

京南·固安高新区高端医药产业园

基础设施建设项目

财务评估咨询报告

石家庄万信达会计师事务所有限公司



# 京南·固安高新区高端医药产业园

## 基础设施建设项目

### 财务评估咨询报告

石万信达咨询（2024）第 012 号

我们接受委托，对京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目（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京南·固安高新区高端医药产业园基础设施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

### 债券基本信息

项目名称	京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目
建设内容	本项目主要建设园区实施范围内的雨污水、燃气、给水等管网工程及路面修复工程，建设园区管网 117745.60 米，其中雨水管道 28342.00 米，污水管道 25358.80 米，给水管道 48668.40 米，燃气管道 15376.40 米，管径范围为 DN300-DN1800，采用明开挖工艺；建设标准厂房及厂房配套 432466.00 平方米
总投资	203,965.06 万元（RMB：2,039,650,600.00 元）
计划发行规模	本项目总计划发行 150,000 万元（RMB：1,500,000,000.00 元），2023 年已发行 30,000 万元（RMB：300,000,000.00 元），利率 3%，2024 年已发行 5000 万元（RMB：50,000,000.00 元），利率 2.22%，2025 年本期计划发行 8,000 万元（RMB：80,000,000 元）。
发债年限	20 年期
还本付息方式	分四年投入，2023 融资利率 3%，2024 年融资利率 2.22%和 2025 年、2026 年按利率 4%，期限 20 年。利息半年支付一次，本金分年偿还，债券存续期的后 10 年还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。
募集资金用途	本专项债券拟用于京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目
债券利率	2023 融资利率 3%，2024 年融资利率 2.22%和 2025 年、2026 年固定利率 4%

#### （一）项目概况

京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目

#### （二）项目参与主体

河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会

#### （三）项目列入规划情况

2023 年 3 月 14 日，该项目已完成项目建议书编制工作，并取得固安县发展和改革局关于京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目建议书的批复（固发改投资【2023】60 号）；

2023 年 3 月 15 日，已完成可研报告编制工作，并取得固安县发展和改革局关于京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目

可研报告的批复（固发改投资【2023】62号）。

本项目已列入重大项目库。

#### （四）项目建设情况

1、项目区位：本项目位于河北京南·固安高新技术产业开发区。

2、项目立项审批：固安县发展和改革局《关于京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目可研报告的批复》（固发改投资【2023】62号）。

3、项目工期：本项目建设周期拟定46个月，即2023年3月至2026年12月。

4、项目建设内容及规模：本项目主要建设园区实施范围内的雨污水、燃气、给水等管网工程及路面修复工程，建设园区管网117745.60米，其中雨水管道28342.00米，污水管道25358.80米，给水管48668.40米，燃气管道15376.40米，管径范围为DN300-DN1800，采用明开挖工艺；建设标准厂房及厂房配套432466.00平方米。

#### （五）项目事前绩效评估情况

本项目事前绩效评估已聘请北京中合建邺信息咨询有限公司进行编制，评估结论为：

评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和

偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面对本项目项目进行综合分析后，结论如下：该项目事前绩效评估综合得分 97 分，评估结果为对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

#### （六）所在区域背景情况

固安县位于华北平原北部，东西最宽 30 公里，南北最长 39 公里，幅员 697 平方公里。截至 2021 年末全县总人口 55.3 万人。2021 年，固安县一般公共预算收入完成 60.1 亿元，同比增长 19.5%。项目建设地址位于河北京南·固安高新技术产业开发区。建设标准厂房用地获取方式为招拍挂，用地性质为国有建设用地；配套道路部分为市政基础设施用地。项目所在地现状土地平整，土地现状为空地，不涉及征地及拆迁补偿，土地使用费不计入本项目，后续单独申请。本项目选址符合土地利用规划，位于允许建设区，交通非常便利，基础设施完善，地理位置优越。

#### （七）项目收益及融资情况

本项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对本项目还本付息的测算：本项目用于资金平衡的相关收益为 431,287.86 万元，全部为项目自身收益。融资本息为 239,776.00 万元，覆盖倍数为 1.80，能够项目收益与融资自求平衡。

## 二、债券应付本息情况

#### （一）本项目申请政府专项债总额还本付息情况预测

京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目拟使用政府

专项债券 150,000.00 万元。

2023 年已发行专项债券 30,000.00 万元，融资利率 3%，期限 20 年，利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 10 年还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。

2024 年已发行专项债券 5,000.00 万元，融资利率 2.22%，期限 20 年，利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 10 年还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。

2025 年本期拟发行地方政府专项债券 8,000.00 万元（占总投资额的 3.92%），2026 年本期拟发行地方政府专项债券 107,000.00 万元（占总投资额的 52.46%），假设融资利率 4%，期限 20 年，利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 10 年还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。专项债券不用作项目资本金。

本项目申请政府专项债总额自融资之日起应还本付息如下：

单位：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	债券利率	应付利息	还本付息
2023 年		30,000.00		30,000.00	3%	450.00	450.00
2024 年	30,000.00	5,000.00		35,000.00	3%、2.22%	955.50	955.50
2025 年	35,000.00	8,000.00		43,000.00	3%、2.22%、4%	1,171.00	1,171.00
2026 年	43,000.00	107,000.00		150,000.00	3%、2.22%、4%	3,471.00	3,471.00
2027 年	150,000.00			150,000.00	3%、2.22%、4%	5,611.00	5,611.00
2028 年	150,000.00			150,000.00	3%、2.22%、4%	5,611.00	5,611.00
2029 年	150,000.00			150,000.00	3%、2.22%、4%	5,611.00	5,611.00
2030 年	150,000.00			150,000.00	3%、2.22%、4%	5,611.00	5,611.00
2031 年	150,000.00			150,000.00	3%、2.22%、4%	5,611.00	5,611.00
2032 年	150,000.00			150,000.00	3%、2.22%、4%	5,611.00	5,611.00

2033 年	150,000.00			150,000.00	3%、2.22%、4%	5,611.00	5,611.00
2034 年	150,000.00		3,000.00	147,000.00	3%、2.22%、4%	5,611.00	8,611.00
2035 年	147,000.00		3,500.00	143,500.00	3%、2.22%、4%	5,521.00	9,021.00
2036 年	143,500.00		4,300.00	139,200.00	3%、2.22%、4%	5,419.90	9,719.90
2037 年	139,200.00		15,000.00	124,200.00	3%、2.22%、4%	5,286.80	20,286.80
2038 年	124,200.00		15,000.00	109,200.00	3%、2.22%、4%	4,725.70	19,725.70
2039 年	109,200.00		15,000.00	94,200.00	3%、2.22%、4%	4,164.60	19,164.60
2040 年	94,200.00		15,000.00	79,200.00	3%、2.22%、4%	3,603.50	18,603.50
2041 年	79,200.00		15,000.00	64,200.00	3%、2.22%、4%	3,042.40	18,042.40
2042 年	64,200.00		15,000.00	49,200.00	3%、2.22%、4%	2,481.30	17,481.30
2043 年	49,200.00		15,000.00	34,200.00	3%、2.22%、4%	1,920.20	16,920.20
2044 年	34,200.00		12,000.00	22,200.00	3%、2.22%、4%	1,359.10	13,359.10
2045 年	22,200.00		11,500.00	10,700.00	3%、2.22%、4%	888.00	12,388.00
2046 年	10,700.00		10,700.00	0.00	3%、2.22%、4%	428.00	11,128.00
合计		150,000.00	150,000.00			89,776.00	239,776.00

本次债券存续期内（2023 年-2046 年）应偿还债券本金 150,000.00 万元，利息 89,776.00 万元。

## （二）2023 年已申请政府专项债还本付息情况预测

本项目已于 2023 年发行 30,000.00 万元在债券存续期内应还本付息情况如下：

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	融资利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2023 年		30,000.00		30,000.00	3.00%	450.00	450.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	3.00%	900.00	900.00
2034 年	30,000.00		3,000.00	27,000.00	3.00%	900.00	3,900.00
2035 年	27,000.00		3,000.00	24,000.00	3.00%	810.00	3,810.00
2036 年	24,000.00		3,000.00	21,000.00	3.00%	720.00	3,720.00
2037 年	21,000.00		3,000.00	18,000.00	3.00%	630.00	3,630.00

2038 年	18,000.00		3,000.00	15,000.00	3.00%	540.00	3,540.00
2039 年	15,000.00		3,000.00	12,000.00	3.00%	450.00	3,450.00
2040 年	12,000.00		3,000.00	9,000.00	3.00%	360.00	3,360.00
2041 年	9,000.00		3,000.00	6,000.00	3.00%	270.00	3,270.00
2042 年	6,000.00		3,000.00	3,000.00	3.00%	180.00	3,180.00
2043 年	3,000.00		3,000.00	-	3.00%	90.00	3,090.00
合计		30,000.00	30,000.00			14,400.00	44,400.00

### (三) 2024 年已申请政府专项债还本付息情况预测

本项目已于 2024 年发行 5,000.00 万元在债券存续期内应还本付

息情况如下：

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	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	5,000.00		5,000.00	2.22%	55.50	55.50
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2035 年	5,000.00		500.00	4,500.00	2.22%	111.00	611.00
2036 年	4,500.00		500.00	4,000.00	2.22%	99.90	599.90
2037 年	4,000.00		500.00	3,500.00	2.22%	88.80	588.80
2038 年	3,500.00		500.00	3,000.00	2.22%	77.70	577.70
2039 年	3,000.00		500.00	2,500.00	2.22%	66.60	566.60
2040 年	2,500.00		500.00	2,000.00	2.22%	55.50	555.50
2041 年	2,000.00		500.00	1,500.00	2.22%	44.40	544.40
2042 年	1,500.00		500.00	1,000.00	2.22%	33.30	533.30
2043 年	1,000.00		500.00	500.00	2.22%	22.20	522.20
2044 年	500.00		500.00	-	2.22%	11.10	511.10
2045 年	-			-	2.22%	-	-
合计		5,000.00	5,000.00			1,776.00	6,776.00

### (四) 2025 年拟发行 8,000.00 万元在债券存续期内应还本付息情

况预测如下：



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	债券利率	应付利息	还本付息
2025 年	-	8,000.00		8,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2036 年	8,000.00		800.00	7,200.00	4.00%	320.00	1,120.00
2037 年	7,200.00		800.00	6,400.00	4.00%	288.00	1,088.00
2038 年	6,400.00		800.00	5,600.00	4.00%	256.00	1,056.00
2039 年	5,600.00		800.00	4,800.00	4.00%	224.00	1,024.00
2040 年	4,800.00		800.00	4,000.00	4.00%	192.00	992.00
2041 年	4,000.00		800.00	3,200.00	4.00%	160.00	960.00
2042 年	3,200.00		800.00	2,400.00	4.00%	128.00	928.00
2043 年	2,400.00		800.00	1,600.00	4.00%	96.00	896.00
2044 年	1,600.00		800.00	800.00	4.00%	64.00	864.00
2045 年	800.00		800.00	-	4.00%	32.00	832.00
合计		8,000.00	8,000.00			5,120.00	13,120.00

2025 年拟申请政府专项债券本息和为 13,120.00 万元，其中本金为 8,000.00 万元，利息为 5,120.00 万元。

（五）2026 年后续发行 107,000.00 万元在债券存续期内应还本付息情况预测如下：

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	债券利 率	应付利息	还本付息
2026 年	-	107,000.00		107,000.00	4.00%	2,140.00	2,140.00
2027 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2028 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2029 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2030 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2031 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2032 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2033 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00

2034 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2035 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2036 年	107,000.00			107,000.00	4.00%	4,280.00	4,280.00
2037 年	107,000.00		10,700.00	96,300.00	4.00%	4,280.00	14,980.00
2038 年	96,300.00		10,700.00	85,600.00	4.00%	3,852.00	14,552.00
2039 年	85,600.00		10,700.00	74,900.00	4.00%	3,424.00	14,124.00
2040 年	74,900.00		10,700.00	64,200.00	4.00%	2,996.00	13,696.00
2041 年	64,200.00		10,700.00	53,500.00	4.00%	2,568.00	13,268.00
2042 年	53,500.00		10,700.00	42,800.00	4.00%	2,140.00	12,840.00
2043 年	42,800.00		10,700.00	32,100.00	4.00%	1,712.00	12,412.00
2044 年	32,100.00		10,700.00	21,400.00	4.00%	1,284.00	11,984.00
2045 年	21,400.00		10,700.00	10,700.00	4.00%	856.00	11,556.00
2046 年	10,700.00		10,700.00	-	4.00%	428.00	11,128.00
合计		107,000.00	107,000.00			68,480.00	175,480.00

### 三、评估依据和假设

#### （一）收益来源

本项目收入来源为：本期债券募集资金投资项目现金净流入部分通过停车位收入、出租收入、物业服务收入产生的项目净现金收益实现。

#### （二）成本测算及估算依据

本项目成本包括工资及福利费、修理费等。

#### （三）评估依据

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
2. 《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）；
3. 《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）；

4. 《建设项目经济评价方法与参数》(发改投资〔2006〕1325 号);
5. 京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目可行性研究报告;
6. 京南·固安高新区高端医药产业园基础设施建设项目专项债券实施方案;
7. 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)有关规定及现行财税 制度进行分析与评价;
8. 国家及地方其他相关法律法规。

#### (四) 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. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、  
电信、 水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生  
的不利影响;
6. 预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;
7. 项目能够获得相关政府部门的审批;
8. 预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决;
9. 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；

10. 市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数；

11. 按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算。

#### 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、可研性研究报告等资料，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

本项目建设投资为 203,965.06 万元。其中：工程费用 173,791.85 万元，占总投资的 85.21%，工程建设其他费用 7,373.22 万元，占总投资的 3.61%，预备费 14,999.99 万元，占总投资的 7.36%，建设期

利息 7,800.00 万元，占总投资的 3.82%。

投资估算表

单位：万元

支出名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
前期费用				2,300.58	2,300.58
工程费用	173,791.85				173,791.85
工程建设其他费用				5,072.64	5,072.64
预备费				14,999.99	14,999.99
建设期利息				7,800.00	7,800.00
合计	173,791.85			30,173.21	203,965.06

（二）项目资金筹措

1、项目资本金来源

本项目资金来源为申请政府专项债资金和地方财政资金。项目估算总投资 203,965.06 万元，其中项目资本金为 53,965.06 万元，来源于固安县财政资金，占总投资的 26.46%。资本金比例符合《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）有关规定要求。

2、融资来源

资金缺口 150,000.00 万元，拟申请政府专项债券 150,000.00 万元（占总投资额的 73.54%），其中 2023 年已发行地方政府专项债券 30,000.00 万元；2024 年已发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，2025 年本期拟发行地方政府专项债券 8,000.00 万元（占总投资额的 3.92%），2026 年本期拟发行地方政府专项债券 107,000.00 万元（占

总投资额的 52.46%)，

项目资金来源情况表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	203,965.06	100.00%	
一、资本金	53,965.06	26.46%	
(一)自有资金	53,965.06	26.46%	
(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)	150,000.00	73.54%	
(一)已发行专项债券	35,000.00	17.16%	
(二)本期拟发行专项债券	8,000.00	3.92%	
(三)后续拟发行专项债券	107,000.00	52.46%	
(四)银行融资			

(三) 项目收入、成本、收益预测

项目建成后不断优化营商环境，围绕主导产业定位，面向京企、央企等开展招商引资，所以本项目的建设有助于高效推进各类项目建设，持续优化营商环境，不断提升园区服务精细化水平，为县域经济的高质量发展提供坚强的保障。项目主要收入来源为停车收入、出租收入、物业服务收入等；项目运营成本主要为工资及福利费、修理费等。

1、非土储项目运营收入

本期债券所涉及申报项目在债券存续期内收入主要为停车收入、出租收入、物业服务收入。

(1) 停车收入：综合本项目区位的特殊性及项目实际情况，本

项目停车价格取 2 元/个\*时。使用率按 80%计取。

停车场价格

区域	位 置	租 金	单 位
廊坊市	万 达	4	元/个*时
	发展大厦	3	元/个*时
	浙商广场	5	元/个*时
	格林时代广场	3	元/个*时
固安	融百汇购物广场	2	元/个*时
	大清河开发区写字楼	1	元/个*时
	方城大厦	2	元/个*时

本项目建设停车位 1824 个，考虑县医院及周边商业配套等停车需求。则年收入=1824\*2\*8\*80%\*365/10000=852.17 万元。

(2) 出租收入：根据市场调研，廊坊市标准化厂房租赁价格约在1.3-2.2元/平方米/天；固安县标准化厂房租赁价格约在1.3-2元/平方米/天。

厂房及综合体租赁价格

序号	名 称		价 格（元/平方米*天）
1	廊坊市龙河工业园	标准化厂房	1.5-2.2
2	安次经济开发区	标准化厂房	1.3-2.2
3	固安县工业园南区	标准化厂房	1.3-2
4	三河市燕郊兴远高科技产业园	科技综合体（办公、研发、厂房为一体）	1.5- 1.8

参照区域内周边其他园区的经营情况，综合考虑园区现状及项目实际功能情况标准化厂房按照 2 元/平方米·天计。则年收入=359516\*2\*365/10000=26,244.67 万元。第一年出租率按 50%记取，第二年出租率按 80%记取。

随着时间的推移，可能出现通货膨胀，价格持续上涨。本项目运营期内参考 GDP 年均增长率且考虑通货膨胀，按 5 年为一个涨浮周期，5 年之后在上一个周期的价格基础上上浮 5%合理预测本项目出租收

入。

(3) 物业服务收入：参照区域内物业服务的经营情况，综合考虑园区现状，设定本项目物业服务取 2.8 元/平方米·月。

物业服务费价格

区域	类别	租金	单位
廊坊市	住宅及其他非住宅	1.24-6	元/平方米/月
固安县	住宅及其他非住宅	1.5-3	元/平方米/月
三河市	住宅及其他非住宅	1.5-3	元/平方米/月

则基年收入=359516\*2.8\*12/10000=1,207.97 万元，第一年出租率按 50%记取、第二年出租率按 80%记取。随着时间的推移，可能出现通货膨胀，价格持续上涨。本项目运营期内参考 GDP 年均增长率且考虑通货膨胀，按 5 年为一个涨浮周期，5 年之后在上一个周期的价格基础上上浮 5%合理预测本项目物业收入。

综上所述，债券存续期预计共可实现运营收入 589,448.10 万元。  
项目运营收入明细表如下：

项目运营收入明细表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
停车收入	852.17	852.17	852.17	852.17	852.17
出租收入	13,122.34	20,995.74	26,244.67	26,244.67	26,244.67
物业服务收入	603.99	966.38	1,207.97	1,207.97	1,207.97
合计	14,578.49	22,814.28	28,304.81	28,304.81	28,304.81

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车收入	852.17	852.17	852.17	852.17	852.17



项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
出租收入	27,556.90	27,556.90	27,556.90	27,556.90	27,556.90
物业服务收入	1,268.37	1,268.37	1,268.37	1,268.37	1,268.37
合计	29,677.44	29,677.44	29,677.44	29,677.44	29,677.44

续表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车收入	852.17	852.17	852.17	852.17	852.17
出租收入	28,934.75	28,934.75	28,934.75	28,934.75	28,934.75
物业服务收入	1,331.79	1,331.79	1,331.79	1,331.79	1,331.79
合计	31,118.71	31,118.71	31,118.71	31,118.71	31,118.71

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
停车收入	852.17	852.17	852.17	852.17	852.17	17,043.40
出租收入	30,381.49	30,381.49	30,381.49	30,381.49	30,381.49	547,217.77
物业服务收入	1,398.38	1,398.38	1,398.38	1,398.38	1,398.38	25,186.93
合计	32,632.03	32,632.03	32,632.03	32,632.03	32,632.03	589,448.10

## 2、项目运营成本

项目运营成本主要是工资及福利费、修理费等。

本项目后期运营管理人员 180 人，平均每人每年工资及福利费约为 6 万元，则年均工资福利费为 1,080.00 万元。运营期内参考 GDP 年均增长率且考虑通货膨胀，按 5 年为一个涨浮周期，5 年之后在上一个周期的价格基础上上浮 5%合理预测本项目的人工成本；

本项目日常维护修理费按照年收入的 5%计取。

综上所述，债券存续期预计共发生营运成本 52,747.08 万元。项目运营成本明细表如下：

运营成本明细表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
工资及福利费	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
修理费	728.92	1,140.71	1,415.24	1,415.24	1,415.24
合计	1,808.92	2,220.71	2,495.24	2,495.24	2,495.24

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
修理费	1,483.87	1,483.87	1,483.87	1,483.87	1,483.87
合计	2,617.87	2,617.87	2,617.87	2,617.87	2,617.87

续表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
工资及福利费	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70
修理费	1,555.94	1,555.94	1,555.94	1,555.94	1,555.94
合计	2,746.64	2,746.64	2,746.64	2,746.64	2,746.64

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
工资及福利费	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24	23,274.68
修理费	1,631.60	1,631.60	1,631.60	1,631.60	1,631.60	29,472.41
合计	2,881.84	2,881.84	2,881.84	2,881.84	2,881.84	52,747.08

### 3、项目税金

依据国家的有关税收政策，该项目停车位收入增值税销项税税率 9%、出租收入增值税销项税税率 9%、物业服务收入增值税销项税税率 9%。

率 6%。外购修理费增值税进项税税率 13%。城建税税率 5%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%。

相关税费预估明细表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
增值税	1,199.18	1,876.00	2,327.21	2,327.21	2,327.21
城建税及附加税	119.92	187.60	232.72	232.72	232.72
合计	1,319.10	2,063.60	2,559.93	2,559.93	2,559.93

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税	2,440.02	2,440.02	2,440.02	2,440.02	2,440.02
城建税及附加税	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
合计	2,684.02	2,684.02	2,684.02	2,684.02	2,684.02

续表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税	2,558.46	2,558.46	2,558.46	2,558.46	2,558.46
城建税及附加税	255.85	255.85	255.85	255.85	255.85
合计	2,814.30	2,814.30	2,814.30	2,814.30	2,814.30

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税	2,682.82	2,682.82	2,682.82	2,682.82	2,682.82	48,463.31
城建税及附加税	268.28	268.28	268.28	268.28	268.28	4,846.33
合计	2,951.11	2,951.11	2,951.11	2,951.11	2,951.11	53,309.64

#### 4、项目收益预测

跟据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出、企业所得税等，计算项目损益，编制项目损益表。

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	合计		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	589,448.10		14,578.49	22,814.28	28,304.81	28,304.81
2. 项目成本	52,747.10		1,808.92	2,220.71	2,495.24	2,495.24
3. 税金	53,309.64		1,319.10	2,063.60	2,559.93	2,559.93
4. 税息折旧及摊销前利润	483,391.36		11,450.47	18,529.97	23,249.64	23,249.64
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	193,766.80		9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34
2. 息税前利润	289,624.56		1,762.13	8,841.63	13,561.30	13,561.30
三、利息支出						
1. 利息费用	81,976.00		3,858.50	5,611.00	5,611.00	5,611.00
2. 税前利润	207,648.56		-2096.37	3,230.63	7,950.30	7,950.30
四、企业所得税						
企业所得税	52,436.26			807.66	1,987.58	1,987.58
五、净利润/净亏损	155,212.30		-2096.37	2,422.97	5,962.72	5,962.72

续表

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
28,304.81	29,677.44	29,677.44	29,677.44	29,677.44
2,495.24	2,617.87	2,617.87	2,617.87	2,617.87
2,559.93	2,684.02	2,684.02	2,684.02	2,684.02
23,249.64	24,375.55	24,375.55	24,375.55	24,375.55
9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34
13,561.30	14,687.21	14,687.21	14,687.21	14,687.21
5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,521.00
7,950.30	9,076.21	9,076.21	9,076.21	9,166.21

1,987.58	2,269.05	2,269.05	2,269.05	2,291.55
5,962.72	6,807.16	6,807.16	6,807.16	6,874.66

续表

2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
29,677.44	31,118.71	31,118.71	31,118.71	31,118.71
2,617.87	2,746.64	2,746.64	2,746.64	2,746.64
2,684.02	2,814.30	2,814.30	2,814.30	2,814.30
24,375.55	25,557.77	25,557.77	25,557.77	25,557.77
9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34
14,687.21	15,869.43	15,869.43	15,869.43	15,869.43
5,419.90	5,286.80	4,725.70	4,164.60	3,603.50
9,267.31	10,582.63	11,143.73	11,704.83	12,265.93
2,316.83	2,645.66	2,785.93	2,926.21	3,066.48
6,950.48	7,936.97	8,357.80	8,778.62	9,199.45

续表

2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
31,118.71	32,632.03	32,632.03	32,632.03	32,632.03	32,632.03
2,746.64	2,881.84	2,881.84	2,881.84	2,881.84	2,881.84
2,814.30	2,951.11	2,951.11	2,951.11	2,951.11	2,951.11
25,557.77	26,799.08	26,799.08	26,799.08	26,799.08	26,799.08
9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34
15,869.43	17,110.74	17,110.74	17,110.74	17,110.74	17,110.74
3,042.40	2,481.30	1,920.20	1,359.10	888.00	428.00

12,827.03	14,629.44	15,190.54	15,751.64	16,222.74	16,682.74
3,206.76	3,657.36	3,797.64	3,937.91	4,055.69	4,170.69
9,620.27	10,972.08	11,392.90	11,813.73	12,167.05	12,512.05

#### （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，测算项目净现金流，预测债券存续期间净现金流入 191,511.86 万元。

#### 项目投资现金流量表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
资本金流入	10,793.02	21,586.02	-	21,586.02		
债券资金流入	30,000.00	5,000.00	8,000.00	107,000.00		
运营期现金流入			-		11,450.47	17,722.31
现金流入总额	40,793.02	26,586.02	8,000.00	128,586.02	11,450.47	17,722.31
建设期资金流出	40,793.02	26,586.02	8,000.00	128,586.02		
债券发行费用						
债券还本付息	450	955.50	1,171.00	3,858.50	5,611.00	5,611.00
现金流出总额	41,243.02	27,541.52	9,171.00	132,444.52	5,611.00	5,611.00
当年项目现金净流入	-450.00	-955.50	-1,171.00	-3,858.50	5,839.47	12,111.31

期末项目累计结存额	-450.00	-1,405.50	-2,576.50	-6,435.00	-595.53	11,515.78
-----------	---------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------

续表

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资本金流入						
债券资金流入						
运营期现金流入	21,262.06	21,262.06	21,262.06	22,106.50	22,106.50	22,106.50
现金流入总额	21,262.06	21,262.06	21,262.06	22,106.50	22,106.50	22,106.50
建设期资金流出						
债券发行费用						
债券还本付息	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	8,611.00
现金流出总额	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	8,611.00
当年项目现金净流入	15,651.06	15,651.06	15,651.06	16,495.50	16,495.50	13,495.50
期末项目累计结存额	27,166.84	42,817.90	58,468.96	74,964.46	91,459.96	104,955.46

续表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
资本金流入						
债券资金流入						
运营期现金流入	22,084.00	22,058.72	22,912.11	22,771.84	22,631.56	22,491.29

			1			
现金流入总额	22,084.00	22,058.72	22,912.11	22,771.84	22,631.56	22,491.29
建设期资金流出						
债券发行费用						
债券还本付息	9,021.00	9,719.90	20,286.80	19,725.70	19,164.60	18,603.50
现金流出总额	9,021.00	9,719.90	20,286.80	19,725.70	19,164.60	18,603.50
当年项目现金净流入	13,063.00	12,338.82	2,625.31	3,046.14	3,466.96	3,887.79
期末项目累计结存额	118,018.46	130,357.28	132,982.59	136,028.73	139,495.69	143,383.48

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
资本金流入							53,965.06
债券资金流入							150,000.00
运营期现金流入	22,351.01	23,141.72	23,001.44	22,861.17	22,743.39	22,628.39	430,955.10
现金流入总额	22,351.01	23,141.72	23,001.44	22,861.17	22,743.39		612,291.77
建设期资金流出							203,965.06
债券发行费用							—



债券还本付息	18,042.40	17,481.30	16,920.20	13,359.10	12,388.00	11,128.00	240,163.50
现金流出总额	18,042.40	17,481.30	16,920.20	13,359.10	12,388.00	11,128.00	444,128.56
当年项目现金净流入	4,308.61	5,660.42	6,081.24	9,502.07	10,355.39	-11,128.00	168,163.21
期末项目累计结存额	147,692.09	153,352.51	159,433.75	168,935.82	179,291.21	168,163.21	

### （五）资金的稳定性

根据专项债券发行计划，经测算，项目累计现金净流入为168,163.21万元，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。

债券存续期内，考虑到未来存在多种不确定性，宏观经济、市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响企业经营收益，进而影响偿还债券资金的稳定性。通过计算的项目运营相应收益分析覆盖倍数，还本付息资金具有一定的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，本项目运营收入为589,448.10万元，运营成本为52,747.10万元，税费53,309.64万元，税息折旧及摊销前利润483,391.36万元，企业所得税52436.26万元，经营活动预计净收益为430955.1万元，债券本息合计为239,776.00万元（其中本金150,000.00万元，利息89,776.00万元），通过测算，本期债券本

息覆盖倍数为 1.80，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

本期债券覆盖倍数是考虑现行市场环境进行的测算，由于未来经济发展存在不确定的，基于谨慎性原则，对债券存续期内收益波动进行了敏感性分析，具体情况如下：

单位：万元

敏感性分析	基础数据	敏感性变化比率					
		偿债资金变化			利率变化		
		-5%	-10%	-15%	5%	10%	15%
经营净收益	430,955.10	409,407.35	387,859.59	366,311.84	430,955.10	430,955.10	430,955.10
偿债资金合计	430,955.10	409,407.35	387,859.59	366,311.84	430,955.10	430,955.10	430,955.10
债券还本金额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
债券付息金额	89,776.00	89,776.00	89,776.00	89,776.00	94,264.80	98,753.60	103,242.40
债券还本付息额	239,776.00	239,776.00	239,776.00	239,776.00	244,264.80	248,753.60	253,242.40
资本金偿还建设期利息							
债券本息覆盖率	1.80	1.71	1.62	1.53	1.76	1.73	1.70

### 3. 就专项债本息覆盖情况发表明确意见

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

(此页无正文)

石家庄信达会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



刘合军

中国注册会计师:



张立伟

2025 年 8 月 9 日

附件 1

项目投资评估明细表

单位：万元

支出名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
前期费用				2,300.58	2,300.58
工程费用	173,791.85				173,791.85
工程建设其他费用				5,072.64	5,072.64
预备费				14,999.99	14,999.99
建设期利息				7,800.00	7,800.00
合计	173,791.85			30,173.21	203,965.06

附件 2

运营成本费用明细表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
工资及福利费	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
修理费	728.92	1,140.71	1,415.24	1,415.24	1,415.24
合计	1,808.92	2,220.71	2,495.24	2,495.24	2,495.24

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
修理费	1,483.87	1,483.87	1,483.87	1,483.87	1,483.87
合计	2,617.87	2,617.87	2,617.87	2,617.87	2,617.87

续表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
工资及福利费	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70
修理费	1,555.94	1,555.94	1,555.94	1,555.94	1,555.94
合计	2,746.64	2,746.64	2,746.64	2,746.64	2,746.64

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
工资及福利费	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24	23,274.68
修理费	1,631.60	1,631.60	1,631.60	1,631.60	1,631.60	29,472.41
合计	2,881.84	2,881.84	2,881.84	2,881.84	2,881.84	52,747.08

附件 3

项目利润表

单位：万元

年份/项目	合计		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	589,448.10		14,578.49	22,814.28	28,304.81	28,304.81
2. 项目成本	52,747.10		1,808.92	2,220.71	2,495.24	2,495.24
3. 税金	53,309.64		1,319.10	2,063.60	2,559.93	2,559.93
4. 税息折旧及摊销前利润	483,391.36		11,450.47	18,529.97	23,249.64	23,249.64
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	193,766.80		9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34
2. 息税前利润	289,624.56		1,762.13	8,841.63	13,561.30	13,561.30
三、利息支出						
1. 利息费用	81,976.00		3,858.50	5,611.00	5,611.00	5,611.00
2. 税前利润	207,648.56		-2096.37	3,230.63	7,950.30	7,950.30
四、企业所得税						
企业所得税	52,436.26			807.66	1,987.58	1,987.58
五、净利润/净亏损	155,212.30		-2096.37	2,422.97	5,962.72	5,962.72

续表

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
28,304.81	29,677.44	29,677.44	29,677.44	29,677.44
2,495.24	2,617.87	2,617.87	2,617.87	2,617.87
2,559.93	2,684.02	2,684.02	2,684.02	2,684.02
23,249.64	24,375.55	24,375.55	24,375.55	24,375.55
9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34

13, 561. 30	14, 687. 21	14, 687. 21	14, 687. 21	14, 687. 21
5, 611. 00	5, 611. 00	5, 611. 00	5, 611. 00	5, 521. 00
7, 950. 30	9, 076. 21	9, 076. 21	9, 076. 21	9, 166. 21
1, 987. 58	2, 269. 05	2, 269. 05	2, 269. 05	2, 291. 55
5, 962. 72	6, 807. 16	6, 807. 16	6, 807. 16	6, 874. 66

续表

2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
29, 677. 44	31, 118. 71	31, 118. 71	31, 118. 71	31, 118. 71
2, 617. 87	2, 746. 64	2, 746. 64	2, 746. 64	2, 746. 64
2, 684. 02	2, 814. 30	2, 814. 30	2, 814. 30	2, 814. 30
24, 375. 55	25, 557. 77	25, 557. 77	25, 557. 77	25, 557. 77
9, 688. 34	9, 688. 34	9, 688. 34	9, 688. 34	9, 688. 34
14, 687. 21	15, 869. 43	15, 869. 43	15, 869. 43	15, 869. 43
5, 419. 90	5, 286. 80	4, 725. 70	4, 164. 60	3, 603. 50
9, 267. 31	10, 582. 63	11, 143. 73	11, 704. 83	12, 265. 93
2, 316. 83	2, 645. 66	2, 785. 93	2, 926. 21	3, 066. 48
6, 950. 48	7, 936. 97	8, 357. 80	8, 778. 62	9, 199. 45

续表

2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
31, 118. 71	32, 632. 03	32, 632. 03	32, 632. 03	32, 632. 03	32, 632. 03
2, 746. 64	2, 881. 84	2, 881. 84	2, 881. 84	2, 881. 84	2, 881. 84
2, 814. 30	2, 951. 11	2, 951. 11	2, 951. 11	2, 951. 11	2, 951. 11
25, 557. 77	26, 799. 08	26, 799. 08	26, 799. 08	26, 799. 08	26, 799. 08



9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34	9,688.34
15,869.43	17,110.74	17,110.74	17,110.74	17,110.74	17,110.74
3,042.40	2,481.30	1,920.20	1,359.10	888.00	428.00
12,827.03	14,629.44	15,190.54	15,751.64	16,222.74	16,682.74
3,206.76	3,657.36	3,797.64	3,937.91	4,055.69	4,170.69
9,620.27	10,972.08	11,392.90	11,813.73	12,167.05	12,512.05

附件 4

项目投资现金流量表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
资本金流入	10,793.02	21,586.02	-	21,586.02		
债券资金流入	30,000.00	5,000.00	8,000.00	107,000.00		
运营期现金流入			-		11,450.47	17,722.31
现金流入总额	40,793.02	26,586.02	8,000.00	128,586.02	11,450.47	17,722.31
建设期资金流出	40,793.02	26,586.02	8,000.00	128,586.02		
债券发行费用						
债券还本付息	450	955.50	1,171.00	3,858.50	5,611.00	5,611.00
现金流出总额	41,243.02	27,541.52	9,171.00	132,444.52	5,611.00	5,611.00
当年项目现金净流入	-450.00	-955.50	-1,171.00	-3,858.50	5,839.47	12,111.31
期末项目累计结存额	-450.00	-1,405.50	-2,576.50	-6,435.00	-595.53	11,515.78

续表

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

资本金流入						
债券资金流入						
运营期现金流入	21,262.06	21,262.06	21,262.06	22,106.50	22,106.50	22,106.50
现金流入总额	21,262.06	21,262.06	21,262.06	22,106.50	22,106.50	22,106.50
建设期资金流出						
债券发行费用						
债券还本付息	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	8,611.00
现金流出总额	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	5,611.00	8,611.00
当年项目现金净流入	15,651.06	15,651.06	15,651.06	16,495.50	16,495.50	13,495.50
期末项目累计结存额	27,166.84	42,817.90	58,468.96	74,964.46	91,459.96	104,955.46

续表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
资本金流入						
债券资金流入						
运营期现金流入	22,084.00	22,058.72	22,912.11	22,771.84	22,631.56	22,491.29
现金流入总额	22,084.00	22,058.72	22,912.11	22,771.84	22,631.56	22,491.29
建设期资金流出						

债券发行费用						
债券还本付息	9,021.00	9,719.90	20,286.80	19,725.70	19,164.60	18,603.50
现金流出总额	9,021.00	9,719.90	20,286.80	19,725.70	19,164.60	18,603.50
当年项目现金净流入	13,063.00	12,338.82	2,625.31	3,046.14	3,466.96	3,887.79
期末项目累计结存额	118,018.46	130,357.28	132,982.59	136,028.73	139,495.69	143,383.48

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
资本金流入							53,965.06
债券资金流入							150,000.00
运营期现金流入	22,351.01	23,141.72	23,001.44	22,861.17	22,743.39	22,628.39	430,955.10
现金流入总额	22,351.01	23,141.72	23,001.44	22,861.17	22,743.39		612,291.77
建设期资金流出							203,965.06
债券发行费用							—
债券还本付息	18,042.40	17,481.30	16,920.20	13,359.10	12,388.00	11,128.00	240,163.50
现金流出总额	18,042.40	17,481.30	16,920.20	13,359.10	12,388.00	11,128.00	444,128.56

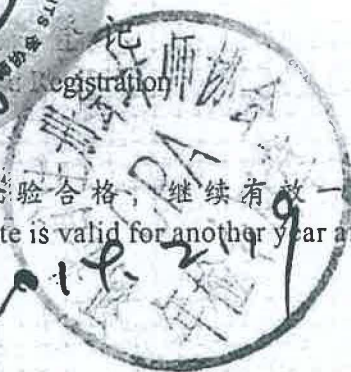
当年项目现金净流入	4,308.61	5,660.42	6,081.24	9,502.07	10,355.39	-11,128.00	168,163.21
期末项目累计结存额	147,692.09	153,352.51	159,433.75	168,935.82	179,291.21	168,163.21	

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	基础数据	敏感性变化比率					
		偿债资金变化			利率变化		
		-5%	-10%	-15%	5%	10%	15%
经营净收益	430,955.10	409,407.35	387,859.59	366,311.84	430,955.10	430,955.10	430,955.10
偿债资金合计	430,955.10	409,407.35	387,859.59	366,311.84	430,955.10	430,955.10	430,955.10
债券还本金额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
债券付息金额	89,776.00	89,776.00	89,776.00	89,776.00	94,264.80	98,753.60	103,242.40
债券还本付息额	239,776.00	239,776.00	239,776.00	239,776.00	244,264.80	248,753.60	253,242.40
资本金偿还建设期利息							
债券本息覆盖率	1.80	1.71	1.62	1.53	1.76	1.73	1.70



证书编号:  
No. of Certificate

130000042086

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2006 年 2 月



姓名 刘合军

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1971-01-01

Date of birth

工作单位 石家庄万信达会计师事务所

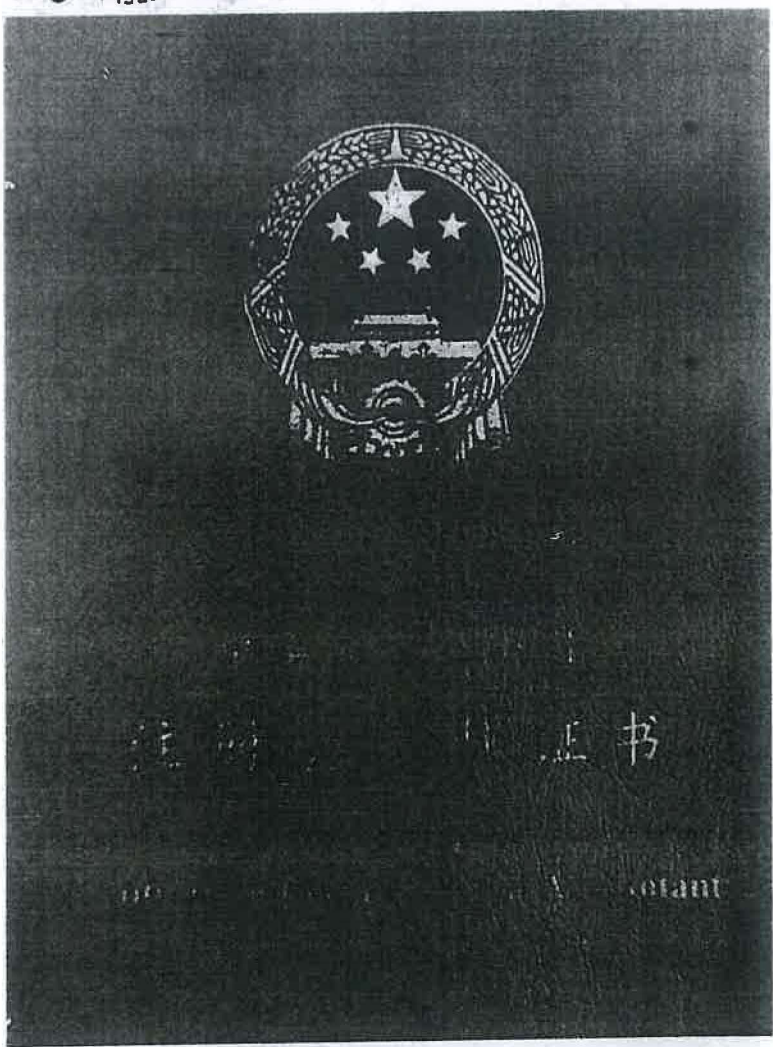
Working unit

有限公司

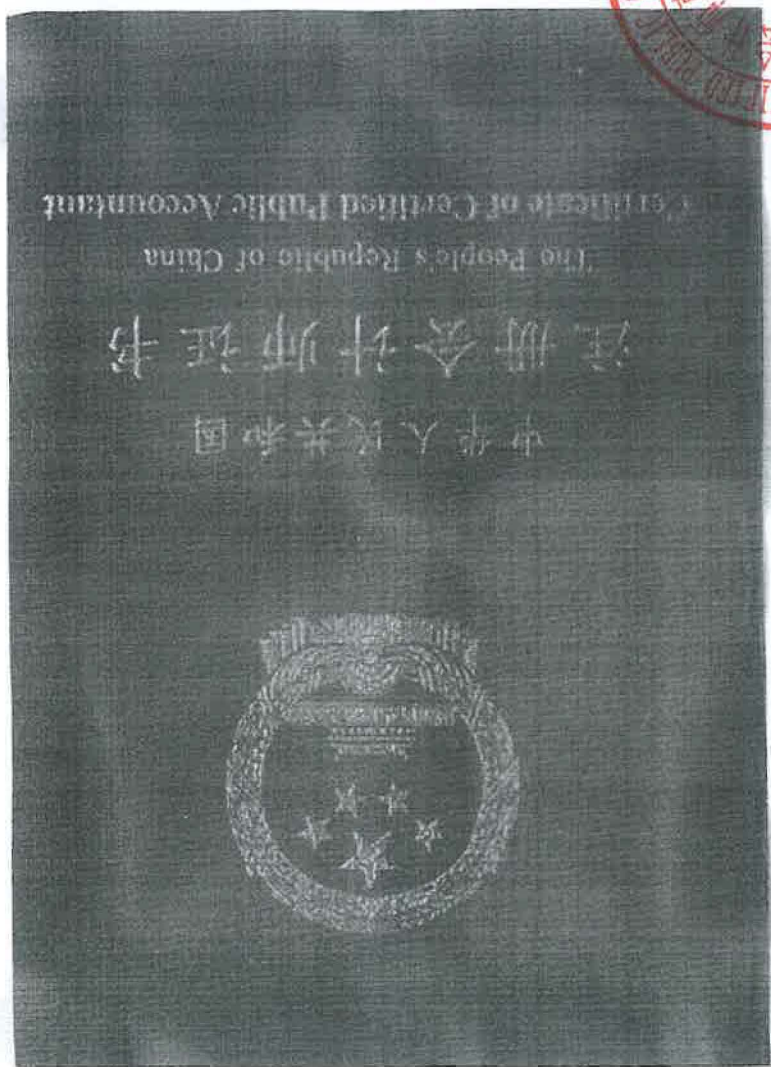
身份证号码

130105710101215

Identity card No.







姓名	张立伟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979年12月22日
Date of birth	
工作单位	石家庄万信达会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	130102197912222116
Identity card No.	

证书编号: 4401006000026  
批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2018年7月9日  
Date of Issuance





证书序号: 0016592

## 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》。

河北省石家庄市桥西区友谊南大街38号百度空间大厦2115/2116室

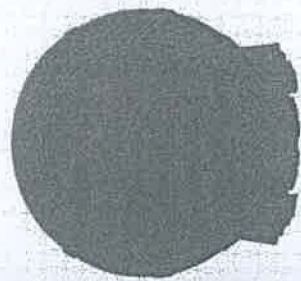


发证机关:

河北省财政厅

二〇〇五年十二月二十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 石家庄万信达会计师事务所有限公司

首席合伙人: 刘合军

主任会计师:

经营场所: 河北省石家庄市桥西区友谊南大街38号百度空间大厦2115/2116室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 13010025

批准执业文号: 冀财会〔2005〕99号

批准执业日期: 2005年12月21日





统一社会信用代码

911301057840579284

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



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

名称 石家庄万信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 刘合军

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；会计服务（凭许可证经营）；税务服务。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项、不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后方可经营）

注册资本 叁拾万元整

成立日期 2005年12月26日

住所 河北省石家庄市桥西区友谊南大街38号百度空间大厦2115、2116室

登记机关

2022

年 月 日

