

无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施 工程项目财务评价咨询报告

河北兆吉会计师事务所（普通合伙）

2025 年 8 月

目录

一、 项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目总投资	1
(四) 项目建设地点	1
(五) 建设目标及任务	1
(六) 建设内容和规模	1
(七) 项目建设期	2
(八) 项目已取得批复情况	2
二、 债券应付本息情况	2
三、 评估依据和假设	4
(一) 评估依据	4
(二) 评估假设	4
四、 评估过程	5
五、 评估分析	5
(一) 项目投资估算	5
(二) 资金筹措计划	6
(三) 项目收入、成本、收益预测	6
1、项目运营收入	6
2、项目运营成本	9
3、项目运营收益	11
(四) 税金预估	11
(五) 项目收益与融资平衡情况	13
(六) 资金的稳定性	1
六、 评估结论	1
(一) 计算债券本息覆盖倍数	1
(二) 进行覆盖倍数的敏感性分析	1
(三) 就专项债本息覆盖情况的明确意见	2
七、 附件	2
附表 1：项目投资评估明细表	2
附表 2：项目运营收入表	7
附表 3：项目运营成本表	8
附表 4：项目利润表	8
附表 5：现金流量表	11
附表 6：本息覆盖倍数及敏感性分析表	13

无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目财务评估咨询报告

兆吉(2025)第 75 号

我们接受委托，对无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目（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无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目专项债申请之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目基本情况

（一）项目名称

无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目

（二）项目单位

河北无极经济开发区管理委员会

（三）项目总投资

本项目总投资为 9647.40 万元，其中工程费用约 8420.87 万元，工程建设其他费用约 767.16 万元，预备费 459.37 万元。

（四）项目建设地点

本项目选址位于无极县开发区西区。规划范围四至：西至西环路，东至经一街，北至纬四路，南至石家庄泰智房地产开发有限公司。

（五）建设目标及任务

建设公共服务平台为入驻开发区的科技创新企业提供各种资源、会议、展示展览、接待等相关配套服务；配套修建两条 110kV 供电线路，满足周边企业供电需求。

建成后，本项目将成为开发区公共服务的重要载体和实现途径，对促进产业发展和开发区发展环境改善具有重要作用。

（六）建设内容和规模

本项目建设内容包括孵化器及基础设施配套两部分，其中：孵化器占地 20.4 亩，总建筑面积 22208 平方米（地上建筑面积为 19040 平方米），含创新创业孵化、研发检测等功能；同时配套建设排水管网 550 米、给水管网 250 米、公共停车位 190 个、充电桩 35 个及园区电力管网等配套设施。

（七）项目建设期

根据石家庄市无极县经济开发区总体规划、建设情况和资金来源，拟于 2024 年 3 月开工建设，至 2025 年 10 月完成该项目的建设任务，总工期为 20 个月。

（八）项目已取得批复情况

2023 年 12 月取得项目建议书的批复，批复为《无极县行政审批局关于无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目建议书的批复》（无行审审字批〔2023〕89 号）

2023 年 12 月，取得《无极县行政审批局关于无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（无行审审字批〔2023〕92 号）

二、 债券应付本息情况

无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目总投资 9647 万元，拟申请 7700.00 万元债券，计划 2025 年度申请 2000.00 万元债券，2024 年已申请 2000.00 万元债券，剩余 3700.00 万元后续申请。

项目名称	无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目
发行规模	贰仟万元整（人民币：20,000,000.00 元）
募集资金用途	拟用于无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目的建设。
债券期限	20 年期
债券利率	固定利率（预估为 4%）
还本付息方式	本金分年偿还，在债券存续期内最后 10 年每年偿还本金 10%。已兑付本金自兑付日起不另计利息，在存续期内按半年支付利息。

本期使用政府专项债券 2000.00 万元，假设融资利率 4%，期限 20 年，本金分年偿还，在债券存续期内最后 10 年每年偿还本金 10%，在存续期

内按半年支付利息，自融资之日起 15 年应还本付息情况如下表所示：

还本付息表

单位：万元

年 度	期初本金余 额	新增本 金	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
2024	—	2,000.00	—	2,000.00	4.00 %	40.00	40.00
2025	2,000.00	2,000.00	—	4,000.00	4.00 %	120.00	120.00
2026	4,000.00	3,700.00	—	7,700.00	4.00 %	234.00	234.00
2027	7,700.00	—	—	7,700.00	4.00 %	308.00	308.00
2028	7,700.00	—	—	7,700.00	4.00 %	308.00	308.00
2029	7,700.00	—	—	7,700.00	4.00 %	308.00	308.00
2030	7,700.00	—	—	7,700.00	4.00 %	308.00	308.00
2031	7,700.00	—	—	7,700.00	4.00 %	308.00	308.00
2032	7,700.00	—	—	7,700.00	4.00 %	308.00	308.00
2033	7,700.00	—	—	7,700.00	4.00 %	308.00	308.00
2034	7,700.00	—	200.00	7,500.00	4.00 %	308.00	508.00
2035	7,500.00	—	400.00	7,100.00	4.00 %	300.00	700.00
2036	7,100.00	—	770.00	6,330.00	4.00 %	284.00	1,054.00
2037	6,330.00	—	770.00	5,560.00	4.00 %	253.20	1,023.20
2038	5,560.00	—	770.00	4,790.00	4.00 %	222.40	992.40
2039	4,790.00	—	770.00	4,020.00	4.00 %	191.60	961.60
2040	4,020.00	—	770.00	3,250.00	4.00 %	160.80	930.80
2041	3,250.00	—	770.00	2,480.00	4.00 %	130.00	900.00

2042	2,480.00	—	770.00	1,710.00	4.00 %	99.20	869.20
2043	1,710.00	—	770.00	940.00	4.00 %	68.40	838.40
2044	940.00		570.00	370.00	4.00 %	37.60	607.60
2045	370.00		370.00	—	4.00 %	14.80	384.80
合 计		7,700.00				4,620.00	12,320.00

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；
- 4、无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目可研报告及批复等提供的其他相关资料。

（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、设备清单等资料，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

本项目总投资为 9647.40 万元，其中工程费用约 767.16 万元，工程建设其他费用约 459.37 万元，预备费 459.37 万元。本项目总投资已考虑建设期利息，为保障专项债券利息支付，将在预备费中列支，具体如下：

表5-1：项目投资估算表

序号	类别	金额（万元）	比例
1	工程费用	8,420.87	87.3%
2	工程建设其他费用	767.16	8.0%
3	预备费	459.37	4.8%
4	总投资	9,647.40	100.0%

（二）资金筹措计划

无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目总投资 9647 万元，拟申请 7700.00 万元债券，计划 2025 年度申请 2000.00 万元债券，2024 年已申请 2000.00 万元债券，剩余 3700.00 万元后续申请。

本期申请政府专项债券 2000.00 万元，所申请的专项债券占本项目总投资的 20.73%，资本金共 1947.00 万元由财政资金支出，资本金占总投资的 20.19%。

表5-2：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	9647.00		
一、资本金			
（一）自有资金	1947.00	20.19%	
（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)			
（一）已发行专项债券	2000.00	20.73%	
（二）本期拟发行专项债券	2000.00	20.73%	
（三）后续拟发行专项债券	3700	38.35%	
（四）银行融资			

（三）项目收入、成本、收益预测

1、项目运营收入

依据项目可行性研究报告，无极经济开发区西区公共服务平台及配套设施工程项目的运营收入主要包含物业出租服务收入、停车服务收入。

（1）物业出租收入

参考已建成运营类似项目租金，按照 1.5 元/平方米/日计取，经营强度按 90%考虑，可出租面积为 19040.00 平方米，运营期第一年租金收入预计约为 938.20 万元。

（2）地上停车服务

1) 普通车位

参考已建成运营类似项目停车服务费，按照 2 元/小时*车计取，共计 155 个车位，负荷率按 50%计入，运营期第一年停车服务收入约为 44.64 万元，因第一年运营期只有四个月，故实际物业出租收入为 21.18 万元。

2) 充电车位

参考已建成运营类似项目停车服务费，按照 2.5 元/小时*车计取，共计 35 个车位，负荷率按 50%计入，运营期第一年停车服务收入约为 18.9 万元。

（3）企业服务收入

无极经济开发区西区公共服务平台主要提供企业公共服务，包括但不限于以下五个方面，年收入 10 万元，不考虑增长。因第一年运营期只有四个月，故实际物业出租收入为 3.33 万元。

①信息服务功能：提供法律法规、政策、技术、质量、标准、人才、市场、物流、管理等信息服务。

②技术服务功能：提供工业设计、解决方案、检验检测、质量控制和技术评价、技术开发、技术转移、信息化应用、设备共享、知识产权、品

牌建设、产品创新、技术创新、创新资源共享、技术成果转化、创新成果推广等服务。

③创业服务功能：为创业者和创办 3 年内的小企业提供创业辅导、项目策划、政务代理、创业场地等服务。

④培训服务功能：提供经营管理、市场营销、风险防范、技术和创业等培训服务。

⑤融资服务功能：提供融资信息、组织开展投融资推介和对接、信用征集与评价等服务。

表5-1项目运营期第1年营业收入估算表

名称	收入金额	单位
物业出租服务收入	312.73	万元
停车服务收入	21.18	万元
企业服务收入	3.33	万元
合计	337.25	万元

根据《无极县国民经济和社会发展统计公报》，无极县近 5 年 GDP 增长率分别为 2.70% 5.00% 0.70% 6.20% 7.30%，5 年平均涨幅 4.35%，运营收入按照 1.80%的增长率进行预测如下：

表5-2：项目运营收入测算表

单位：万元

序号	年度	物业出租	停车场	企业培训服务	年收入合计
1	2024 年	-	-	-	-
2	2025 年	312.73	21.18	3.33	337.25
3	2026 年	979.03	66.31	10.00	1,055.34
4	2027 年	1,021.64	69.19	10.00	1,100.83
5	2028 年	1,066.11	72.20	10.00	1,148.31
6	2029 年	1,112.51	75.35	10.00	1,197.86
7	2030 年	1,160.93	78.63	10.00	1,249.56
8	2031 年	1,211.46	82.05	10.00	1,303.51
9	2032 年	1,264.19	85.62	10.00	1,359.81
10	2033 年	1,319.21	89.34	10.00	1,418.56
11	2034 年	1,376.63	93.23	10.00	1,479.87

12	2035 年	1,436.55	97.29	10.00	1,543.84
13	2036 年	1,499.07	101.53	10.00	1,610.60
14	2037 年	1,564.32	105.94	10.00	1,680.27
15	2038 年	1,632.41	110.56	10.00	1,752.96
16	2039 年	1,703.46	115.37	10.00	1,828.83
17	2040 年	1,777.60	120.39	10.00	1,907.99
18	2041 年	1,854.97	125.63	10.00	1,990.60
19	2042 年	1,935.71	131.10	10.00	2,076.80
20	2043 年	2,019.96	136.80	10.00	2,166.76
21	2044 年	2,107.87	142.76	10.00	2,260.63
22	2045 年	2,199.62	148.97	10.00	2,358.59
	合计	30,555.99	2,069.43	203.33	32,828.75

经测算，项目运营期的运营收入合计约为 32,828.75 万元。

2、项目运营成本

本项目经营成本主要为人力成本、日常维护费、管理费用等。

（1）人力成本

参考已建成运营类似项目人力资源配置，设置1名总经理、1名副总经理、普通职工8名，总经理综合年工资及福利费按15万元/年计入，副总经理综合年工资及福利费按10万元/年计入，普通职工综合年工资及福利费按5万元/年计入，年均增长率按2.08%考虑，运营期第一年工资及福利费为65万元，因第一年运营期只有四个月，故实际工资及福利费为21.67万元。

（2）日常维护费

本项目每年管理费用每年收入的2%，运营期第一年日常维护费为6.88万元。

（3）管理费用

本项目每年管理费用每年收入的6%，运营期第一年管理费用为60.10万元。

表5-4成本费用估算表

序号	名称	金额（万元）
----	----	--------

序号	名称	金额（万元）
1	人力成本	21.67
2	日常维护费	6.74
3	管理费用	20.23
	合计	48.65

根据《国家年度统计公报》，2018年、2019年、2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.10%、2.90%、2.50%、0.90%、2.00%，五年平均涨幅为2.08%。基于谨慎性原则，所有运营成本费用按照2.08%的增长率进行预测，项目运营期每年的运营成本如下：

表5-5项目运营成本测算表

单位：万元

序号	年度	工资及福利费	修理费	管理费用	年成本合计
1	2024年	-	-	-	-
2	2025年	21.67	6.74	20.23	48.65
3	2026年	66.35	21.11	63.32	150.78
4	2027年	67.73	22.02	66.05	155.80
5	2028年	69.14	22.97	68.90	161.00
6	2029年	70.57	23.96	71.87	166.40
7	2030年	72.04	24.99	74.97	172.00
8	2031年	73.54	26.07	78.21	177.82
9	2032年	75.06	27.20	81.59	183.85
10	2033年	76.62	28.37	85.11	190.11
11	2034年	78.22	29.60	88.79	196.61
12	2035年	79.84	30.88	92.63	203.35
13	2036年	81.50	32.21	96.64	210.35
14	2037年	83.19	33.61	100.82	217.61
15	2038年	84.92	35.06	105.18	225.16
16	2039年	86.69	36.58	109.73	232.99
17	2040年	88.49	38.16	114.48	241.13
18	2041年	90.33	39.81	119.44	249.57
19	2042年	92.20	41.54	124.61	258.35
20	2043年	94.12	43.34	130.01	267.46
21	2044年	96.07	34.14	102.43	232.65
22	2045年	98.07	36.96	110.87	245.89
	合计	1,646.36	635.29	1,905.87	4,187.51

经测算，项目运营期的运营成本合计约为4,187.51万元。

3、项目运营收益

根据上述项目运营期内的各年运营收入、运营成本等因素，假设本项目在运营期内持续稳定运营，据此预测未来收益。本项目未来收益预测表如下：

表5-6项目运营收益估算表

序号	年度	运营收入	运营成本	运营收益
1	2024 年	-	-	-
2	2025 年	337.25	48.65	288.60
3	2026 年	1,055.34	150.78	904.56
4	2027 年	1,100.83	155.80	945.04
5	2028 年	1,148.31	161.00	987.31
6	2029 年	1,197.86	166.40	1,031.46
7	2030 年	1,249.56	172.00	1,077.55
8	2031 年	1,303.51	177.82	1,125.69
9	2032 年	1,359.81	183.85	1,170.71
10	2033 年	1,418.56	190.11	1,101.79
11	2034 年	1,479.87	196.61	1,151.22
12	2035 年	1,543.84	203.35	1,202.85
13	2036 年	1,610.60	210.35	1,256.76
14	2037 年	1,680.27	217.61	1,313.06
15	2038 年	1,752.96	225.16	1,371.85
16	2039 年	1,828.83	232.99	1,433.24
17	2040 年	1,907.99	241.13	1,497.34
18	2041 年	1,990.60	249.57	1,564.28
19	2042 年	2,076.80	258.35	1,634.18
20	2043 年	2,166.76	267.46	1,707.16
21	2044 年	2,260.63	232.65	1,847.77
22	2045 年	2,358.59	245.89	1,918.90
	合计	32,828.75	4,187.51	26,531.30

经测算，项目运营期的运营收益合计约为 26,531.30 万元。

（四）税金预估

（1）参考同类项目资料，物业租赁收入增值税销项税率为9%，停车服务销项税率为6%。

（2）维修费用增值税进项税税率为9%，管理费用增值税进项税率为

6%，工程费用增值税进项税税率为9%。

(3) 城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加按增值税的12%计取。

表5-7项目税金估算表

单位：万元

序号	年度	留抵增值税	增值税-进项税	增值税-销项税	附加税	实缴增值税	税金及附加	所得税	相关税费
1	2024年	-	-	-	-	-	-	0.0	0
2	2025年	695.30	1.70	28.76	-	-	-	0.0	-
3	2026年	668.24	5.33	89.94	-	-	-	40.7	40.70
4	2027年	583.63	5.56	93.74	-	-	-	32.3	32.32
5	2028年	495.44	5.80	97.71	-	-	-	42.9	42.89
6	2029年	403.53	6.05	101.84	-	-	-	53.9	53.92
7	2030年	307.74	6.31	106.16	-	-	-	65.4	65.45
8	2031年	207.88	6.58	110.66	-	-	-	77.5	77.48
9	2032年	103.80	6.86	115.36	0.56	4.69	5.25	88.7	93.99
10	2033年	-	7.16	120.25	13.57	113.09	126.66	71.5	198.17
11	2034	-	7.47	125.36	14.15	117.89	132.04	83.9	215.90

	年								
12	2035年	-	7.79	130.69	14.75	122.90	137.65	98.8	236.42
13	2036年	-	8.13	136.25	15.37	128.12	143.49	116.3	259.74
14	2037年	-	8.48	142.05	16.03	133.57	149.59	138.0	287.62
15	2038年	-	8.85	148.10	16.71	139.25	155.96	160.4	316.38
16	2039年	-	9.23	154.41	17.42	145.18	162.60	183.5	346.07
17	2040年	-	9.63	160.99	18.16	151.36	169.52	207.2	376.72
18	2041年	-	10.05	167.86	18.94	157.81	176.74	231.6	408.37
19	2042年	-	10.48	175.02	19.74	164.54	184.28	256.8	441.08
20	2043年	-	10.94	182.49	20.59	171.55	192.14	282.8	474.89
21	2044年	-	26.87	187.78	19.31	160.90	180.21	325.6	505.82
22	2045年	-	23.07	196.10	20.76	173.03	193.80	349.1	542.88
	合计		192.34	2,771.51	226.06	1,883.87	2,109.94	2,906.88	5,016.82

本项目运营期项目税金合计为 2,109.94 万元。

（五）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

项目损益及现金流的测算，本项目在建设及运营期内资金充足，具体情况如下：

表5-8项目损益表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、经营收入/成本/税金												
1.项目收入	-	337.25	1,055.34	1,100.83	1,148.31	1,197.86	1,249.56	1,303.51	1,359.81	1,418.56	1,479.87	1,543.84
2.项目成本	-	48.65	150.78	155.80	161.00	166.40	172.00	177.82	183.85	190.11	196.61	203.35
3.税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.25	126.66	132.04	137.65
4.税息折旧及摊销前利润	-	288.60	904.56	945.04	987.31	1,031.46	1,077.55	1,125.69	1,170.71	1,101.79	1,151.22	1,202.85
二、折旧与摊销												
1.总折旧和摊销	-	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76
2.息税前利润	-	-219.16	396.80	437.28	479.55	523.70	569.80	617.93	662.95	594.03	643.46	695.09
三、利息支出												
1.利息费用	40.00	120.00	234.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	300.00
2.税前利润	-40.00	-339.16	162.80	129.28	171.55	215.70	261.80	309.93	354.95	286.03	335.46	395.09
四、企业所得税	-	-	40.70	32.32	42.89	53.92	65.45	77.48	88.74	71.51	83.87	98.77

五、净利润/ 净亏损	-40.00	-339.16	122.10	96.96	128.66	161.77	196.35	232.45	266.21	214.52	251.60	296.32
---------------	--------	---------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	合计
1,610.60	1,680.27	1,752.96	1,828.83	1,907.99	1,990.60	2,076.80	2,166.76	2,260.63	2,358.59	32,828.75
210.35	217.61	225.16	232.99	241.13	249.57	258.35	267.46	232.65	245.89	4,187.51
143.49	149.59	155.96	162.60	169.52	176.74	184.28	192.14	180.21	193.80	2,109.94
1,256.76	1,313.06	1,371.85	1,433.24	1,497.34	1,564.28	1,634.18	1,707.16	1,847.77	1,918.90	26,531.30
										-
507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	10,662.92
749.00	805.30	864.09	925.48	989.58	1,056.52	1,126.42	1,199.40	1,340.01	1,411.14	15,868.38
										-
284.00	253.20	222.40	191.60	160.80	130.00	99.20	68.40	37.60	14.80	4,620.00
465.00	552.10	641.69	733.88	828.78	926.52	1,027.22	1,131.00	1,302.41	1,396.34	11,248.38
116.25	138.02	160.42	183.47	207.20	231.63	256.80	282.75	325.60	349.09	2,906.88
348.75	414.07	481.27	550.41	621.59	694.89	770.41	848.25	976.81	1,047.26	8,341.50

表5-9项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	现金流入	3947	2337	4755	1101	1148	1198	1250	1304	1360	1419	1480	1544
1.1	资本金流入	1947											

1.2	债券资金流入	2000	2000	3700									
1.3	运营收入	0	337	1055	1101	1148	1198	1250	1304	1360	1419	1480	1544
2	现金流出	3987	2169	4125	496	512	528	545	563	586	696	921	1140
2.1	建设投资	3947	2000	3700									
2.2	运营成本	0	49	151	156	161	166	172	178	184	190	197	203
2.3	相关税费	0	0	41	32	43	54	65	77	94	198	216	236
2.4	偿还债券利息	40	120	234	308	308	308	308	308	308	308	308	300
2.5	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	400
3	净现金流量	-40	169	630	605	636	670	704	740	774	722	559	404
4	累计现金流量	-40	129	758	1363	2000	2669	3373	4113	4887	5610	6169	6573

运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	合计
第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	
2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
1611	1680	1753	1829	1908	1991	2077	2167	2261	2359	42476
										1947
										7700
1611	1680	1753	1829	1908	1991	2077	2167	2261	2359	32829
1524	1528	1534	1541	1549	1558	1569	1581	1346	1174	31172
										9647
210	218	225	233	241	250	258	267	233	246	4188
260	288	316	346	377	408	441	475	506	543	5017
284	253.2	222.4	191.6	160.8	130	99.2	68.4	38	15	4620
770	770	770	770	770	770	770	770	570	370	7700
87	152	219	288	359	433	508	586	915	1185	11304
6660	6811	7030	7319	7678	8111	8619	9205	10119	11304	

（六）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 11304 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

（一）计算债券本息覆盖倍数

通过对项目还本付息的测算：项目用于资金平衡的相关收益为 26,531.30 万元，均为项目自身收益，融资本息为 12,320.00 万元（整体计划融资 7700.00 万元，利息 4,620.00 万元），覆盖倍数为 2.15 倍。

（二）进行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，下面仅对债券存续期内收入向下波动、债券利率提高进行敏感性分析。

表5-12敏感性分析

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
偿债资金合计	22,551.60	23,878.17	25,204.73	26,531.30	27,857.86	29,184.43	30,510.99
项目总收益	22,551.60	23,878.17	25,204.73	26,531.30	27,857.86	29,184.43	30,510.99
债券还本付息额	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00
经营收益偿还的债券本息额	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00
债券本息覆盖率	1.83	1.94	2.05	2.15	2.26	2.37	2.48

由以上分析可见，当经营收益作为影响债券的还本付息的因素在±15%

范围内变动的情况下，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且有一定稳定性与较强的风险抵抗能力。

（三）就专项债本息覆盖情况的明确意见

根据财预〔2017〕89号、厅字〔2019〕33号、财库〔2020〕36号、财库〔2020〕43号、财办预〔2021〕29号等专项债券文件，本项目符合上述文件要求。

本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目运营净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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. 项目运营收入表
3. 项目运营成本表
4. 项目利润表
5. 项目现金流量表

（此页无正文，为《无极县乡村振兴和美乡村项目财务评价咨询报告》

（诺诚专评字【2023】第 0008 号）之签字盖章页）

河北兆吉会计师事务所(普通合伙)

中国注册会计师：

河北 石家庄

中国注册会计师：

2025 年 8 月 9 日

附表 1：项目投资评估明细表

投资明细表

单位：万元

序号	建设内容	单位	工程量	估算指标 (元/*)	投资额(万元)	备注
一	建设投资	平方米	22208	4344.11	9647.40	100.00%
(一)	工程费用	平方米	22208	3791.82	8420.87	87.29%
1	公共服务平台				5920.87	
1.1	建筑工程	平方米	22208	2094.09	4650.56	
1.1.1	结构工程	平方米	22208	1756.92	3901.76	
	地下结构工程	平方米	3168	2500.00	792.00	
	地上结构工程	平方米	19040	1600.00	3046.40	
	土石方及地基处理	平方米	3168	200.00	63.36	
1.1.2	装修工程	平方米	22208	337.18	748.80	
1.2.1	地下装修工程	平方米	3168	200.00	63.36	
1.2.2	地上装修工程	平方米	19040	115.00	218.96	公共区域
1.2.3	外立面装修工程	平方米	13328.00	350.00	466.48	
1.2	安装工程	平方	22208	445.06	988.38	

序号	建设内容	单位	工程量	估算指标 (元/*)	投资额(万元)	备注
		米				
1.2.1	给排水工程	平方米	22208	60.00	133.25	
1.2.2	消防工程	平方米	22208	40.00	88.83	
1.2.3	通风空调工程	平方米	22208	100.00	222.08	风机盘管加独立新风系统，公共区域
1.2.4	强电工程	平方米	22208	100.00	222.08	
1.2.5	智能化工程	平方米	22208	50.00	111.04	公共区域
1.2.6	绿色建筑增加费	平方米	22208	50.00	111.04	绿建二星
1.2.7	抗震支架	平方米	22208	10.00	22.21	
1.2.8	太阳能集热器	平方米	300	995.00	29.85	
1.2.9	电梯	部	2	240000.00	48.00	货梯，仅在一层和地下一层停靠，电梯额定载重量 2000kg，额定人数 26 人，额定速度 3.0m/s。
1.3	室外工程	万元	5638.94	5.00%	281.93	含充电桩
2	110kV 供电线路	项	1		2500.00	
(二)	工程建设其他费				767.16	7.95%
1	勘察费	m²	3464	20.00	6.93	冀建工[2018]53 号
2	设计费	万元	8420.87		203.13	计价格[2002]10 号，建筑下浮 20%，考虑折扣为 0.9
	基本设计费	万元	8420.87		188.08	
	其他设计费	万	188.	8.00%	15.05	

序号	建设内容	单位	工程量	估算指标 (元/*)	投资额(万元)	备注
		元	08			
3	监理费	万元	8420.87		84.98	发改价格[2007]670 号，下浮 20%，考虑折扣为 0.9
4	招标代理费	万元	8608.95		30.21	计价格[2002]1980 号
4.1	设计招标	万元	188.08		2.82	计价格[2002]1980 号
4.2	施工招标	万元	8420.87		27.39	计价格[2002]1980 号
6	施工图审查费	万元	8420.87	0.002	16.84	冀建工[2018]53 号
7	全过程造价咨询费	万元	8420.87		83.71	冀建市研[2017]2 号
8	可行性研究报告编制费	万元	9647.40		27.19	计价格[1999]1283 号
9	工程保险费	万元	8420.87	0.30%	25.26	按工程费用 3%暂估
10	项目建设单位管理费	万元	9647.40		135.77	财建[2016]504 号
11	城市基础设施建设费	平方米	22208	50.00	111.04	《河北省财政厅关于征收城市基础设施配套费几个具体事项的通知》冀财税【2017】38 号文件
12	场地临时设施费	万元	8420.87	0.50%	42.10	建标[2007]164 号
(三)	预备费	万元	9188.03	5.00%	459.37	4.76%
三	总投资	万元	22208	4344.11	9647.40	100.00%

附表 2：项目运营收入表

项目运营收入测算表

单位：万元

序号	年度	物业出租	停车场	企业培训服务	年收入合计
1	2024 年	-	-	-	-
2	2025 年	312.73	21.18	3.33	337.25
3	2026 年	979.03	66.31	10.00	1,055.34
4	2027 年	1,021.64	69.19	10.00	1,100.83
5	2028 年	1,066.11	72.20	10.00	1,148.31
6	2029 年	1,112.51	75.35	10.00	1,197.86
7	2030 年	1,160.93	78.63	10.00	1,249.56
8	2031 年	1,211.46	82.05	10.00	1,303.51
9	2032 年	1,264.19	85.62	10.00	1,359.81
10	2033 年	1,319.21	89.34	10.00	1,418.56
11	2034 年	1,376.63	93.23	10.00	1,479.87
12	2035 年	1,436.55	97.29	10.00	1,543.84
13	2036 年	1,499.07	101.53	10.00	1,610.60
14	2037 年	1,564.32	105.94	10.00	1,680.27
15	2038 年	1,632.41	110.56	10.00	1,752.96
16	2039 年	1,703.46	115.37	10.00	1,828.83
17	2040 年	1,777.60	120.39	10.00	1,907.99
18	2041 年	1,854.97	125.63	10.00	1,990.60
19	2042 年	1,935.71	131.10	10.00	2,076.80
20	2043 年	2,019.96	136.80	10.00	2,166.76
21	2044 年	2,107.87	142.76	10.00	2,260.63
22	2045 年	2,199.62	148.97	10.00	2,358.59
	合计	30,555.99	2,069.43	203.33	32,828.75

附表 3：项目运营成本表

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	年度	工资及福利费	修理费	管理费用	年成本合计
1	2024 年	-	-	-	-
2	2025 年	21.67	6.74	20.23	48.65
3	2026 年	66.35	21.11	63.32	150.78
4	2027 年	67.73	22.02	66.05	155.80
5	2028 年	69.14	22.97	68.90	161.00
6	2029 年	70.57	23.96	71.87	166.40
7	2030 年	72.04	24.99	74.97	172.00
8	2031 年	73.54	26.07	78.21	177.82
9	2032 年	75.06	27.20	81.59	183.85
10	2033 年	76.62	28.37	85.11	190.11
11	2034 年	78.22	29.60	88.79	196.61
12	2035 年	79.84	30.88	92.63	203.35
13	2036 年	81.50	32.21	96.64	210.35
14	2037 年	83.19	33.61	100.82	217.61
15	2038 年	84.92	35.06	105.18	225.16
16	2039 年	86.69	36.58	109.73	232.99
17	2040 年	88.49	38.16	114.48	241.13
18	2041 年	90.33	39.81	119.44	249.57
19	2042 年	92.20	41.54	124.61	258.35
20	2043 年	94.12	43.34	130.01	267.46
21	2044 年	96.07	34.14	102.43	232.65
22	2045 年	98.07	36.96	110.87	245.89
	合计	1,646.36	635.29	1,905.87	4,187.51

附表 4：项目利润表

项目利润表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、经营收入/成本/税金												
1.项目收入	-	337.25	1,055.34	1,100.83	1,148.31	1,197.86	1,249.56	1,303.51	1,359.81	1,418.56	1,479.87	1,543.84
2.项目成本	-	48.65	150.78	155.80	161.00	166.40	172.00	177.82	183.85	190.11	196.61	203.35
3.税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.25	126.66	132.04	137.65
4.税息折旧及摊销前利润	-	288.60	904.56	945.04	987.31	1,031.46	1,077.55	1,125.69	1,170.71	1,101.79	1,151.22	1,202.85
二、折旧与摊销												
1.总折旧和摊销	-	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76
2.息税前利润	-	-219.16	396.80	437.28	479.55	523.70	569.80	617.93	662.95	594.03	643.46	695.09
三、利息支出												

1.利息费用	40.00	120.00	234.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	308.00	300.00
2.税前利润	-40.00	-339.16	162.80	129.28	171.55	215.70	261.80	309.93	354.95	286.03	335.46	395.09
四、企业所得 税	-	-	40.70	32.32	42.89	53.92	65.45	77.48	88.74	71.51	83.87	98.77
五、净利润/ 净亏损	-40.00	-339.16	122.10	96.96	128.66	161.77	196.35	232.45	266.21	214.52	251.60	296.32

第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	合计
1,610.60	1,680.27	1,752.96	1,828.83	1,907.99	1,990.60	2,076.80	2,166.76	2,260.63	2,358.59	32,828.75
210.35	217.61	225.16	232.99	241.13	249.57	258.35	267.46	232.65	245.89	4,187.51
143.49	149.59	155.96	162.60	169.52	176.74	184.28	192.14	180.21	193.80	2,109.94
1,256.76	1,313.06	1,371.85	1,433.24	1,497.34	1,564.28	1,634.18	1,707.16	1,847.77	1,918.90	26,531.30
										-
507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	507.76	10,662.92
749.00	805.30	864.09	925.48	989.58	1,056.52	1,126.42	1,199.40	1,340.01	1,411.14	15,868.38
										-
284.00	253.20	222.40	191.60	160.80	130.00	99.20	68.40	37.60	14.80	4,620.00
465.00	552.10	641.69	733.88	828.78	926.52	1,027.22	1,131.00	1,302.41	1,396.34	11,248.38
116.25	138.02	160.42	183.47	207.20	231.63	256.80	282.75	325.60	349.09	2,906.88
348.75	414.07	481.27	550.41	621.59	694.89	770.41	848.25	976.81	1,047.26	8,341.50

附表 5：现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	现金流入	3947	2337	4755	1101	1148	1198	1250	1304	1360	1419	1480	1544
1.1	资本金流入	1947											
1.2	债券资金流入	2000	2000	3700									
1.3	运营收入	0	337	1055	1101	1148	1198	1250	1304	1360	1419	1480	1544
2	现金流出	3987	2169	4125	496	512	528	545	563	586	696	921	1140
2.1	建设投资	3947	2000	3700									
2.2	运营成本	0	49	151	156	161	166	172	178	184	190	197	203
2.3	相关税费	0	0	41	32	43	54	65	77	94	198	216	236
2.4	偿还债券利息	40	120	234	308	308	308	308	308	308	308	308	300
2.5	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	400
3	净现金流量	-40	169	630	605	636	670	704	740	774	722	559	404
4	累计现金流量	-40	129	758	1363	2000	2669	3373	4113	4887	5610	6169	6573

运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	合计
第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	
2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	

1611	1680	1753	1829	1908	1991	2077	2167	2261	2359	42476
										1947
										7700
1611	1680	1753	1829	1908	1991	2077	2167	2261	2359	32829
1524	1528	1534	1541	1549	1558	1569	1581	1346	1174	31172
										9647
210	218	225	233	241	250	258	267	233	246	4188
260	288	316	346	377	408	441	475	506	543	5017
284	253.2	222.4	191.6	160.8	130	99.2	68.4	38	15	4620
770	770	770	770	770	770	770	770	570	370	7700
87	152	219	288	359	433	508	586	915	1185	11304
6660	6811	7030	7319	7678	8111	8619	9205	10119	11304	

附表 6：本息覆盖倍数及敏感性分析表

敏感性分析

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
偿债资金合计	22,551. 60	23,878. 17	25,204. 73	26,531. 30	27,857. 86	29,184. 43	30,510. 99
项目总收益	22,551. 60	23,878. 17	25,204. 73	26,531. 30	27,857. 86	29,184. 43	30,510. 99
债券还本付息额	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00
经营收益偿还的债券本息额	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00	12,320. 00
债券本息覆盖率	1.83	1.94	2.05	2.15	2.26	2.37	2.48