

海港区教育产业园区基础设施配套工程二期
专项财务评价咨询报告

编制单位(部门):秦皇岛市海港区住房和城乡建设局

咨询(编制)机构:中德利勤(北京)会计师事务所有限公司



海港区教育产业园区基础设施配套工程二期
专项财务评价咨询报告

中德利勤咨询【2024】第 134 号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司



海港区教育产业园区基础设施配套工程二期

专项财务评价咨询报告

中德利勤咨询【2024】第 134 号

我们接受委托，对海港区教育产业园区基础设施配套工程二期（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价咨询报告。

我们的审核依据是中国注册会计师相关业务准则，相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目名称：海港区教育产业园区基础设施配套工程二期

2、申报主体：秦皇岛市海港区住房和城乡建设局

3、实施主体：秦皇岛市海港区住房和城乡建设局

4、列入规划情况：本项目已列入本级政府、部门重点项目

5、事前绩效评估情况：

（1）本项目实施具有必要性、公益性、收益性，符合专项债券资金支持领域。

（2）该项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目已取得立项批复文件，立项合法合规；项目具有一定成熟度。

（3）本项目的资金来源较为明确、资金到位具有可行性。

（4）本项目的收入项较合理、收入内容与项目建设内容相匹配、收入的收费单价较合理且符合实际；本项目成本的测算较合理。项目收益测算综合评估，收益较合理。

（5）本项目申报本次资金需求合理，新增债券项目债券资金需求具有合理性。

（6）基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有可行性，偿债风险基本可控。

（7）本项目绩效目标的设置符合资金绩效管理办法的要求，具有合理性。

（8）项目预期绩效基本具有可持续性。

本项目事前绩效评估主要针对新增债券项目的实施必要性、公益性、收益性；项目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；项目预期绩效的可持续性进行了八方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。初步判断本项目基本符合新增债券项目要求，对该项目的建设资金需求“予以支持”。

6、建设周期：2024 年 5 月至 2025 年 6 月

7、项目总投资：总投资为 6,186.55 万元。

8、所在区域背景情况

秦皇岛是国家历史文化名城，因秦始皇东巡至此派人入海求仙而得名，是中国唯一一个因皇帝帝号而得名的城市。秦皇岛是中国近代旅游业的发祥地，汇集了丰富的旅游资源，气候温和，是驰名中外的旅游休闲胜地，有“天堂之城”的美誉。

秦皇岛是环渤海地区重要港口城市，是华北、东北和西北地区重要的出海口，京津冀协同发展与振兴东北老工业基地两大国家战略的交汇点。

秦皇岛港是中国最早的自主通商口岸，目前是世界最大能源输出港，有国民经济“晴雨表”之称。

2017-2019 年，秦皇岛市分别实现一般公共预算收入 118.55 亿元、133.40 亿元和 144.15 亿元，政府性基金收入分别为 66.64 亿元、17.15 亿元和 30.35 亿元。

9、项目建设内容及规模

该工程建设内容包括电缆管沟、给水、雨水、污水等市政管线及配套道路修复等，其中：1、新建电缆沟长 812 米，预埋 DE165 电力热浸塑钢质电缆护管 10948 米，机械顶管 2 处共 65 米；2、新建 DN1000 热力套管总长 400 米，DN400 燃气套管总长 200 米；3、新建 DN300 给水管主管道长 1144 米，预留 DN200、DN300、DN500 给水支管长 418 米；4、新建排水管道总长 3982 米，其中雨水管道总长 2559 米（含 DN600-

DN1600 主管 2282 米，DN300 雨水连接管 177 米，DN600 预留管 100 米），拆除现状 DN500 雨水管 213 米；污水管道总长 1423 米（含 DN800 主管 1121 米，DN400-DN500 预留管 302 米），拆除现状 DN500 污水管 241 米。5、配套道路修复面积约 50469 平方米。

二、债券应付本息情况

海港区教育产业园区基础设施配套工程二期拟申请专项债券金额 4,900.00 万元，其中：2024 年已发行 20 年期 3,000.00 万元，2025 年拟申请 20 年期 1,900.00 万元。假设融资利率按 4.00% 计算，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，存续期的后十年每年的还本日偿还债券本金 10.00%，已兑付本金不再计息。债券存续期应还本付息情况如下：

债券还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	本期偿 还利息	应付本息 合计
2024 年		3,000.00		3,000.00	60.00	60.00
2025 年	3,000.00	1,900.00		4,900.00	158.00	158.00
2026 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2027 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2028 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2029 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2030 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2031 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2032 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2033 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2034 年	4,900.00			4,900.00	196.00	196.00
2035 年	4,900.00		300.00	4,600.00	190.00	490.00
2036 年	4,600.00		490.00	4,110.00	174.20	664.20
2037 年	4,110.00		490.00	3,620.00	154.60	644.60
2038 年	3,620.00		490.00	3,130.00	135.00	625.00
2039 年	3,130.00		490.00	2,640.00	115.40	605.40
2040 年	2,640.00		490.00	2,150.00	95.80	585.80

年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	本期偿 还利息	应付本息 合计
2041 年	2,150.00		490.00	1,660.00	76.20	566.20
2042 年	1,660.00		490.00	1,170.00	56.60	546.60
2043 年	1,170.00		490.00	680.00	37.00	527.00
2044 年	680.00		490.00	190.00	17.40	507.40
2045 年	190.00		190.00	0.00	3.80	193.80
合计		4,900.00	4,900.00		3,038.00	7,938.00

1、本项目 2024 年已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 20 年。利息按半年付息，本金分年偿还，在本债券存续期的后十年的每年还本日分别偿还本金 10.00%，已兑付本金从兑付日起不再计利息。本项目申请政府专项债总额自融资之日起每年应还本付息如下：

2024 年债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	本期偿还 利息	应付本息 合计
2024 年			3,000.00	4.00%	60.00	60.00
2025 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035 年	3,000.00	300.00	2,700.00	4.00%	114.00	414.00
2036 年	2,700.00	300.00	2,400.00	4.00%	102.00	402.00
2037 年	2,400.00	300.00	2,100.00	4.00%	90.00	390.00
2038 年	2,100.00	300.00	1,800.00	4.00%	78.00	378.00
2039 年	1,800.00	300.00	1,500.00	4.00%	66.00	366.00
2040 年	1,500.00	300.00	1,200.00	4.00%	54.00	354.00

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	本期偿还 利息	应付本息 合计
2041 年	1,200.00	300.00	900.00	4.00%	42.00	342.00
2042 年	900.00	300.00	600.00	4.00%	30.00	330.00
2043 年	600.00	300.00	300.00	4.00%	18.00	318.00
2044 年	300.00	300.00	0.00	4.00%	6.00	306.00
合计		3,000.00			1,860.00	4,860.00

2、本项目 2025 年拟申请专项债 1,900.00 万元，期限 20 年。利息按半年付息，本金分年偿还，在本债券存续期的后十年的每年还本日分别偿还本金 10.00%，已兑付本金从兑付日起不再计利息。本项目申请政府专项债总额自融资之日起每年应还本付息如下：

2025 年债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	本期偿还 利息	应付本息 合计
2025 年			1,900.00	4.00%	38.00	38.00
2026 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2027 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2028 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2029 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2030 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2031 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2032 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2033 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2034 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2035 年	1,900.00		1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2036 年	1,900.00	190.00	1,710.00	4.00%	72.20	262.20
2037 年	1,710.00	190.00	1,520.00	4.00%	64.60	254.60
2038 年	1,520.00	190.00	1,330.00	4.00%	57.00	247.00
2039 年	1,330.00	190.00	1,140.00	4.00%	49.40	239.40
2040 年	1,140.00	190.00	950.00	4.00%	41.80	231.80

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	本期偿还 利息	应付本息 合计
2041 年	950.00	190.00	760.00	4.00%	34.20	224.20
2042 年	760.00	190.00	570.00	4.00%	26.60	216.60
2043 年	570.00	190.00	380.00	4.00%	19.00	209.00
2044 年	380.00	190.00	190.00	4.00%	11.40	201.40
2045 年	190.00	190.00	0.00	4.00%	3.80	193.80
合计		1,900.00			1,178.00	3,078.00

三、评估依据和假设

- 1、预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5、预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- 7、项目可行性研究报告。

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，对项目收益和融资自求平衡情况进行评价并出具评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

- 1、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。
- 2、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，了解项目具体情况。

3、安排专业人员进行评估，起草财务评价报告。

4、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，对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

项目总投资 6,186.55 万元。投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额	所占比例
1	工程费用	5,240.31	84.70%
2	工程建设其他费用	651.64	10.54%
3	预备费	294.60	4.76%
	合 计	6,186.55	100.00%

（二）项目资金筹措

海港区教育产业园区基础设施配套工程二期投资估算为 6,186.55 万元，拟申请专项债券 4,900.00 万元（其中 2024 年已发行专项债券 3,000.00 万元；2025 年拟申请专项债券 1,900.00 万元），占总投资的 79.20%，其余 1,286.55 万元由财政统筹。其中本次申请的专项债券不用做项目资本金。

本项目的资本金安排符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

金额单位：人民币万元

项目	金额	占比
债券资金	4,900.00	79.20%
财政统筹	1,286.55	20.80%
合计	6,186.55	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	6,186.55	100.00%	
一、资本金	1,286.55	20.80%	
(一)自有资金	1,286.55	20.80%	
(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)	4,900.00	79.20%	
(一)已发行专项债券	3,000.00	48.49%	
(二)本期拟发行专项债券	1,900.00	30.71%	
(三)后续拟发行专项债券			
(四)银行融资			

(三) 项目收入、成本及收益预测

1、项目运营收入

本次融资项目还款收入来源主要为租赁收入、污水处理费收入。

(1) 租赁收入

名称	米/基/处/个	单价（元/天）	年收入（万元）
雨水管线	2410	0.5	43.98
给水管线	1458	0.8	42.57
电缆沟	1126	0.8	32.88
预埋过路管	4504	0.8	131.52
广告灯箱	76	4.5	12.48
收费泊车位 (小)	150	单日最高 20 元	109.50
场地租赁	1	评价 0.5 万元	182.50
合计			555.43

注：租赁单价根据秦皇岛市相关收费标准及类似项目运营情况进行测算，泊车位收费标准依据《秦价字〔2018〕12 号秦皇岛市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》。

参照秦皇岛市财政局发布的城市区灯杆广告经营权公开拍卖信息，每基灯杆广告收入为 4.66 元/天。结合海港区当地实际情况，基于谨慎性原则，本项目路灯广告牌 76 个，按照 4.50 元/个/天测算。

项目运营期间考虑租赁收费年均 2.00% 增长。

（2）污水处理费收入

根据秦皇岛市物价局关于调整自来水价格的通知秦价管字【2018】137 号，居民生活污水现行标准为 1.00 元/m³。项目建成后引流污水均流入污水处理厂，年污水增量预计为 292.00 万 m³，按每立方米 1.00 元测算，则每年的污水处理收入为 292.00 万元。

项目运营收入表

金额单位：人民币万元

年度	租赁收入	污水处理费收入	合计
2026 年	555.43	292.00	847.43
2027 年	566.54	292.00	858.54
2028 年	577.87	292.00	869.87
2029 年	589.43	292.00	881.43
2030 年	601.22	292.00	893.22
2031 年	613.24	292.00	905.24
2032 年	625.50	292.00	917.50
2033 年	638.01	292.00	930.01
2034 年	650.77	292.00	942.77
2035 年	663.79	292.00	955.79
2036 年	677.07	292.00	969.07
2037 年	690.61	292.00	982.61
2038 年	704.42	292.00	996.42
2039 年	718.51	292.00	1,010.51

年度	租赁收入	污水处理费收入	合计
2040 年	732.88	292.00	1,024.88
2041 年	747.54	292.00	1,039.54
2042 年	762.49	292.00	1,054.49
2043 年	777.74	292.00	1,069.74
2044 年	793.29	292.00	1,085.29
2045 年	809.16	292.00	1,101.16
合计	13,495.51	5,840.00	19,335.51

2、项目运营成本

运营期间管线等的维护费用由租赁方负责。项目建设单位在运营期间主要为招标和管理工作以及道路等基础设施的维护。本报告预估管理费用 31.05 万元/年，日常养护费用 55.22 万元/年，根据预测估算水电等动力费用为 40.00 万元/年。

项目运营期间考虑租赁收费和管理费用年均 2.00% 的增长。

项目运营成本表

金额单位：人民币万元

年度	管理费用	日常养护费用	水电等动力费用	合计
2026 年	31.05	55.22	40.00	126.27
2027 年	31.67	55.22	40.00	126.89
2028 年	32.30	55.22	40.00	127.52
2029 年	32.95	55.22	40.00	128.17
2030 年	33.61	55.22	40.00	128.83
2031 年	34.28	55.22	40.00	129.50
2032 年	34.97	55.22	40.00	130.19
2033 年	35.67	55.22	40.00	130.89
2034 年	36.38	55.22	40.00	131.60
2035 年	37.11	55.22	40.00	132.33
2036 年	37.85	55.22	40.00	133.07
2037 年	38.61	55.22	40.00	133.83
2038 年	39.38	55.22	40.00	134.60

年度	管理费用	日常养护费用	水电等动力费用	合计
2039 年	40.17	55.22	40.00	135.39
2040 年	40.97	55.22	40.00	136.19
2041 年	41.79	55.22	40.00	137.01
2042 年	42.63	55.22	40.00	137.85
2043 年	43.48	55.22	40.00	138.70
2044 年	44.35	55.22	40.00	139.57
2045 年	45.24	55.22	40.00	140.46
合计	754.46	1,104.40	800.00	2,658.86

3、项目税费

本项目适用增值税税率 13%，9%、6%，城建税税率 7%，附加税 5%，所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧摊销及债券利息抵扣。

本项目税费情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	增值税	附加税	企业所得税	合计
2026 年				
2027 年			56.04	56.04
2028 年			59.26	59.26
2029 年			61.98	61.98
2030 年			64.77	64.77
2031 年			67.60	67.60
2032 年			70.50	70.50
2033 年	12.80	1.54	73.06	87.40
2034 年	69.98	8.40	74.36	152.74
2035 年	71.06	8.53	78.90	158.49
2036 年	72.15	8.66	85.95	166.76
2037 年	73.27	8.79	94.02	176.08
2038 年	74.41	8.93	102.14	185.48
2039 年	75.58	9.07	110.33	194.98
2040 年	76.76	9.21	118.59	204.56

年度	增值税	附加税	企业所得税	合计
2041 年	77.97	9.36	126.91	214.24
2042 年	79.21	9.51	135.30	224.02
2043 年	80.47	9.66	143.76	233.89
2044 年	81.75	9.81	152.30	243.86
2045 年	83.04	9.94	159.40	252.38
合计	928.45	111.41	1,835.17	2,875.03

4、项目运营收益

本项目收益为经营收入扣除经营付现成本后的息前收益，具体明细如下：

项目运营收益表

金额单位：人民币万元

项目	项目收入	项目成本	项目税费	项目收益
2026 年	847.43	126.27		721.16
2027 年	858.54	126.89	56.04	675.61
2028 年	869.87	127.52	59.26	683.09
2029 年	881.43	128.17	61.98	691.28
2030 年	893.22	128.83	64.77	699.62
2031 年	905.24	129.50	67.60	708.14
2032 年	917.50	130.19	70.50	716.81
2033 年	930.01	130.89	87.40	711.72
2034 年	942.77	131.60	152.74	658.43
2035 年	955.79	132.33	158.49	664.97
2036 年	969.07	133.07	166.76	669.24
2037 年	982.61	133.83	176.08	672.70
2038 年	996.42	134.60	185.48	676.34
2039 年	1,010.51	135.39	194.98	680.14
2040 年	1,024.88	136.19	204.56	684.13
2041 年	1,039.54	137.01	214.24	688.29
2042 年	1,054.49	137.85	224.02	692.62
2043 年	1,069.74	138.70	233.89	697.15
2044 年	1,085.29	139.57	243.86	701.86
2045 年	1,101.16	140.46	252.38	708.32

项目	项目收入	项目成本	项目税费	项目收益
合计	19,335.51	2,658.86	2,875.03	13,801.62

5、项目运营期损益情况

本项目运营期损益表具体如下：

项目运营损益表

金额单位：人民币万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营收入/成本/税金					
1.项目收入	847.43	858.54	869.87	881.43	893.22
2.项目成本	126.27	126.89	127.52	128.17	128.83
3.税金					
4.税息折旧及摊销前利润	721.16	731.65	742.35	753.26	764.39
二、折旧与摊销					
1.总折旧和摊销	309.33	309.33	309.33	309.33	309.33
2.息税前利润	411.83	422.32	433.02	443.93	455.06
三、利息支出					
1.利息费用	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
2.税前利润	215.83	226.32	237.02	247.93	259.06
四、企业所得税					
企业所得税		56.04	59.26	61.98	64.77
五、净利润/净亏损	215.83	170.28	177.76	185.95	194.29

(续表)

年份/项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营收入/成本/税金					
1.项目收入	905.24	917.50	930.01	942.77	955.79
2.项目成本	129.50	130.19	130.89	131.60	132.33
3.税金			14.34	78.38	79.59
4.税息折旧及摊销前利	775.74	787.31	784.78	732.79	743.87
二、折旧与摊销					
1.总折旧和摊销	309.33	309.33	309.33	309.33	309.33
2.息税前利润	466.41	477.98	475.45	423.46	434.54
三、利息支出					

年份/项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.利息费用	196.00	196.00	196.00	196.00	190.00
2.税前利润	270.41	281.98	279.45	227.46	244.54
四、企业所得税					
企业所得税	67.60	70.50	73.06	74.36	78.90
五、净利润/净亏损	202.81	211.48	206.39	153.10	165.64

(续表)

年份/项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营收入/成本/税金					
1.项目收入	969.07	982.61	996.42	1,010.51	1,024.88
2.项目成本	133.07	133.83	134.60	135.39	136.19
3.税金	80.81	82.06	83.34	84.65	85.97
4.税息折旧及摊销前利	755.19	766.72	778.48	790.47	802.72
二、折旧与摊销					
1.总折旧和摊销	309.33	309.33	309.33	309.33	309.33
2.息税前利润	445.86	457.39	469.15	481.14	493.39
三、利息支出					
1.利息费用	174.20	154.60	135.00	115.40	95.80
2.税前利润	271.66	302.79	334.15	365.74	397.59
四、企业所得税					
企业所得税	85.95	94.02	102.14	110.33	118.59
五、净利润/净亏损	185.71	208.77	232.01	255.41	279.00

(续表)

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	1,039.54	1,054.49	1,069.74	1,085.29	1,101.16	19,335.51
2.项目成本	137.01	137.85	138.70	139.57	140.46	2,658.86
3.税金	87.33	88.72	90.13	91.56	92.98	1,039.86
4.税息折旧及摊销前利润	815.20	827.92	840.91	854.16	867.72	15,636.79
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	309.33	309.33	309.33	309.33	309.28	6,186.55
2.息税前利润	505.87	518.59	531.58	544.83	558.44	9,450.24
三、利息支出						
1.利息费用	76.20	56.60	37.00	17.40	3.80	2,820.00

年份/项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
2.税前利润	429.67	461.99	494.58	527.43	554.64	6,630.24
四、企业所得税						
企业所得税	126.91	135.30	143.76	152.30	159.40	1,835.17
五、净利润/净亏损	302.76	326.69	350.82	375.13	395.24	4,795.07

（四）项目收益与融资平衡情况

根据项目收益测算表，本项目可用于偿还融资本息的项目收益为 13,801.62 万元，对应本项目融资到期本息总计 7,938.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.74，项目偿债能力较强。

（五）资金稳定性

本项目能够产生持续稳定的项目收益作为专项债券还本付息来源，且在专项债券存续期内每年都有正的现金流，累计资金结余 5,863.62 万元，具有良好的资金稳定性。

六、评估结论

1、本息覆盖倍数

根据财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目专项财务评价咨询报告的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目专项财务评价咨询报告的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目专项财务评价咨询报告情况分析评估如下：

债券存续期内，本项目可用于偿还融资本息的项目收益为 13,801.62 万元，对应本项目融资到期本息总计 7,938.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.74。

2、敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

依据分析，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，从财务角度上分析具有可能性。具体如下：

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率			
	收入下降 5%	不变化	成本上升 5%	预计本期 发行利率 上升 5%
经营净收益	12,834.84	13,801.62	13,668.68	13,801.62
偿债资金合计	12,834.84	13,801.62	13,668.68	13,801.62
债券还本付息额	7,938.00	7,938.00	7,938.00	8,089.90
经营收入偿还的债券本息	7,938.00	7,938.00	7,938.00	8,089.90
债券本息覆盖率	1.62	1.74	1.72	1.71

依据分析，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，从财务角度上分析具有可行性。

七、附件

- 1、项目投资估算表
- 2、项目运营成本表
- 3、项目利润表
- 4、项目投资现金流量表

5、项目本息覆盖倍数及敏感性分析表

（本页无正文，为海港区教育产业园区基础设施配套工程二期专项财务
评价咨询报告签字盖章页）

中德利勤（北京）会计师事务所
有限公司

中国◆北京



中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink over a red rectangular stamp. The stamp contains the text "中国注册会计师" and the number "411600101109".

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink over a red rectangular stamp. The stamp contains the text "中国注册会计师" and the number "210102140309".

二〇二四年十一月十四日

附件 1:

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额	所占比例
1	工程费用	5,240.31	84.70%
2	工程建设其他费用	651.64	10.54%
3	预备费	294.60	4.76%
	合 计	6,186.55	100.00%

附件 2:

项目运营成本表

金额单位：人民币万元

年度	管理费用	日常养护费用	水电等动力费用	合计
2026 年	31.05	55.22	40.00	126.27
2027 年	31.67	55.22	40.00	126.89
2028 年	32.30	55.22	40.00	127.52
2029 年	32.95	55.22	40.00	128.17
2030 年	33.61	55.22	40.00	128.83
2031 年	34.28	55.22	40.00	129.50
2032 年	34.97	55.22	40.00	130.19
2033 年	35.67	55.22	40.00	130.89
2034 年	36.38	55.22	40.00	131.60
2035 年	37.11	55.22	40.00	132.33
2036 年	37.85	55.22	40.00	133.07
2037 年	38.61	55.22	40.00	133.83
2038 年	39.38	55.22	40.00	134.60
2039 年	40.17	55.22	40.00	135.39
2040 年	40.97	55.22	40.00	136.19
2041 年	41.79	55.22	40.00	137.01
2042 年	42.63	55.22	40.00	137.85
2043 年	43.48	55.22	40.00	138.70
2044 年	44.35	55.22	40.00	139.57
2045 年	45.24	55.22	40.00	140.46
合计	754.46	1,104.40	800.00	2,658.86

附件 3:

项目利润表

金额单位：人民币万元

项目名称	项目收入	项目成本	项目税费	项目收益	利息支出	项目利润
海港区教育 产业园区基 础设施配套 工程二期	19,335.51	2,658.86	2,875.03	13,801.62	3,038.00	10,763.62

附件 4:

项目投资现金流量表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	现金流入	25,522.06
1	项目自筹资金	1,286.55
2	借入资金	4,900.00
3	项目收入	19,335.51
二	现金流出	19,658.44
1	项目建设支出	6,186.55
2	运营成本	2,658.86
3	项目税费	2,875.03
4	借款利息支出	3,038.00
5	借款归还	4,900.00
三	净现金流量	5,863.62

附件 5:

项目本息覆盖倍数及敏感性分析表

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率			
	收入下降 5%	不变化	成本上升 5%	预计本期 发行利率 上升 5%
经营净收益	12,834.84	13,801.62	13,668.68	13,801.62
偿债资金合计	12,834.84	13,801.62	13,668.68	13,801.62
债券还本付息额	7,938.00	7,938.00	7,938.00	8,089.90
经营收入偿还的债券本息	7,938.00	7,938.00	7,938.00	8,089.90
债券本息覆盖率	1.62	1.74	1.72	1.71



本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



姓	Full name	王守东
性	Sex	男
出生日期	Date of birth	1968-05-12
工作单位	Working unit	河南君广信会计师事务所有限公司
身份证号码	Identity card No.	412902680512263



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

年度检验登记
Annual Renewal Registrat



本证书经检验合格，
This certificate is valid for another year after
this renewal.

王守东 411600100009



年 月 日
/y /m /d

8



The 2014 is valid for
this renewal.



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
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

10

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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

本证书为持证人执行注册会计师法
定业务的资格证明。

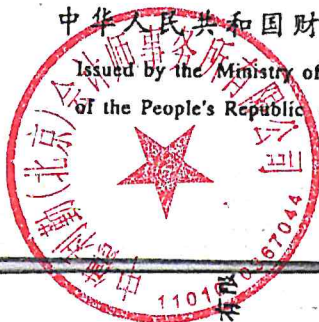
本证书加盖省级以上注册会计师协
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



韩梦华

姓 Full name 姓
Sex 性别
Date of birth 出生日期
Working unit 工作单位
Identity card No. 身份证号码



1949-02-24

辽宁银剑会计师事务所有限公司

211202490224102

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

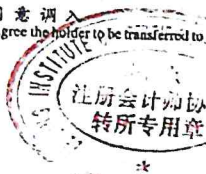
同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年9月1日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年11月1日
/y /m /d

10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年9月1日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年9月1日
/y /m /d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registrat

本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after
this renewal.



韩梦华 210102140009



年 月 日
/y /m /d

8



2014
This certificate is valid for
this renewal.



2013



2016



2017

9

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王守东

会员编号 411600100009

最近年检时间

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-22

通过

2014年

2014-03-11

通过

2013年

2013-03-01

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

韩梦华

会员编号 210102140009

最近年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-30

通过

2022年

2022-08-12

通过

2014年

2014-03-11

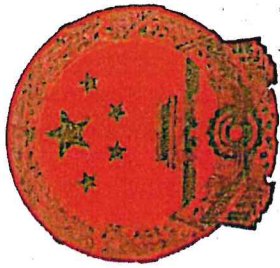
通过

2013年

2013-03-01

通过





会计师事务所 执业证书

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

名称：

首席合伙人：

主任会计师：张风英

经营场所 所北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

组织形式：有限责任

执业证书编号：1010079

批准执业文号京财会许可[2009]0075号

批准执业日期2009年09月24日



证书序号：0000249

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》。

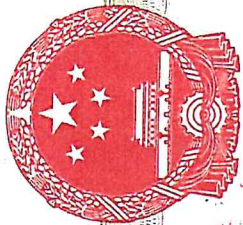
发证机关：

北京市财政局

二〇一〇年



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91110106692305138T

营业执照

(副本) (1-1)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中德利勤（北京）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 张风英

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，出具有关的报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务；资产评估；工程造价咨询；不得开展财务咨询、代理记账等需经专项审批的业务；不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 30万元

成立日期 2009年10月13日

住所 北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

登记机关



2023年12月05日

国家企业信用信息公示系统网址：

<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。

国家市场监督管理总局监制