

北戴河生命健康产业创新示范区-
文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）
政府专项债券项目
财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00037 号

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 00037 号

我们接受委托，对北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园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-文化旅游产业园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

本项目建设地点位于北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园区，东至海岸线，南至减河，西至滨海新大道，北至东沙河。

4、项目立项审批

（1）2022年7月4日，已取得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-文化旅游产业园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）的批复》（秦北新审批立项字〔2022〕39号）。

5、项目建设期

根据可行性研究报告，该项目建设期为48个月，2022年7月初

开始项目前期手续报批，2026年6月底交付使用。

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7月初开始项目前期手续报批，2026年6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7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7月；

（3）工程施工：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5月；

（4）项目验收及投入使用：期限为2026年6月。

7、项目建设内容及规模

项目总占地面积4100亩，共建设基础设施道路及相关管线迁改19个。建设基础设施道路11条，全长11.07公里，包括：东沙河南河堤路（滨海新大道-前四东延伸）、前程五街东延伸、十号街南延伸（前程七街-东沙河北河堤路）、老沿海路改造（前四东延伸-减河北路）、规划二路（十号街南延伸-文化产业园区配套三街）、前程四街东延伸环路（前四东延伸-文化产业园区配套三街）、规划三路（前四东延伸环路-文化产业园区配套二街）、减河北路（规划三路-新沿海）、规划四路。相关管线迁改8个，包括：泊月湾地块市政给水管线迁改

工程、泊月湾地块弱电迁改工程、泊月湾地块污水迁改工程、泊月湾地块强电迁改工程、北戴河宏兴国际健康度假区B区项目管线迁改工程、宏兴配套（前程大街-十号街）道路工程、阿那亚游艇产业综合发展区项目光纤管线迁改工程、阿那亚自由港项目配套道路工程、阿那亚圣蓝游艇小镇地块通信线路迁改工程、阿那亚圣蓝游艇小镇地块给水线路迁改工程。

主要建设内容为：

（1）道路建设

北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设拟建道路：道路红线宽度为40米的3.77公里、道路红线宽度为20米的3.82公里、道路红线宽度为16米2.682公里、道路红线宽度为30米的0.8公里。配套建设给水、雨水、污水、电力、通信等附属工程。具体见：

1) 东沙河南河堤路（滨海新大道-前四东延伸），北起滨海新大道，南至前四东延伸，道路总长度为1.2公里，道路红线宽度为16米（人行道两侧各2米+机动车道9米=16米）；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

2) 前程五街东延伸，东起东沙河南路，西至滨海新大道，道路总长度为0.6公里，道路红线宽度为40米；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

3) 十号街南延伸（前程七街-东沙河北河堤路），东起配套一路，西至滨海新大道，道路总长度为0.76公里，道路红线宽度为20米；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

4) 老沿海路改造（前四东延伸-减河北路），北起前四东延伸，南至减河北路，道路总长度为1.57公里，道路红线宽度为40米；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

5) 规划二路（十号街南延伸-文化产业园区配套三街），北起十号街南延伸，南至文化产业园区配套三街，道路总长度为1.25公里，道路红线宽度为16米；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

6) 前程四街东延伸环路（前四东延伸-文化产业园区配套三街），北起前四东延伸，南至文化产业园区配套三街，道路总长度为1.6公里，道路红线宽度为40米；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

7) 规划三路（前四东延伸环路-文化产业园区配套二街），北起前四东延伸环路，南至文化产业园区配套二街，道路总长度为0.8公里，道路红线宽度为30米；换填炮渣；清表；拆除池塘路基及围堰；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

8) 减河北路（规划三路-新沿海），东起规划三路，西至新沿海，

道路总长度为2.2公里，道路红线宽度为20米；换填炮渣；拆除池塘路基及围堰；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

9) 规划四路，北起规划三路，南至减河北路，道路总长度为0.35公里，道路红线宽度为20米；换填炮渣；清表；拆除池塘路基及围堰；雨水涵拆；除路灯迁移；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

10) 宏兴配套（前程大街-十号街）道路工程，南起前程大街，北至十号街。本段道路等级为城市支路，路线全长232米，规划红线宽度16米；整段路面新做交通工程；电缆沟工程；铺设给水管、雨水管、污水管网；铺设过路预埋管；埋设通信梅花套管。

11) 阿那亚自由港项目配套道路工程，南起S365昌黄连接线，北至S364沿海路。全长509.875米。设计道路为城市次干道，道路红线宽度为20米，本项目包括道路、排水、电气、交通。

（2）管线迁改工程

1) 泊月湾地块市政给水管线迁改工程，泊月湾地块市政给水管线迁改。拆除老沿海路现状给水及供水管。由泊月湾地块西南角，沿滨海新大道东侧内敷设一供一回两根给水管道，至前程五街宏兴文旅地块东侧与现有管线相接。两根管道总长度约为7220m。

2) 泊月湾地块弱电迁改工程，拆除泊月湾项目地块现状的弱电光缆杆路、光缆、钢绞线及杆上附属设备，迁改路由为将通往地块附近的通信光缆、公安监控线缆迁改至沿海路东侧杆路；通往滨海新大

道大蒲河桥的弱电线缆改为经由前程大街与沿海路交叉口沿前程大街现状弱电管沟敷设至滨海新大道，在沿滨海新大道现状弱电管沟敷设至滨海新大道大蒲河桥与原有光缆链接。

3) 泊月湾地块污水迁改工程，泊月湾地块污水迁改。

4) 泊月湾地块强电迁改工程，泊月湾地块强电迁改。

5) 北戴河宏兴国际健康度假区B区项目管线迁改工程，拆除宏兴文旅项目地块现状的弱电光缆杆路、光缆、钢绞线及杆上附属设备，A地块迁改路由为将从地块北侧做过路顶管将地块内线缆迁改至沿海路东侧杆路；B地块迁改路由为在原有杆路路由上自地块与道路交界修建弱电管沟，将原有弱电光缆迁改到新建弱电管沟内。

6) 阿那亚游艇产业综合发展区项目光纤管线迁改工程，拆除原滨海新大道（前程大街至向海大道段）道路涉及经过原有大蒲河桥的杆路、光缆、交接箱、钢绞线及杆上附属设备。在滨海新大道（前程大街至向海大道段）道路原有弱电管道敷设新光缆杆路。

新建滨海新大道（大浦河桥至向海大道段）光缆GYSTA 6芯总长度2800米，光缆GYSTA 12芯总长度 5200米，光缆GYSTA 24芯总长度22500米，光缆GYSTA48芯总长度22200米，光缆GYSTA60芯总长度3760米，光缆GYSTA72芯总长度3100米，光缆GYSTA96 芯总长度28400米，光缆GYSTA 288芯总长度2210米，顶管402米，PE40管2866米，288芯光缆交接箱3座，576芯光缆交接箱1座。

7) 阿那亚圣蓝游艇小镇地块通信线路迁改工程，拆除滨海新大道（大浦河桥至向海大道段）道路西侧的杆路、光缆、交接箱、钢绞

线及杆上附属设备。在滨海新大道（大浦河桥至向海大道段）道路西侧距主路路基5米内新建1条光缆杆路将所有拆除光缆及附属设备迁改到新建杆路。新建滨海新大道（大浦河桥至向海大道段）8.5米杆32根，光缆GYSTA 6芯总长度1105米，光缆GYSTA 12芯总长度8435米，光缆GYSTA 24芯总长度13845米，光缆GYSTA48芯总长度34420米，光缆GYSTA 288芯总长度2170米，聚乙烯波纹管PE25埋地保护管106米，半硬塑料管PE50埋地保护管700米，576芯光缆交接箱2座。

8）阿那亚圣蓝游艇小镇地块给水线路迁改工程，将既有DN300球墨铸铁管更改为dn315聚乙烯PE管；将既有dn200PVC管更改为dn225聚乙烯PE管；将既有dn160PVC管更改为dn160聚乙烯PE管。设计三条给水压力管道平行铺设，净间距0.5米。

新设计压力管道总长3254.66m。其中dn160聚乙烯PE管长486.85m；dn225聚乙烯PE管长1379.61m；dn315聚乙烯PE管长1388.2m；设置阀门井5座、排气井2座。

8、项目投资概况

根据项目可行性研究报告，本项目总投资 52083.26 万元，其中工程费用 35492.49 万元，其他费用 13423.09 万元，预备费 3167.68 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划申请专项债券资金 23500.00 万元，其中 2023 年已发行 4000.00 万元，2025 年计划申请 6000.00 万元（本次计划 6000.00

万元），2026 年计划申请 13500.00 万元，发行利率按 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	4000.00	0.00	4000.00	0.00	0.00
2024 年	4000.00	0.00	0.00	4000.00	104.95	104.95
2025 年	4000.00	6000.00	0.00	10000.00	104.95	104.95
2026 年	10000.00	13500.00	1200.00	22300.00	344.95	1544.95
2027 年	22300.00	0.00	1200.00	21100.00	853.47	2053.47
2028 年	21100.00	0.00	3400.00	17700.00	821.98	4221.98
2029 年	17700.00	0.00	5850.00	11850.00	708.00	6558.00
2030 年	11850.00	0.00	6450.00	5400.00	474.00	6924.00
2031 年	5400.00	0.00	5400.00	0.00	216.00	5616.00
合计		23500.00	23500.00		3628.30	27128.30

债券本金 23500.00 万元，债券存续期利息合计 3628.30 万元，本息合计 27128.30 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

根据项目可行性研究报告及其批复，本项目总投资 52083.26 万元，其中工程费用 35492.49 万元，其他费用 13423.09 万元，预备费 3167.68 万元。项目投资评估明细表如下：

单位：万元

序号	名称	估算价值	占比
1	工程费用	35492.49	68.15%
2	其他费用	13423.09	25.77%

序号	名称	估算价值	占比
3	预备费	3167.68	6.08%
	总投资	52083.26	100.00%

2、项目资金筹措

本项目总投资为 52083.26 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 28583.26 万元，占比 54.88%；拟申请专项债券资金 23500.00 万元，占比 45.12%。2023 年已发行 4000.00 万元，2025 年计划申请 6000.00 万元（本次计划 6000.00 万元），2026 年计划申请 13500.00 万元，发行利率按 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。

项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	52083.26	100.00%	
一、资本金	28583.26	54.88%	
（一）自有资金	28583.26		
（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)	23500.00	45.12%	

资金来源	金额(万元)	占比	备注
(一)已发行专项债券	4000.00		
(二)本期拟发行专项债券	6000.00		
(三)后续拟发行专项债券	13,500.00		
(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

本项目收益来源于道路广告牌收入、停车费收入、土地出让收入。

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 886 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%。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年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 800 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%。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年运营收入按正常运营年度的 50%估算。

3) 土地出让收入

项目的实施将提升周边土地价值，土地的出让收入，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-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）项目偿债收入来源的说明函》，项目建成后，将配置周边地块出让，地块信息及项目位置情况如下：

土地信息情况表

序号	地块的四至范围	规划用途	面积（亩）	土地出让价格（万元/亩）	土地目前现状	资产权属
1	北至前程五街、东至海岸线、南至减河、西至滨海新大道。	商业用地	商业 1910	商业 164	898 亩未收储，未收储地块权属为团林林场	团林林场

地块北至前程五街、东至海岸线、南至减河、西至滨海新大道，为商业用地，本项目计划出让商业用地 356 亩作为本项目配套偿债资金来源，计划在 2026 至 2031 年进行出让。

北戴河新区 2018 年商业用地单价为 109 万元/亩，2019 年商业用地单价为 126 万元/亩，年增长率为 15.60%，2020 年商业用地单价为 180.53 万元/亩，年增长率为 43.28%。从谨慎性原则考虑，结合北戴河新区的定位，商业用地单价年增长率按 10%计算。本地块 2023 年商业用地平均单价为 164 万元/亩，从谨慎原则考虑，本项目 2026

年土地出让收入单价暂定 218.28 万/亩。

综上，本期债券存续期内项目运营收入为 3775.04 万元，土地出让收入为 112056.24 万元，运营总收入为 106618.85 万元，预测明细如下：

项目收入测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
总收入	3775.04	0.00	0.00	0.00	238.99	557.65
1. 道路广告牌收入（万元）	1030.24				63.79	148.85
广告牌数量（个/平方米）					886.00	886.00
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）	2744.80				175.20	408.80
车位数量（个）					800.00	800.00
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	3775.04	637.31	726.54	807.27	807.27
1. 道路广告牌收入（万元）	1030.24	170.11	200.94	223.27	223.27
广告牌数量（个/平方米）		886.00	886.00	886.00	886.00
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）	2744.80	467.20	525.60	584.00	584.00
车位数量（个）		800.00	800.00	800.00	800.00
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）	112056.24	0.00	0.00	0.00	4365.68	4802.25
土地出让面积（亩）	356.00	0.00	0.00	0.00	20.00	20.00

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入单价 (万元/亩)		0.00	0.00	0.00	218.28	240.11

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入(万元)	112056.24	7923.71	17432.16	19175.38	58357.06
土地出让面积(亩)	356.00	30.00	60.00	60.00	166.00
土地出让收入单价 (万元/亩)		264.12	290.54	319.59	351.55

(2) 运营成本说明

本项目成本费用主要为人员薪资及福利费、能源消耗费、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。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年人员薪资及福利费按正常运营年度的 50%估算。

2) 能源消耗费

能源消耗每年约 254.00 万元。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年能源消耗费按正常运营年度的 50%估算。

3) 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，按运营收入的 5%进行估算。

4) 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，预测期内年度项目日常运营成本 2239.15 万元，土地出让成本 25737.40 万元，合计 27976.56 万元。

根据以上预测信息，预测期内年度项目运营成本情况如下：

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	1397.00	0.00	0.00	0.00	127.00	254.00
3. 其他管理费用	188.75	0.00	0.00	0.00	11.95	27.88
总成本	2239.15	0.00	0.00	0.00	198.35	400.68

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	1397.00	254.00	254.00	254.00	254.00
3. 其他管理费用	188.75	31.87	36.33	40.36	40.36
总成本	2239.15	404.67	409.13	413.16	413.16

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%）	5602.81	0.00	0.00	0.00	218.28	240.11
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59元/平方米*15%）	210.04	0.00	0.00	0.00	11.80	11.80
土地成本（30万/亩）	10680.00	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00
保障性住房建设基金（5%）	5602.81	0.00	0.00	0.00	218.28	240.11
铁路建设费（3%）	3361.69	0.00	0.00	0.00	130.97	144.07
农田水利资金（约3.93万/亩）	140.03	0.00	0.00	0.00	7.87	7.87
教育资金（约0.17万/亩）	140.03	0.00	0.00	0.00	7.87	7.87
成本费用合计	25737.40	0.00	0.00	0.00	1195.07	1251.83

续表

项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年
国有土地收益基金（5%）	5602.81	396.19	871.61	958.77	2917.85
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59元/平方米*15%）	210.04	17.70	35.40	35.40	97.94
土地成本（30万/亩）	10680.00	900.00	1800.00	1800.00	4980.00
保障性住房建设基金（5%）	5602.81	396.19	871.61	958.77	2917.85
铁路建设费（3%）	3361.69	237.71	522.96	575.26	1750.71
农田水利资金（约3.93万/亩）	140.03	11.80	23.60	23.60	65.29
教育资金（约0.17万/亩）	140.03	11.80	23.60	23.60	65.29
成本费用合计	25737.40	1971.38	4148.78	4375.40	12794.94

（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 380.52 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	339.75	0.00	0.00	0.00	21.51	50.19
2. 城建税及附加税	40.77	0.00	0.00	0.00	2.58	6.02
税费合计	380.52	0.00	0.00	0.00	24.09	56.21

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 增值税	339.75	57.36	65.39	72.65	72.65
2. 城建税及附加税	40.77	6.88	7.85	8.72	8.72
税费合计	380.52	64.24	73.24	81.37	81.37

（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	115831.28	0.00	0.00	0.00	4604.67	5359.90
2. 项目成本	27976.56	0.00	0.00	0.00	1393.42	1652.51
3. 税金及附加	40.77	0.00	0.00	0.00	2.58	6.02
4. 利息折旧及摊销前利润	87813.95	0.00	0.00	0.00	3208.67	3701.37
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	12499.98	0.00	0.00	0.00	0.00	2500.00
2. 息税前利润	75313.97	0.00	0.00	0.00	3208.67	1201.37

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
三、利息支出						
1. 财务费用	3628.30	0.00	104.95	104.95	344.95	853.47
2. 税前利润	71685.67	0.00	-104.95	-104.95	2863.72	347.90
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	71685.67	0.00	-104.95	-104.95	2863.72	347.90

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	115831.28	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
2. 项目成本	27976.56	2376.05	4557.91	4788.56	13208.11
3. 税金及附加	40.77	6.88	7.85	8.72	8.72
4. 税息折旧及摊销前利润	87813.95	6178.09	13592.95	15185.37	45947.51
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	12499.98	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
2. 息税前利润	75313.97	3678.09	11092.95	12685.37	43447.51
三、利息支出					
1. 财务费用	3628.30	821.98	708.00	474.00	216.00
2. 税前利润	71685.67	2856.11	10384.95	12211.37	43231.51
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	71685.67	2856.11	10384.95	12211.37	43231.51

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：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、现金流入	167914.54	4000.00	0.00	6000.00	46687.93	5359.90

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 资本金流入	28583.26	0.00	0.00	0.00	28583.26	0.00
2. 债券资金流入	23500.00	4000.00	0.00	6000.00	13500.00	0.00
3. 运营收入	115831.28	0.00	0.00	0.00	4604.67	5359.90
二、现金流出	107013.79	4000.00	0.00	6000.00	44700.77	3762.18
1. 项目静态投资	51528.41	4000.00	-104.95	5895.05	41738.31	0.00
2. 运营成本	27976.56	0.00	0.00	0.00	1393.42	1652.51
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	380.52	0.00	0.00	0.00	24.09	56.21
7. 债券利息	3628.30	0.00	104.95	104.95	344.95	853.47
8. 债券本金	23500.00	0.00	0.00	0.00	1200.00	1200.00
三、净现金流量	60900.75	0.00	0.00	0.00	1987.16	1597.71
四、累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	1987.16	3584.87

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、现金流入	167914.54	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
1. 资本金流入	28583.26	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	23500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	115831.28	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
二、现金流出	107013.79	7142.27	11169.94	11934.74	18239.88
1. 项目静态投资	51528.41	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	27976.56	2376.05	4557.91	4788.56	13208.11
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	380.52	64.24	73.24	81.37	81.37
7. 债券利息	3628.30	821.98	688.80	454.80	190.40
8. 债券本金	23500.00	3880.00	5850.00	6610.00	4760.00
三、净现金流量	60900.75	1418.75	6988.76	8047.91	40924.45
四、累计净现金流量		5003.62	11992.39	20040.30	60964.75

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 87474.20 万元，实现净现金流入 60900.75 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 87474.20 万元，运营期债券还本付息总额 27128.30 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 3.22 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	115831.28
减：运营成本	27976.56

项目	金额
减：相关税费	380.52
二、经营净收益	87474.20
三、偿债资金合计	87474.20
四、债券还本付息额	27128.30
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	27128.30
五、债券本息覆盖率	3.22

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	78726.78	83100.49	87474.20	91847.91	96221.62
债券还本付息额	27128.30	27128.30	27128.30	27128.30	27128.30
债券本息覆盖率	2.90	3.06	3.22	3.39	3.55

当经营净收益下降 10%时，债券本息覆盖倍数为 2.90。

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. 项目投资评估明细表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计费用	单位	数量	单位价值（元）	
I	第一部分：工程费用	35492.49	0.00	0.00	0.00	35492.49				
一	道路建设费用	32626.25				32626.25				
1	东沙河南河堤路（滨海新大道-前四东延伸	2514.00	0.00	0.00	0.00	2514.00				
1.1	道路工程	1248.00				1248.00	m ²	15600.00	800.00	
1.2	交通工程	147.84				149.84	项	1	1498400.00	
1.3	照明工程	175.00				175.00	基	70.00	25000.00	
1.4	电力工程	162.58				162.58	项	1	1625800.00	
1.5	绿化工程	93.60				93.60	m ²	3600.00	260.00	
1.6	雨水工程	162.54				162.54	m	860.00	1890.00	
1.7	污水工程	162.00				174.24	m	1200.00	1452.00	
1.8	给水工程	192.00				192.00	m	1200.00	1600.00	
1.9	通信工程	156.20				156.20	项	1	1562000.00	
2	前程五街东延伸	2689.24	0.00	0.00	0.00	2689.24				
2.1	道路工程	1584.00				1584.00	m ²	19800.00	800.00	
2.2	交通工程	149.84				149.84	项	1	1498400.00	
2.3	给水工程	96.00				96.00	m	600.00	1600.00	
2.4	雨水工程	110.38				110.38	m	584.00	1890.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计费用	单位	数量	单位价值（元）	
2.5	污水工程	87.12				87.12	m	600.00	1452.00	
2.6	电力工程	198.50				198.50	项	1	1985000.00	
2.7	通信工程	186.20				186.20	项	1	1862000.00	
2.8	照明工程	126.00				126.00	基	36.00	35000.00	
2.9	绿化工程	151.20				151.20	m²	4200.00	360.00	
3	十号街南延伸	1915.51	0.00	0.00	0.00	1915.51				
3.1	道路工程	972.80				972.80	m²	12160.00	800.00	
3.2	雨水工程	112.64				112.64	m	596.00	1890.00	
3.3	污水工程	110.35				110.35	m	760.00	1452.00	
3.4	给水工程	121.60				121.60	m	760.00	1600.00	
3.5	照明工程	161.00				161.00	基	46.00	35000.00	
3.6	电力工程	118.50				118.50	项	1	1185000.00	
3.7	交通工程	102.97				102.97	项	1	1029700.00	
3.8	绿化工程	109.44				109.44	m²	3040.00	360.00	
3.9	通信工程	106.20				106.20	项	1	1062000.00	
4	老沿海路改造	5330.57	0.00	0.00	0.00	5330.57				
4.1	道路工程	4144.80				4144.80	m²	51810.00	800.00	
4.2	照明工程	184.00				184.00	基	92.00	20000.00	
4.3	电力工程	40.50				40.50	项	1	405000.00	
4.4	绿化工程	285.74				285.74	m²	10990.00	260.00	位于人行道与非机动
4.5	雨水工程	193.50				193.50	m	1290.00	1500.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计费用	单位	数量	单位价值（元）	
4.6	污水工程	204.10				204.10	m	1570.00	1300.00	
4.7	给水工程	219.80				219.80	m	1570.00	1400.00	
4.8	通信工程	33.50				33.50	项	1	335000.00	
4.9	交通工程	24.63				24.63	项	1	246300.00	
5	规划二路	2586.64	0.00	0.00	0.00	2586.64				
5.1	道路工程	1300.00				1300.00	m ²	16250.00	800.00	
5.2	雨水工程	166.89				166.89	m	883.00	1890.00	
5.3	污水工程	181.50				181.50	m	1250.00	1452.00	
5.4	给水工程	200.00				200.00	m	1250.00	1600.00	
5.5	照明工程	252.00				252.00	基	72.00	35000.00	
5.6	电力工程	125.80				125.80	项	1	1258000.00	
5.7	绿化工程	135.00				135.00	m ²	3750.00	360.00	
5.8	交通工程	118.65				118.65	项	1	1186500.00	
5.9	通信工程	106.80				106.80	项	1	1068000.00	
6	前程四街东延伸环路	7247.26	0.00	0.00	0.00	7247.26				
6.1	道路工程	4224.00				4224.00	m ²	52800.00	800.00	
6.2	交通工程	372.35				372.35	项	1	3723500.00	
6.3	电力工程	349.60				349.60	项	1	3496000.00	
6.4	绿化工程	403.20				403.20	m ²	11200.00	360.00	
6.5	通信工程	395.20				395.20	项	1	3952000.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计费用	单位	数量	单位价值（元）	
6.6	照明工程	329.00				329.00	基	94.00	35000.00	
6.7	雨水工程	365.59				365.59	m	1265.00	2890.00	
6.8	污水工程	392.32				392.32	m	1600.00	2452.00	
6.9	给水工程	416.00				416.00	m	1600.00	2600.00	
7	规划三路	3191.64	0.00	0.00	0.00	3191.64				
7.1	道路工程	1664.00				1664.00	m ²	20800.00	800.00	
7.2	交通工程	147.85				147.85	项	1	1478500.00	
7.3	电力工程	235.40				235.40	项	1	2354000.00	
7.4	绿化工程	115.20				115.20	m ²	3200.00	360.00	
7.5	照明工程	168.00				168.00	基	48.00	35000.00	
7.6	雨水工程	172.53				172.53	m	597.00	2890.00	
7.7	污水工程	196.16				196.16	m	800.00	2452.00	
7.8	通信工程	284.50				284.50	项	1	2845000.00	
7.9	给水工程	208.00				208.00	m	800.00	2600.00	
8	减河北路	5318.53	0.00	0.00	0.00	5318.53				
8.1	道路工程	2816.00				2816.00	m ²	35200.00	800.00	
8.2	交通工程	312.22				312.22	项	1	3122150.00	
8.3	照明工程	320.00				320.00	基	128.00	25000.00	
8.4	电力工程	203.29				203.29	项	1	2032850.00	
8.5	绿化工程	316.80				316.80	m ²	8800.00	360.00	
8.6	雨水工程	400.68				400.68	m	2120.00	1890.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计费用	单位	数量	单位价值（元）	
8.7	污水工程	319.44				319.44	m	2200.00	1452.00	
8.8	给水工程	352.00				352.00	m	2200.00	1600.00	
8.9	通信工程	278.10				278.10	项	1	2781000.00	
9	规划四路	852.85				852.85				
9.1	道路工程	448.00				448.00	m ²	5600.00	800.00	
9.2	交通工程	86.00				86.00	项	1	860000.00	
9.3	照明工程	50.00				50.00	基	20.00	25000.00	
9.4	电力工程	45.00				45.00	项	1	450000.00	
9.5	绿化工程	50.40				50.40	m ²	1400.00	360.00	
9.6	雨水工程	32.13				32.13	m	170.00	1890.00	
9.7	污水工程	50.82				50.82	m	350.00	1452.00	
9.8	给水工程	56.00				56.00	m	350.00	1600.00	
9.9	通信工程	34.50				34.50	项	1	345000.00	
10	宏兴配套（前程大街-十号街）道路	474.57				474.57				
10.1	道路工程	241.28				241.28	m ²	3016.00	800.00	
10.2	交通工程	23.40				23.40	项	1	234000.00	
10.3	照明工程	40.00				40.00	基	16.00	25000.00	
10.4	电力工程	15.20				15.20	项	1	152000.00	
10.5	绿化工程	18.10				18.10	m ²	696.00	260.00	
10.6	雨水工程	34.59				34.59	m	183.00	1890.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计费用	单位	数量	单位价值（元）	
10.7	污水工程	33.69				33.69	m	232.00	1452.00	
10.8	给水工程	37.12				37.12	m	232.00	1600.00	
10.9	通信工程	31.20				31.20	项	1	312000.00	
11	阿那亚自由港项目配套道路	505.44				505.44				
11.1	道路工程	407.90				407.90	m ²	8158.00	500.00	
11.2	交通工程	0.09				0.09	项	1	900.00	
11.3	照明工程	7.50				7.50	基	30.00	2500.00	
11.4	电力工程	0.06				0.06	项	1	600.00	
11.5	绿化工程	22.43				22.43	m ²	2039.50	110.00	
11.6	雨水工程	25.57				25.57	m	376.00	680.00	
11.7	污水工程	17.34				17.34	m	509.88	340.00	
11.8	给水	24.47				24.47	m	509.88	480.00	
11.9	通信工程	0.08				0.08	项	1	800.00	
二	管线迁改费用	2866.24				2866.24				
1	泊月湾地块市政给水管线迁改	573.75				573.75	项	1	573.75	
2	泊月湾地块弱电迁改工程	229.50				229.50	项	1	229.50	
3	泊月湾地块污水迁改工程	425.00				425.00	项	1	425.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计费用	单位	数量	单位价值（元）	
4	泊月湾地块强电迁改	680.00				680.00	项	1	680.00	
5	北戴河宏兴国际健康度假区 B 区项目管线迁改	391.00				391.00	项	1	391.00	
6	阿那亚游艇产业综合发展区项目光纤管线迁改	275.55				275.55	项	1	275.55	
7	阿那亚圣蓝游艇小镇地块通信线路迁改工程	104.82				104.82	项	1	104.82	
8	阿那亚圣蓝游艇小镇地块给水线路迁改工程	186.62				186.62	项	1	186.62	
II	第二部分：其它费用				13423.09	13423.09				
1	土地补偿费及地上附着				10905.39	10905.39				
1.1	土地复垦保证金				416.17	416.17	亩	416.17	10000.00	
1.2	耕地占用税				769.91	769.91	亩	416.17	18500.00	
1.3	土地划拨款				8549.63	8549.63	m ²	277585.39	308.00	
2	项目建设管理费				408.57	408.57				秦财评审【2018】697
3	建设工程监理费				646.66	646.66				秦财评审【2018】697
4	建设前期工作咨询				148.00	148.00				秦财评审【2018】697
4.1	编制可行性研究报告				57.25	57.25				
4.2	评估可行性研究报告				14.63	14.63				
4.3	编制环境影响报告书				21.77	21.77				秦财评审【2018】697
4.4	环评验收费				4.35	4.35				

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计费用	单位	数量	单位价值（元）	
4.5	防洪影响咨询服务费				15.00	15.00				
4.6	土地复垦报告编制费				35.00	35.00				
5	勘察设计费				1491.44	1491.44				秦财评审【2018】697
5.1	工程勘察费				517.79	517.79				
5.2	工程设计费				973.65	973.65				
5.3	竣工图费用				77.89	77.89				
6	场地准备费及临时设施				235.36	235.36				秦财评审【2018】697
7	工程保险费				141.21	141.21				秦财评审【2018】697
8	招标代理服务费				49.09	49.09				秦财评审【2018】697
9	施工图审查费				48.68	48.68				冀价经费【2011】10
10	工程造价咨询费				518.37	518.37				秦财评审【2018】697
10.1	工程量清单编制费				91.03	91.03				
10.2	招标控制价编制费				59.03	59.03				
10.3	施工阶段造价咨询费				244.29	244.29				
10.4	结算审核费				124.03	124.03				
III	第三部分：预备费				3167.68	3167.68				
1	基本预备费				3167.68	3167.68				
IV	贷款利息					0.00				
V	铺底流动资金					0.00				
投资估算总值		35429.49	0.00	0.00	19595.03	55024.52				

2. 项目运营收入测算表

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
总收入	3775.04	0.00	0.00	0.00	238.99	557.65
1. 道路广告牌收入（万元）	1030.24				63.79	148.85
广告牌数量（个/平方米）					886.00	886.00
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）	2744.80				175.20	408.80
车位数量（个）					800.00	800.00
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	3775.04	637.31	726.54	807.27	807.27
1. 道路广告牌收入（万元）	1030.24	170.11	200.94	223.27	223.27
广告牌数量（个/平方米）		886.00	886.00	886.00	886.00
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）	2744.80	467.20	525.60	584.00	584.00
车位数量（个）		800.00	800.00	800.00	800.00
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%

3. 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）	112056.24	0.00	0.00	0.00	4365.68	4802.25
土地出让面积（亩）	356.00	0.00	0.00	0.00	20.00	20.00
土地出让收入单价（万元/亩）		0.00	0.00	0.00	218.28	240.11

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入（万元）	112056.24	7923.71	17432.16	19175.38	58357.06
土地出让面积（亩）	356.00	30.00	60.00	60.00	166.00
土地出让收入单价（万元/亩）		264.12	290.54	319.59	351.55

4. 运营成本费用测算表

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	1397.00	0.00	0.00	0.00	127.00	254.00
3. 其他管理费用	188.75	0.00	0.00	0.00	11.95	27.88
总成本	2239.15	0.00	0.00	0.00	198.35	400.68

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	1397.00	254.00	254.00	254.00	254.00
3. 其他管理费用	188.75	31.87	36.33	40.36	40.36
总成本	2239.15	404.67	409.13	413.16	413.16

3.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%）	5602.81	0.00	0.00	0.00	218.28	240.11
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59 元/平方米*15%）	210.04	0.00	0.00	0.00	11.80	11.80
土地成本（30 万/亩）	10680.00	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00
保障性住房建设基金（5%）	5602.81	0.00	0.00	0.00	218.28	240.11
铁路建设费（3%）	3361.69	0.00	0.00	0.00	130.97	144.07
农田水利资金（约 3.93 万/亩）	140.03	0.00	0.00	0.00	7.87	7.87
教育资金（约 0.17 万/亩）	140.03	0.00	0.00	0.00	7.87	7.87
成本费用合计	25737.40	0.00	0.00	0.00	1195.07	1251.83

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
国有土地收益基金（5%）	5602.81	396.19	871.61	958.77	2917.85
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59 元/平方米*15%）	210.04	17.70	35.40	35.40	97.94
土地成本（30 万/亩）	10680.00	900.00	1800.00	1800.00	4980.00
保障性住房建设基金（5%）	5602.81	396.19	871.61	958.77	2917.85
铁路建设费（3%）	3361.69	237.71	522.96	575.26	1750.71
农田水利资金（约 3.93 万/亩）	140.03	11.80	23.60	23.60	65.29
教育资金（约 0.17 万/亩）	140.03	11.80	23.60	23.60	65.29
成本费用合计	25737.40	1971.38	4148.78	4375.40	12794.94

6. 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	339.75	0.00	0.00	0.00	21.51	50.19
2. 城建税及附加税	40.77	0.00	0.00	0.00	2.58	6.02
税费合计	380.52	0.00	0.00	0.00	24.09	56.21

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 增值税	339.75	57.36	65.39	72.65	72.65
2. 城建税及附加税	40.77	6.88	7.85	8.72	8.72
税费合计	380.52	64.24	73.24	81.37	81.37

7. 项目利润表

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	115831.28	0.00	0.00	0.00	4604.67	5359.90
2. 项目成本	27976.56	0.00	0.00	0.00	1393.42	1652.51
3. 税金及附加	40.77	0.00	0.00	0.00	2.58	6.02
4. 税息折旧及摊销前利润	87813.95	0.00	0.00	0.00	3208.67	3701.37
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	12499.98	0.00	0.00	0.00	0.00	2500.00
2. 息税前利润	75313.97	0.00	0.00	0.00	3208.67	1201.37
三、利息支出						
1. 财务费用	3628.30	0.00	104.95	104.95	344.95	853.47
2. 税前利润	71685.67	0.00	-104.95	-104.95	2863.72	347.90
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	71685.67	0.00	-104.95	-104.95	2863.72	347.90

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	115831.28	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
2. 项目成本	27976.56	2376.05	4557.91	4788.56	13208.11

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3. 税金及附加	40. 77	6. 88	7. 85	8. 72	8. 72
4. 税息折旧及摊销前利润	87813. 95	6178. 09	13592. 95	15185. 37	45947. 51
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	12499. 98	2500. 00	2500. 00	2500. 00	2500. 00
2. 息税前利润	75313. 97	3678. 09	11092. 95	12685. 37	43447. 51
三、利息支出					
1. 财务费用	3628. 30	821. 98	708. 00	474. 00	216. 00
2. 税前利润	71685. 67	2856. 11	10384. 95	12211. 37	43231. 51
四、企业所得税		0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
五、净利润/净亏损	71685. 67	2856. 11	10384. 95	12211. 37	43231. 51

8. 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	167914.54	4000.00	0.00	6000.00	46687.93	5359.90
1. 资本金流入	28583.26	0.00	0.00	0.00	28583.26	0.00
2. 债券资金流入	23500.00	4000.00	0.00	6000.00	13500.00	0.00
3. 运营收入	115831.28	0.00	0.00	0.00	4604.67	5359.90
二、现金流出	107013.79	4000.00	0.00	6000.00	44700.77	3762.18
1. 项目静态投资	51528.41	4000.00	-104.95	5895.05	41738.31	0.00
2. 运营成本	27976.56	0.00	0.00	0.00	1393.42	1652.51
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	380.52	0.00	0.00	0.00	24.09	56.21
7. 债券利息	3628.30	0.00	104.95	104.95	344.95	853.47
8. 债券本金	23500.00	0.00	0.00	0.00	1200.00	1200.00
三、净现金流量	60900.75	0.00	0.00	0.00	1987.16	1597.71
四、累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	1987.16	3584.87

续表

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

一、现金流入	167914.54	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
1. 资本金流入	28583.26	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	23500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	115831.28	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
二、现金流出	107013.79	7142.27	11169.94	11934.74	18239.88
1. 项目静态投资	51528.41	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	27976.56	2376.05	4557.91	4788.56	13208.11
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	380.52	64.24	73.24	81.37	81.37
7. 债券利息	3628.30	821.98	688.80	454.80	190.40
8. 债券本金	23500.00	3880.00	5850.00	6610.00	4760.00
三、净现金流量	60900.75	1418.75	6988.76	8047.91	40924.45
四、累计净现金流量		5003.62	11992.39	20040.30	60964.75

9. 本息覆盖倍数表

项目名称	项目预期 净收益	融资金额	预计融资 成本	项目预期净收益对融资本息的覆盖 倍数
北戴河生命健康产业创新示范区-文化 旅游产业园基础设施配套建设项目（二 期）	87474.20	23500.00	3628.30	3.22

10. 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	78726.78	83100.49	87474.20	91847.91	96221.62
债券还本付息额	27128.30	27128.30	27128.30	27128.30	27128.30
债券本息覆盖率	2.90	3.06	3.22	3.39	3.55

(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

财务评价报告附件

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E	<h1>营业执照</h1>	名称 北京政德会计师事务所(普通合伙) 类型 普通合伙企业 经营范围 许可项目:代理记账;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:财务咨询;税务服务;企业管理咨询;企业清算;企业信用评级;企业项目预算绩效评价服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);企业管理。(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)不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
成立日期 2019年04月01日 合伙期限 2019年04月01日至2019年03月31日 主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504		(副本) (1-1)

扫描二维码
 验证企业信用
 信息是否准确
 了解更多企业
 备案、处罚、质
 量信息

登记机关

2022年06月13日

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇爱

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙
执业证书编号：11010329
批准执业文号：京财会核可[2019]0057号
批准执业日期：2019年11月12日

北京政德会计师事务所（普通合伙）

证书序号：0011986

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：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



