

码头文化产业园基础设施建设工程
财务评估咨询报告



河北瑞立会计师事务所有限公司

HEBEIRUILICERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD

码头文化产业园基础设施建设工程

财务评估咨询报告

冀瑞立咨字【2023】第 529 号

我们接受委托，对码头文化产业园基础设施建设工程（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码头文化产业园基础设施建设工程融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目的基本情况

项目名称：码头文化产业园基础设施建设工程

参与主体：河北涿州京南经济开发区管理委员会

项目区位：涿州市码头文化产业园健康街（开元路-影视城路段）
及开元路(京白路-幸福大街段)

项目立项审批：该项目已完成可行性研究报告的编制，已取得河北涿州京南经济开发区经济发展局关于码头文化产业园基础设施建设工程项目可行性研究报告的审批意见（涿京南经发投[2021]7号）、河北涿州京南经济开发区经济发展局关于码头文化产业园基础设施建设工程初步设计及概算变更的审批意见（涿京南经发投更〔2022〕1号）

项目总投资：25,149.75 万元

建设内容及规模：该项目建设道路共计 4242.81 米:健康街(开元路-影视城路段)和开元路(育才街-幸福大街段)，配套沿线建设给水、污水、雨水、中水、通信、电力、燃气等市政管网及绿化、智慧路灯等工程，

1)健康街(开元路-影视城路段)道路长度 1321.67 米，城市主干路，道路红线宽 40 米;绿地宽度为道路西侧立新路以南为 30 米，其它全部为 10 米

2)开元路(育才街-幸福大街段)道路长度 2921.14 米，城市主干路，道路红线宽 40 米;绿地宽度为道路南侧利康街以西为 30 米，以东至

安建街为 15 米，安建街以东为 30 米，道路北侧为 10 米。

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

项目建设是建设智慧城市的需要，改革开放 40 多年以来，中国城镇化建设取得了举世瞩目的成就，尤其是进入 21 世纪后，城镇化建设的步伐不断加快，每年有上千万的农村人口进入城市。随着城市人口不断膨胀，“城市病”成为困扰各个城市建设与管理的首要难题，资源短缺、环境污染、交通拥堵、安全隐患等问题日益突出。为了破解“城市病”困局，智慧城市应运而生。由于智慧城市综合采用了包括射频传感技术、物联网技术、云计算技术、下一代通信技术在内的新一代信息技术，因此能够有效地化解“城市病”问题。这些技术的应用能够使城市变得更易于被感知，城市资源更易于被充分整合，在此基础上实现对城市的精细化和智能化管理，从而减少资源消耗，降低环境污染，解决交通拥堵，消除安全隐患，最终实现城市的可持续发展。

当前，全球信息技术呈加速发展趋势，信息技术在国民经济中的地位日益突出，信息资源也日益成为重要的生产要素。智慧城市正是在充分整合、挖掘、利用信息技术与信息资源的基础上，汇聚人类的智慧，赋予物以智能，从而实现对城市各领域的精确化管理，实现对城市资源的集约化利用。由于信息资源在当今社会发展中的重要作

用，发达国家纷纷出台智慧城市建设规划，以促进信息技术的快速发展，从而达到抢占新一轮信息技术产业制高点的目的。为避免在新一轮信息技术产业竞争中陷于被动，中国政府审时度势，及时提出了发展智慧城市的战略布局，以期更好地把握新一轮信息技术变革所带来的巨大机遇，进而促进中国经济社会又好又快地发展。

建设智慧城市，也是转变城市发展方式、提升城市发展质量的客观要求。通过建设智慧城市，及时传递、整合、交流、使用城市经济、文化、公共资源、管理服务、市民生活、生态环境等各类信息，提高物与物、物与人、人与人的互联互通、全面感知和利用信息能力，从而能够极大提高政府管理和服务的能力，极大提升人民群众的物质和文化生活水平。建设智慧城市，会让城市发展更全面、更协调、更可持续，会让城市生活变得更健康、更和谐、更美好。

本项目为码头文化产业园基础设施建设工程，本项目建设内容包含智慧路灯等智能设施，项目的建设能够推动涿州市智慧城市建设的步伐。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目已完成可行性研究报告的编制，已取得河北涿州京南经济开发区经济发展局关于码头文化产业园基础设施建设工程项目可行性研究报告的审批意见（涿京南经发投[2021]7号）、河北涿州京南经济开发区经济发展局关于码头文化产业园基础设施建设工程初步设计及概算变更的审批意见（涿京南经发投更〔2022〕1号），项目

合法合规。

3.项目资金来源和到位可行性

码头文化产业园基础设施建设工程的预计投资金额为 25,149.75 万元，其中资本金 5,149.75 万元，占比 20.48%，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。拟使用债券资金 20,000.00 万元，其中 2022 年已发行 10,000.00 万元，项目年限为 5 年，利率 2.69%，2022 年使用调整资金 5,000.00 万元（从 2022 年河北省政府专项债券第四十三期-涿州创新科技园（东片区）基础设施建设工程中调整资金 5,000.00 万元，项目年限为 5 年，利率 2.69%），本年调走资金 5,000.00 万元，2025 年拟申请 5,000.00 万元，2026 年拟申请 5,000.00 万元。资本金由财政统筹解决。

4.项目收益预测合理性

依据可行性研究报告，该项目收入稳定，收入来源于智慧路灯杆集成 5G 微基站站点出租收入、智慧路灯杆广告收入、公交站广告位出租收入、土地出让收入，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 20,000.00 万元，占总投资的 79.52%，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 2.54，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：

河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：（盖章） 单位：万元

项目名称	码头文化产业 园基础设施建 设工程	地债 系统 编码		发改委审批监管平台代码	2104-130696-04-01-274131
项目 主管 部门	河北涿州京南经济开发区 管理委员会			统一社会信用代码	11130600583610942E
项目 实施 主体	河北涿州京南经济开发区 管理委员会			统一社会信用代码	11130600583610942E
项目 负责 人	陈昊			联系电话	13833482258

项目 资金 (万 元)	投资总额: 25149.75				
	一、政府专项债券资金: 20,000.00 万元其中 2022 年已发行 10,000.00 万元, 项目年限为 5 年, 利率 2.69%, 2022 年使用调整资金 5,000.00 万元(从 2022 年河北省政府专项债券第四十三期-涿州创新科技园(东片区)基础设施建设工程中调整资金 5,000.00 万元, 项目年限为 5 年, 利率 2.69%), 本年调走资金 5,000.00 万元, 2025 年拟申请 5,000.00 万元, 2026 年拟申请 5,000.00 万元。				
	二、其他资金: 5,149.75				
债券 资金 用途	用于码头文化产业园基础设施建设工程, 主要建设道路共计 4242.81 米, 配套建设给水、污水、雨水、中水、通信、电力、燃气等市政管网工程等。				
绩效 目标	1、为涿州市经济建设提供更加完善的基础设施, 提高经济增长内生动力和招商能力; 2、改善区域居住环境、生态环境, 引导区域居民主动调整工作岗位、生活节奏, 融入城镇生活; 3、完善区域路网布局, 改善区域道路通行能力, 有效增加该区域的路网密度, 使路网布局更加合理, 服务功能更加完善。				
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	指标 1: 建设内 容	用于码头文化产业园基础设施建设工程, 主要建设道路共计 4242.81 米, 配套建设给水、污水、雨水、中水、通信、电力、燃气等市政管网工程等。	初步设计批复
		质量 指标	指标 1: 质量达 标率 (%)	100.00%	验收
		时效 指标	指标 1: 按时完 工率	100%按时完工	可行性研究报告
		成本 指标	指标 1: 工程单 位建设 成本	不超出财政概算	初步设计批复
	效益指 标	经济 效益 指标	指标 1: 项目运 营收入	能够实现偿债来源与融资自求平衡。	可行性研究报告
		社会 效益 指标	指标 1: 对城镇 化建设 影响	完善区域路网布局, 改善区域道路通行能力, 有效增加该区域的路网密度, 促进产业聚集和发	可行性研究报告

				展。	
		可持 续影 响指 标	指标 1: 项目可 持续性	该项目实施后服务期足够长， 能够持续为城市发展提供服务。	可行性研究报告
		还本 付息 指标	指标 1: 还本付 息方式	其中 2022 年已发行 10,000.00 万元，项目年限为 5 年，利率 2.69%，2022 年使用调整资金 5,000.00 万元（从 2022 年河北省政府专项债券第四十三期-涿州创新科技园（东片区）基础设施建设工程中调整资金 5,000.00 万元，项目年限为 5 年，利率 2.69%），本年调走资金 5,000.00 万元，2025 年拟申请 5,000.00 万元，2026 年拟申请 5,000.00 万元。计划发行期限为 5 年，利率 4%，存续期内利息按年支付，在本期债券存续期的最后 3 年还本日每年按照 30%、30%、40%的比例偿还。已兑付本金自兑付日起不另计利息。	债券发行信息
			指标 1: 还本付 息时间	按时还本付息	
	满意度 指标	社会 公众 或服 务对 象满 意度 指标	指标 1: 公众的 满意度	≥ 90%	问卷调查

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》，涿州市财政局出

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

涿州地处京雄之间，总面积 751 平方公里，总人口 70 万，辖 1 乡 10 镇 3 个城区办事处和 3 个省级开发区。2019 年，实现地区生产总值 336.7 亿元，一般公共预算收入 31.2 亿元，固定资产投资 174 亿元，综合经济实力不断增强。今年及未来几年，涿州将立足高质量发展方向，抢抓重大机遇、服务国家战略，大力实施“协同发展、创新驱动、产业振兴、环境支撑”四大战略，着力打造总部经济、高端制造与科技研发、医养健康、现代农业、文化旅游五个产业集群，加快建设“京畿文化生态名城、协同发展功能新区”。与其他地区相比，具有以下突出优势：

一、交通区位优势。涿州与北京零距离，市区距天安门和雄安新区均为 60 公里，距北京新机场 25 公里，距天津港 150 公里。境内京广铁路、京广高铁、京港澳高速、107 国道、京白公路纵贯南北，京昆高速、廊涿高速、张涿高速横跨东西，京雄高速及支线工程正在建设，廊涿城际铁路已列入协同发展规划。

二、历史文化优势。涿州具有 2300 多年建制史，自古为京畿辅郡，被誉为“天下第一州”。历史上曾出过“两大皇帝”（汉昭烈帝刘备、宋太祖赵匡胤）、“四大世界级宗师”（东汉著名政治家卢植、

北魏地理学家郦道元、六祖禅师惠能、易学大师邵雍）、“两大杰出诗人”（卢照邻、贾岛），三国文化、卢氏文化、郦学文化、禅宗文化、易学文化源远流长。

三、生态承载优势。涿州是国家级生态示范区、全国绿化模范市（县）。境内地势平坦，土地资源充足，适于大规模集中连片开发建设。全市共有 7 条河流，其中 3 条常年有水，南水北调工程在此建有两个地表水厂，水资源可承载人口 150 万以上。

四、基础设施优势。现有昆仑和滨海两家燃气公司，供气能力可达 3.8 亿立方米。华北电网、北京电网双向供电，10 千伏以上供电线路总长 1800 千米。农村冬季取暖全部采用燃气或电力，城区集中供热率 100%。城市污水处理率、垃圾处理率分别达到 98%和 100%。

五、公共资源优势。拥有中、省直单位 34 家，国家级科研院所 5 个，博士后工作站 3 个，国家、省工程技术研究中心 9 个，高等院校 4 所，国家级重点职业教育学校 2 所。京广高铁、北京 838 路公交车直达涿州，年输送进京旅客 2000 万人次。现有市医院、中医院、保定市第二中心医院 3 家综合性医院，建成了市界一流的质子肿瘤国际诊疗中心，投资 62 亿元的解放军总医院保障基地即将投入使用。拥有旅行社 17 家，城市综合体两个，星级宾馆 20 余家，家乐福、莱百黄金等商贸服务设施齐全。

六、产业基础优势。拥有京南经济开发区、高新技术产业开发区、松林店经济开发区三个省级园区，正在申报国家农业高新技术产业示

范区。一产方面，与中国农大建立战略合作关系，蔬菜、苗木、花卉等农业标准园规模达到 10 万亩。二产方面，形成了汽车零部件、数据处理、航天信息、冶金新材料为主体的发展格局，中国船舶、中国钢研、中石油东方公司、凌云工业集团等一批央企成为产业龙头。三产方面，总部经济、商贸物流、金融服务业地位突出，三次产业比例达到 6.7:19.4:73.9。

2021 年以来，涿州市在抓好疫情防控的基础上，加大“六稳”力度、落实“六保”任务，全力推动经济社会高质量发展，各项经济指标企稳回升。2020 年上半年，实现地区生产总值 158.8 亿元，固定资产投资完成 81.3 亿元，同比增长 2.5 %。一般公共预算收入完成 17.4 亿元，同比增长 9.5 %。规模以上工业总产值完成 77.1 亿元，同比增长 0.4%。规模以上工业增加值完成 16.7 亿元，同比增长 1.4%。服务业增加值完成 115.5 亿元，同比增长 1.4%。实际利用外资完成 16726 万美元，同比增长 85.0%。城镇居民人均可支配收入完成 17547 元，同比增长 1%。农村居民人均可支配收入完成 11060 元，同比增长 3.2%。

（二）拟申报项目列入规划情况

码头文化产业园基础设施建设工程已列入中长期规划，已列入重大项目库。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用债券资金 20,000.00 万元，其中 2022 年已发行

10,000.00 万元，项目年限为 5 年，利率 2.69%；

2022 年使用调整资金 5,000.00 万元（从 2022 年河北省政府专项债券第四十三期-涿州创新科技园（东片区）基础设施建设工程中调整资金 5,000.00 万元，项目年限为 5 年，利率 2.69%）

2023 年调走 5,000.00 万元，2025 年拟申请 5,000.00 万元，2026 年拟申请 5,000.00 万元，计划发行期限为 5 年，利率 4%，存续期内利息按年支付，在本期债券存续期的最后 3 年还本日每年按照 30%、30%、40%的比例偿还。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：

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
2022	-	10,000.00	-	10,000.00	0.03	269.00	269.00
2023	10,000.00	-	-	10,000.00	0.03	269.00	269.00
2024	10,000.00	-	-	10,000.00	0.07	269.00	269.00
2025	10,000.00	5,000.00	3,000.00	12,000.00	0.11	288.30	3,288.30
2026	12,000.00	5,000.00	3,000.00	14,000.00	0.11	407.60	3,407.60
2027	14,000.00	-	4,000.00	10,000.00	0.08	400.00	4,400.00
2028	10,000.00	-	1,500.00	8,500.00	0.08	370.00	1,870.00
2029	8,500.00	-	3,000.00	5,500.00	0.08	280.00	3,280.00
2030	5,500.00	-	3,500.00	2,000.00	0.08	150.00	3,650.00
2031	2,000.00	-	2,000.00	-		40.00	2,040.00
合计		20,000.00	20,000.00			2,742.90	22,742.90

2025 年、2026 年拟申请 5,000.00 万元还本付息表

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		5,000.00		5,000.00	4%	100.00	100.00

2026	5,000.00	5,000.00		10,000.00	4%	300.00	300.00
2027	10,000.00			10,000.00	4%	400.00	400.00
2028	10,000.00		1,500.00	8,500.00	4%	370.00	1,870.00
2029	8,500.00		3,000.00	5,500.00	4%	280.00	3,280.00
2030	5,500.00		3,500.00	2,000.00	4%	150.00	3,650.00
2031	2,000.00		2,000.00	-	4%	40.00	2,040.00
合计		10,000.00	10,000.00			1,640.00	11,640.00

三、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。

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。

五、评估分析

（一）项目投资估算

投资估算明细表

单位：万元

名称	金额	比例
工程费用	22,294.91	88.65%
工程建设其他费	1,733.97	6.89%
预备费	720.87	2.87%
建设期利息	400.00	1.59%
合计	25,149.75	100.00%

（二）项目资金筹措

码头文化产业园基础设施建设工程的预计投资金额为 25,149.75

万元，其中资本金 5,149.75 万元，占比 20.48%，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。拟使用债券资金 20,000.00 万元，其中 2022 年已发行 10,000.00 万元，项目年限为 5 年，利率 2.69%，2022 年使用调整资金 5,000.00 万元（从 2022 年河北省政府专项债券第四十三期-涿州创新科技园（东片区）基础设施建设工程中调整资金 5,000.00 万元，项目年限为 5 年，利率 2.69%），本年调走资金 5,000.00 万元，2025 年拟申请 5,000.00 万元，2026 年拟申请 5,000.00 万元。资本金由财政统筹解决。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金	5,149.75	20.48%
专项债券	20,000.00	79.52%
合计	25,149.75	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	25,149.75	100.00%	
一、资本金	5,149.75	20.48%	
(一)自有资金	5,149.75	20.48%	
(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)	20,000.00	79.52%	
(一)已发行专项债券	10,000.00	39.76%	
(二)本期拟发行专项债券	5,000.00	19.88%	
(三)后续拟发行专项债券	5,000.00	19.88%	
(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《码头文化产业园基础设施建设工程可行性研究报告》，本项目为码头文化产业园基础设施建设工程，收入来源主要为：智慧路灯杆集成 5G 微基站站点出租收入、智慧路灯杆广告收入、公交站广告位出租收入，以及土地出让收入等。

(1) 智慧路灯杆集成 5G 微基站站点出租收入

本项目建设智慧路灯工程，智慧路灯杆可作为 5G 微基站站点，本项目以出租 5G 微基站站点方式取得收入。5G 基站的覆盖范围与信号频率有关，信号频率越高，基站的覆盖半径越小。5G 采用的是超高频信号，比现有的 4G 信号频率约高出 2 到 3 倍，因此信号覆盖范围会受限，其基站的覆盖半径约为 100 米到 300 米。因此，根据本项目实际情况，可设置 5G 微基站 23.00 个。参考已建同类项目收费标准，本项目 5G 微基站站点租金暂按 14000.00 元/个·年计列，年均收入 32.20 万元。

（2）智慧路灯杆广告收入

本项目智慧路灯集成广告屏。本项目道路合计 4599.00 米，智慧路灯杆按照 264 基估列，每基路灯 2 个广告位，参照目前保定市市场价格并考虑园区发展趋势，每基路灯广告位租金暂按 6000.00 元/个·年估列。

（3）公交站广告位出租收入

本项目预计设置公交站广告位 16 处，参照目前保定市市场价格并考虑园区发展趋势，广告位租金暂按 60000.00 元/处·年估列。

（4）土地出让收入

根据项目单位提供土地出让计划，本项目可使用土地出让收入于 2022 年出让土地 92 亩涿州国际健康产业园，开元路以南，希望路以北，永康大街以西，万福街以东地块，土地性质二类居住用地，土地出让收入 46000 万元；2024 年出让土地 69.14 亩创新科技园东片区，希望路以南，立新路以北，永康大街以西，万福街以东地块，土地性质二类居住用地，土地出让收入收入 34570 万元。

项目收入表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026
智慧路灯杆集成 5G 微基站站点出租收入					
智慧路灯杆广告收入					
公交站广告位出租收入					
土地出让收入	46,000.00		34,570.00		-
合计	46,000.00	-	34,570.00	-	-

续发

项目	2027	2028	2029	2030	2031	总计
智慧路灯杆集成 5G 微基站 站位出租收入	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	161.00
智慧路灯杆广 告收入	316.80	316.80	316.80	316.80	316.80	1,584.00
公交站广告位 出租收入	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	480.00
土地出让收入	-	-		-		80,570.00
合计	445.00	445.00	445.00	445.00	445.00	82,795.00

2、项目运营成本

根据《码头文化产业园基础设施建设工程可行性研究报告》，根据《建设项目经济方法与参数》（第三版）及参考同类工程项目，总成本费用包括运营成本、土地计提成本等。本项目运营期间运营成本年均 347.66 万元。

根据财政部、河北省及市有关部门颁布的相关文件确定扣减政策性基金项目计算如下：

2022 年出让土地 92 亩土地政策性基金提留计算表

单位：万元

序号	基金名称	提留基金金额
1	国有土地收益基金	2,300.00
2	铁路建设费	1,380.00
3	土地出让业务费	920.00
4	农业土地开发资金	37.72
5	新增建设用地使用费	171.73
6	农田水利建设资金	3,889.05
7	教育基金	3,889.05
	合计	12,587.56

2024 年出让土地 69.14 亩土地政策性基金提留计算表

单位：万元

序号	基金名称	提留基金金额
1	国有土地收益基金	2,300.00

2	铁路建设费	1,380.00
3	土地出让业务费	920.00
4	农业土地开发资金	28.35
5	新增建设用地使用费	129.06
6	农田水利建设资金	2,981.26
7	教育基金	2,981.26
	合计	10,719.93

具体依据：

（1）农业土地开发资金：根据河北省财政厅河北省国土资源厅关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（冀财建[2004]170号）规定：农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（涿州市为41元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）

（2）国有土地收益基金：根据河北省财政厅、河北省国土资源厅《关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》（冀财综[2007]47号）规定：在招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按5%的比例计提。

（3）农田水利建设资金：根据河北省财政厅河北省水利厅关于印发《土地出让收益计提农田水利建设资金管理办法》的通知冀财综〔2011〕88号规定：从2011年7月1日起，各市、县（区）财政部门统一按照本办法规定从土地出让收益中按10%比例计提农田水利建设资金。

（4）教育基金：根据河北省财政厅、河北省教育厅关于印发《土地出让收益计提教育资金管理办法》的通知（冀财综【2011】81号）

规定：从 2011 年 1 月 1 日起，各市、县（区）财政部门统一按季度从土地出让收益中按 10%比例计提教育资金。

（5）铁路建设基金：根据《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知（冀国土资发[2011]11 号）规定，按照土地出让金总额 3% 提取。

（6）土地出让业务费：根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字【1996】1 号）规定：财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的 2% 计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

注：土地出让净收益=土地出让收入-预计开发成本

（7）新增建设用地有偿使用费：财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）规定了新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。

项目运营成本表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026
运营成本					
基金计提	12,587.56		10,719.93		-
合计	12,587.56	-	10,719.93	-	-

续发

项目	2027	2028	2029	2030	2031	总计
运营成本	347.66	347.66	347.66	347.66	347.66	1,738.30
基金计提	-	-	-	-	-	23,307.49

合计	347.66	347.66	347.66	347.66	347.66	25,045.79
----	--------	--------	--------	--------	--------	-----------

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	2027	2028	2029	2030	2031	合计
增值税		12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	64.80
城市维护建设	7%	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	4.55
教育附加	3%	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	1.95
地方教育附加	2%	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	1.30
企业所得税		-	-	-	-	-	-
税费合计		14.52	14.52	14.52	14.52	14.52	72.60

（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	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入					
资本金流入				3,000.00	2,149.75
债券资金流入	10,000.00		-	5,000.00	5,000.00
运营收入	46,000.00	-	34,570.00	-	-
小计	56,000.00	-	34,570.00	8,000.00	7,149.75
现金流出					
固定资产流出	10,000.00	-	-	8,000.00	7,149.75
建设期债券利息					
发行费用					
运营成本	12,587.56	-	10,719.93	-	-
相关税费	-	-	-	-	-

运营期债券利息	269.00	269.00	269.00	288.30	407.60
债券本金	-	-	-	3,000.00	3,000.00
小计	22,856.56	269.00	10,988.93	11,288.30	10,557.35
净现金流量	33,143.44	-269.00	23,581.07	-3,288.30	-3,407.60
累计现金流量	33,143.44	32,874.44	56,455.51	53,167.21	49,759.61

续发

项目	2027	2028	2029	2030	2031	合计
现金流入						
资本金流入						5,149.75
债券资金流入						20,000.00
运营收入	432.04	432.04	432.04	432.04	432.04	82,730.20
小计	432.04	432.04	432.04	432.04	432.04	107,879.95
现金流出						-
固定资产流出						25,149.75
建设期债券利息						-
发行费用						-
运营成本	347.66	347.66	347.66	347.66	347.66	25,045.79
相关税费	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	7.80
运营期债券利息	400.00	370.00	280.00	150.00	40.00	2,742.90
债券本金	4,000.00	1,500.00	3,000.00	3,500.00	2,000.00	20,000.00
小计	4,749.22	2,219.22	3,629.22	3,999.22	2,389.22	72,946.24
净现金流量	-4,317.18	-1,787.18	-3,197.18	-3,567.18	-1,957.18	34,933.71
累计现金流量	45,442.43	43,655.25	40,458.07	36,890.89	34,933.71	

（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 34,933.71 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。

六、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 57,676.61 万元，

债券本息合计为 22,742.90 万元（其中本金 20,000.00 万元，利息 2,742.90 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 2.54，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	53,601.66	57,676.61	57,676.61
经营净收益	53,601.66	57,676.61	57,676.61
债券还本付息额	22,742.90	22,742.90	22,880.05
经营收入偿还的债券本息额	22,742.90	22,742.90	22,880.05
债券本息覆盖率	2.36	2.54	2.52

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。

七、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 20 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	22,294.91	88.65%
工程建设其他费	1,733.97	6.89%
预备费	720.87	2.87%
建设期利息	400.00	1.59%
合计	25,149.75	100.00%

附件 2:

运营成本费用明细表

单位： 万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026
运营成本					
基金计提	12,587.56		10,719.93		-
合计	12,587.56	-	10,719.93	-	-

续发

项目	2027	2028	2029	2030	2031	总计
运营成本	347.66	347.66	347.66	347.66	347.66	1,738.30
基金计提	-	-	-	-	-	23,307.49
合计	347.66	347.66	347.66	347.66	347.66	25,045.79

附件 3:

项目利润表

单位: 万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营收入/成本/税金					
1.项目收入	46,000.00	-	34,570.00	-	-
2.项目成本	12,587.56	-	10,719.93	-	-
3.税金及附加	-	-	-	-	-
4.税息折旧及摊销前利润	33,412.44	-	23,850.07	-	-
二、折旧与摊销					
1.总折旧和摊销			1,676.65	1,676.65	1,676.65
2.息税前利润	33,412.44	-	22,173.42	-1,676.65	-1,676.65
三、利息支出					
1.利息费用	269.00	269.00	269.00	288.30	407.60
2.税前利润	33,143.44	-269.00	21,904.42	-1,964.95	-2,084.25
四、企业所得税					
五、净利润/净亏损	33,143.44	-269.00	21,904.42	-1,964.95	-2,084.25

续发

项目	2027	2028	2029	2030	2031	总计
一、经营收入/成本/税金						-
1.项目收入	432.04	432.04	432.04	432.04	432.04	82,730.20
2.项目成本	347.66	347.66	347.66	347.66	347.66	25,045.79
3.税金及附加	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	7.80
4.税息折旧及摊销前利润	82.82	82.82	82.82	82.82	82.82	57,676.61
二、折旧与摊销						-
1.总折旧和摊销	1,676.65	1,676.65	1,676.65	1,676.65	1,676.65	13,413.20
2.息税前利润	-1,593.83	-1,593.83	-1,593.83	-1,593.83	-1,593.83	44,263.41
三、利息支出						-
1.利息费用	400.00	370.00	280.00	150.00	40.00	2,742.90
2.税前利润	-1,993.83	-1,963.83	-1,873.83	-1,743.83	-1,633.83	41,520.51
四、企业所得税						-
五、净利润/净亏损	-1,993.83	-1,963.83	-1,873.83	-1,743.83	-1,633.83	41,520.51

附件 4:

项目现金流量表

单位: 万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入					
资本金流入				3,000.00	2,149.75
债券资金流入	10,000.00		-	5,000.00	5,000.00
运营收入	46,000.00	-	34,570.00	-	-
小计	56,000.00	-	34,570.00	8,000.00	7,149.75
现金流出					
固定资产流出	10,000.00	-	-	8,000.00	7,149.75
建设期债券利息					
发行费用					
运营成本	12,587.56	-	10,719.93	-	-
相关税费	-	-	-	-	-
运营期债券利息	269.00	269.00	269.00	288.30	407.60
债券本金	-	-	-	3,000.00	3,000.00
小计	22,856.56	269.00	10,988.93	11,288.30	10,557.35
净现金流量	33,143.44	-269.00	23,581.07	-3,288.30	-3,407.60
累计现金流量	33,143.44	32,874.44	56,455.51	53,167.21	49,759.61

续发

项目	2027	2028	2029	2030	2031	合计
现金流入						
资本金流入						5,149.75
债券资金流入						20,000.00
运营收入	432.04	432.04	432.04	432.04	432.04	82,730.20
小计	432.04	432.04	432.04	432.04	432.04	107,879.95
现金流出						-
固定资产流出						25,149.75
建设期债券利息						-
发行费用						-
运营成本	347.66	347.66	347.66	347.66	347.66	25,045.79

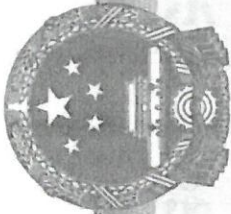
相关税费	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	7.80
运营期债券利息	400.00	370.00	280.00	150.00	40.00	2,742.90
债券本金	4,000.00	1,500.00	3,000.00	3,500.00	2,000.00	20,000.00
小计	4,749.22	2,219.22	3,629.22	3,999.22	2,389.22	72,946.24
净现金流量	-4,317.18	-1,787.18	-3,197.18	-3,567.18	-1,957.18	34,933.71
累计现金流量	45,442.43	43,655.25	40,458.07	36,890.89	34,933.71	

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	53,601.66	57,676.61	57,676.61
经营净收益	53,601.66	57,676.61	57,676.61
债券还本付息额	22,742.90	22,742.90	22,880.05
经营收入偿还的债券本息额	22,742.90	22,742.90	22,880.05
债券本息覆盖率	2.36	2.54	2.52



营业执照

统一社会信用代码
91130104765165720F

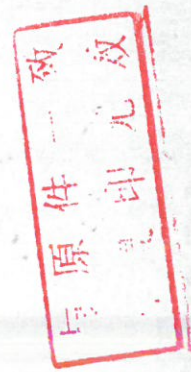


扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

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县容城镇奥威路 101 号 A2-42 (自主申报)



登记机关

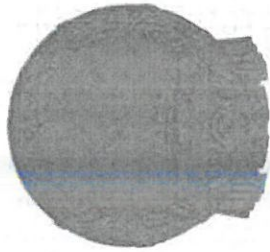
日

<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报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址:

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》。

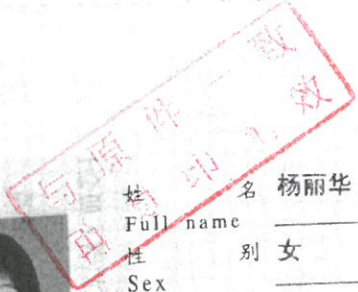


发证机关：河北省财政厅
行政审批专用章

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

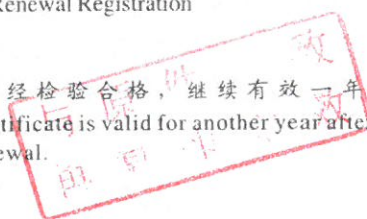


3a080935a97a583c

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.



陈信信 2022



陈信信 130100090033

年 /y 月 /m 日 /d