	4366.16
3. 发行服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.00	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6. 相关税费	1050.43	0.00	0.00	0.00	67.02	156.39
7. 债券利息	713.43	0.00	28.30	74.50	86.70	147.81
8. 债券本金	6400.00	0.00	660.00	660.00	1180.00	300.00
三、净现金流量	10670.73	0.00	-660.00	-660.00	1972.86	2081.12
四、累计净现金流量		0.00	-660.00	-1320.00	652.86	2733.98

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、现金流入	54886.82	7273.12	7495.95	7717.72	7717.72
1. 资本金流入	5065.91	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	6400.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	43420.91	7273.12	7495.95	7717.72	7717.72
二、现金流出	44216.09	5324.21	5645.75	5709.70	5588.10
1. 项目静态投资	11276.41	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	24775.82	4366.16	4366.16	4366.16	4366.16
3. 发行服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.00	0.000	0.000	0.000	0.000
6. 相关税费	1050.43	178.73	201.19	223.55	223.55
7. 债券利息	713.43	139.32	118.40	80.00	38.40
8. 债券本金	6400.00	640.00	960.00	1040.00	960.00
三、净现金流量	10670.73	1948.91	1850.20	2008.02	2129.62

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
四、累计净现金流量		4682.90	6533.10	8541.11	10670.73

5、资金的稳定性

综上所述，债券存续期内项目可产生运营收益 17594.66 万元，实现净现金流入 10670.73 万元。基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

六、评估结论

1、债券本息覆盖倍数

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 17594.66 万元，运营期债券还本付息总额 7113.43 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 2.47 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资收自求平衡测算表

单位：万元	
项目	金额
一、运营收入	43420.91
减：运营成本	24775.82
减：相关税费	1050.43
二、经营净收益	17594.66

项目	金额
三、偿债资金合计	17594.66
四、债券还本付息额	7113.43
其中：资本金偿还建设期利息	0.00
经营收入偿还的债券本息额	7113.43
五、债券本息覆盖率	2.47

2、本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析，详见下表：

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	15835.19	16714.93	17594.66	18474.39	19354.13
债券还本付息额	7113.43	7113.43	7113.43	7113.43	7113.43
债券本息覆盖率	2.23	2.35	2.47	2.60	2.72

当经营净收益下降 10%时，债券本息覆盖倍数为 2.35。

3、评估结论

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

七、附件

1. 运营收入明细表

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
总收入	10420.91	0.00	0.00	0.00	664.92	1551.48
1. 道路广告牌收入(万元)	127.91				7.92	18.48
广告牌数量(个/平方米)					110.00	110.00
广告牌收费(元/个/年)					2400.00	2400.00
达产率					60.00%	70.00%
2. 停车费收入(万元)	10293.00				657.00	1533.00
车位数量(个)					3000.00	3000.00
停车费用(元/个/天)					20.00	20.00
达产率					60.00%	70.00%

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
总收入	10420.91	1773.12	1995.95	2217.72	2217.72
1. 道路广告牌收入(万元)	127.91	21.12	24.95	27.72	27.72
广告牌数量(个/平方米)		110.00	110.00	110.00	110.00
广告牌收费(元/个/年)		2400.00	2520.00	2520.00	2520.00
达产率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%
2. 停车费收入(万元)	10293.00	1752.00	1971.00	2190.00	2190.00
车位数量(个)		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
停车费用（元/个/天）		20.00	20.00	20.00	20.00
达产率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%

2. 土地出让收入测算表

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入（万元）	33000.00	0.00	0.00	0.00	5500.00	5500.00
土地出让面积（亩）	330.00	0.00	0.00	0.00	55.00	55.00
土地出让收入单价（万元/亩）		0.00	0.00	0.00	100.00	100.00

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入（万元）	33000.00	5500.00	5500.00	5500.00	5500.00
土地出让面积（亩）	330.00	55.00	55.00	55.00	55.00
土地出让收入单价（万元/亩）		100.00	100.00	100.00	100.00

3. 运营成本费用明细表

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 人员薪资及福利费	653.40	0.00	0.00	0.00	59.40	118.80
2. 能源消耗费	2501.62	0.00	0.00	0.00	227.42	454.84
3. 修理维护费	4584.00	0.00	0.00	0.00	0.00	916.80
4. 其他管理费用	2392.50	0.00	0.00	0.00	217.50	435.00
总成本	10131.52	0.00	0.00	0.00	504.32	1925.44

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 人员薪资及福利费	653.40	118.80	118.80	118.80	118.80
2. 能源消耗费	2501.62	454.84	454.84	454.84	454.84
3. 修理维护费	4584.00	916.80	916.80	916.80	916.80
4. 其他管理费用	2392.50	435.00	435.00	435.00	435.00
总成本	10131.52	1925.44	1925.44	1925.44	1925.44

4. 土地出让成本费用测算表

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
国有土地收益基金（5%）	1650.00	0.00	0.00	0.00	275.00	275.00
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59 元/平方米*15%）	194.70	0.00	0.00	0.00	32.45	32.45
土地成本（30 万/亩）	9900.00	0.00	0.00	0.00	1650.00	1650.00
保障性住房建设基金（5%）	1650.00	0.00	0.00	0.00	275.00	275.00
铁路建设费（3%）	990.00	0.00	0.00	0.00	165.00	165.00
农田水利资金（约 3.93 万/亩）	129.80	0.00	0.00	0.00	21.63	21.63
教育资金（约 0.17 万/亩）	129.80	0.00	0.00	0.00	21.63	21.63
成本费用合计	14644.30	0.00	0.00	0.00	2440.72	2440.72

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
国有土地收益基金（5%）	1650.00	275.00	275.00	275.00	275.00
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59 元/平方米*15%）	194.70	32.45	32.45	32.45	32.45
土地成本（30 万/亩）	9900.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00
保障性住房建设基金（5%）	1650.00	275.00	275.00	275.00	275.00
铁路建设费（3%）	990.00	165.00	165.00	165.00	165.00
农田水利资金（约 3.93 万/亩）	129.80	21.63	21.63	21.63	21.63
教育资金（约 0.17 万/亩）	129.80	21.63	21.63	21.63	21.63
成本费用合计	14644.30	2440.72	2440.72	2440.72	2440.72

5. 相关税费测算表

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 增值税	937.88	0.00	0.00	0.00	59.84	139.63
2. 城建税及附加税	112.55	0.00	0.00	0.00	7.18	16.76
税费合计	1050.43	0.00	0.00	0.00	67.02	156.39

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 增值税	937.88	159.58	179.64	199.59	199.59
2. 城建税及附加税	112.55	19.15	21.56	23.95	23.95
税费合计	1050.43	178.73	201.19	223.55	223.55

6. 项目利润表

项目运营损益表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	43420.91	0.00	0.00	0.00	6164.92	7051.48
2. 项目成本	24775.82	0.00	0.00	0.00	2945.04	4366.16
3. 税金及附加	112.55	0.00	0.00	0.00	7.18	16.76
4. 税息折旧及摊销前利润	18532.54	0.00	0.00	0.00	3212.70	2668.57
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	2200.32	0.00	0.00	0.00	0.00	440.06
2. 息税前利润	16332.22	0.00	0.00	0.00	3212.70	2228.50
三、利息支出						
1. 财务费用	713.43	0.00	28.30	74.50	86.70	147.81
2. 税前利润	15618.79	0.00	-28.30	-74.50	3126.00	2080.69
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	15618.79	0.00	-28.30	-74.50	3126.00	2080.69

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入/成本/税金					

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 项目收入	43420.91	7273.12	7495.95	7717.72	7717.72
2. 项目成本	24775.82	4366.16	4366.16	4366.16	4366.16
3. 税金及附加	112.55	19.15	21.56	23.95	23.95
4. 税息折旧及摊销前利润	18532.54	2887.81	3108.24	3327.61	3327.61
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	2200.32	440.06	440.06	440.06	440.06
2. 息税前利润	16332.22	2447.75	2668.17	2887.55	2887.55
三、利息支出					
1. 财务费用	713.43	139.32	118.40	80.00	38.40
2. 税前利润	15618.79	2308.43	2549.77	2807.55	2849.15
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	15618.79	2308.43	2549.77	2807.55	2849.15

7. 项目投资现金流量表

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、现金流入	54886.82	1000.00	2200.00	1000.00	13430.83	7051.48
1. 资本金流入	5065.91	0.00	0.00	0.00	5065.91	0.00
2. 债券资金流入	6400.00	1000.00	2200.00	1000.00	2200.00	0.00
3. 运营收入	43420.91	0.00	0.00	0.00	6164.92	7051.48
二、现金流出	44216.09	1000.00	2860.00	1660.00	11457.97	4970.36
1. 项目静态投资	11276.41	1000.00	2171.70	925.50	7179.21	0.00
2. 运营成本	24775.82	0.00	0.00	0.00	2945.04	4366.16
3. 发行服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.00	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6. 相关税费	1050.43	0.00	0.00	0.00	67.02	156.39
7. 债券利息	713.43	0.00	28.30	74.50	86.70	147.81
8. 债券本金	6400.00	0.00	660.00	660.00	1180.00	300.00
三、净现金流量	10670.73	0.00	-660.00	-660.00	1972.86	2081.12
四、累计净现金流量		0.00	-660.00	-1320.00	652.86	2733.98

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
----	----	--------	--------	--------	--------

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、现金流入	54886.82	7273.12	7495.95	7717.72	7717.72
1. 资本金流入	5065.91	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	6400.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	43420.91	7273.12	7495.95	7717.72	7717.72
二、现金流出	44216.09	5324.21	5645.75	5709.70	5588.10
1. 项目静态投资	11276.41	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	24775.82	4366.16	4366.16	4366.16	4366.16
3. 发行服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.00	0.000	0.000	0.000	0.000
6. 相关税费	1050.43	178.73	201.19	223.55	223.55
7. 债券利息	713.43	139.32	118.40	80.00	38.40
8. 债券本金	6400.00	640.00	960.00	1040.00	960.00
三、净现金流量	10670.73	1948.91	1850.20	2008.02	2129.62
四、累计净现金流量		4682.90	6533.10	8541.11	10670.73

8. 本息覆盖倍数表

项目		合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	运营收入	43420.91	0.00	0.00	0.00	6164.92	7051.48
扣除项	运营成本	24775.82	0.00	0.00	0.00	2945.04	4366.16
	相关税费	1050.43	0.00	0.00	0.00	67.02	156.39
可用于资金平衡的相关收益 A		17594.66	0.00	0.00	0.00	3152.86	2528.93
专项债应付情况	债券本金	6400.00	0.00	660.00	660.00	1180.00	300.00
	发行服务费						
	登记托管费						
	兑付服务费						
	债券利息	713.43	0.00	28.30	74.50	86.70	147.81
	本息合计 B	7113.43	0.00	688.30	734.50	1266.70	447.81
本息覆盖倍数 A/B		2.47					

续表

项目		合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入	运营收入	43420.91	7273.12	7495.95	7717.72	7717.72
扣除项	运营成本	24775.82	4366.16	4366.16	4366.16	4366.16
	相关税费	1050.43	178.73	201.19	223.55	223.55
可用于资金平衡的相关收益 A		17594.66	2728.23	2928.60	3128.02	3128.02
专项债应付情况	债券本金	6400.00	640.00	960.00	1040.00	960.00

项目		合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	发行服务费					
	登记托管费					
	兑付服务费					
	债券利息	713.43	139.32	118.40	80.00	38.40
	本息合计 B	7113.43	779.32	1078.40	1120.00	998.40
本息覆盖倍数 A/B		2.47				

9. 敏感性分析表

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	15835.19	16714.93	17594.66	18474.39	19354.13
债券还本付息额	7113.43	7113.43	7113.43	7113.43	7113.43
债券本息覆盖率	2.23	2.35	2.47	2.60	2.72

北京政德会计师事务所(普通合伙)
(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

2025 年 2 月 21 日

<p>证书序号: 0011986</p>	<p>说明</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</p> <p>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》。</p>	<p>发证机关: 北京市财政局</p> <p>二〇一九年十一月十二日</p> <p>中华人民共和国财政部制</p>
<p>会计师事务所 执业证书</p>	<p>名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）</p>	<p>首席合伙人: 仇凌</p> <p>主任会计师:</p> <p>经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504</p>	<p>组织形式: 普通合伙</p> <p>执业证书编号: 11010329</p> <p>批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号</p> <p>批准执业日期: 2019年11月12日</p>



