

北京亦庄·永清高新区园区基础设施
建设项目地方政府专项债券
财务评估咨询报告

北京中评捷诚会计师事务所（普通合伙）

报告日期2024年11月



北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目 地方政府专项债券财务评估咨询报告

我们接受委托，对北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务咨询评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。各项假设已在具体预测说明中披露。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。

本报告仅供本次项目融资使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位和个人。

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、项目的基本情况

（一）项目名称

北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目（以下简称“项目”）

项目名称	建设内容	总投资	计划发行规模	发行年限	还本付息方式
北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目	本项目主要修建25条市政道路，配套路灯、交通信号灯、交通监控摄像头等，道路全长20.98km，道路面积508280平方米；新建市民服务中心，总占地面积6270平方米（约合9.4亩），地上层数为9层，地下层数为2层，主要建设政务服务中心、会议培训中心、规划展示中心和相关配套建设等，总建筑面积18333平方米；综合管廊及附属工程：主要新建综合管廊，配套便民设施，工程西起县城，东至刘其营别古庄交界处，全长5km；新建便民市场，总占地面积7340平方米（约合11亩），地上层数为2层，主要建设交易市场及配套设施，总建筑面积8500平方米。	15.5259 亿元	0.3 亿元	30 年	利息按半年支付，本金从第11年起分20年等额偿还

（二）参与主体

项目实施单位：北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会

项目建设运营单位：河北亦永高新技术产业发展集团有限公司

2014年4月17日由廊坊市政府和北京经济技术开发区管委会、北京市大兴区人民政府签署区域合作战略框架协议，合作建设产业园区。2016年12月30日，

市编委下发《关于调整北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理机构的通知》(廊编[2016] 26号)，廊坊市委、市政府为北京亦庄·永清高新区工作的责任主体。2017年1月22日，市编委下发《关于北京亦庄·永清高新技术产业开发区机构设置的通知》(廊编[2017] 15号)，高新区党工委、管委会设党政办公室、行政审批局、经济发展局、国土规划建设局、科技创新与人力资源局、环境与安全生产监督管理局、财政金融局、社会发展局8个内设机构。2020年4月20日市委办公室、市政府办公室下发《关于调整北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理体制机制的通知》(廊办[2020] 15号)，将北京亦庄·永清高新区的责任主体明确为永清县委、县政府。永清县委、县政府主要负责同志对北京亦庄·永清高新区的建设、管理负总责。北京亦庄·永清高新区在永清县委、县政府领导下实行封闭管理、独立运行。

高新区党工委、管委会核定人员控制数100名。其中，领导班子职数7人，中层领导干部职数24人。内设党政办公室、行政审批局、经济发展局、国土规划建设局、科技创新与人力资源局、环境与安全生产监督管理局、财政金融局、社会发展局8个机构，每个内设机构分别核定领导职数1正(副处级)2副(正科级)。目前，高新区党工委、管委会现有干部职工146人，包括在编在职人员、纪工委派驻人员、退役安置人员、劳务派遣人员、所站派驻人员、派驻执法人员、临时借调人员。

(三) 列入规划情况

本项目已经永清县人民政府决策实施。本项目已纳入重大项目库。本期债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划；项目合法合规，符合国家的产业政策。

（四）项目建设情况

本项目取得《永清县发展和改革局关于北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（永发改投资〔2020〕79号）。

（五）事前绩效评估情况

本项目事前绩效评价为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

（1）项目实施的公益性

2019年9月4日，国务院召开常务会议，会议指出：专项债券资金重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和学前教育、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。该项目属于产业园区基础设施建设项目，建设内容具有公益性，符合国务院常务会议确定的专项债券资金重点使用领域。综上所述，本工程为北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目，符合公益性的要求。

（2）项目建设的必要性

市民服务中心建成后将承担规划展示、政务服务、会议举办、企业办公等多项功能。

综合管廊及附属工程将较好地解决城市发展过程中的市政道路反复创掘问题，也为城市上空线路“蛛网”密布现象提供了一种有效解决方案；是解决地上空间过密化、实现城市基础设施功能集聚、创造和谐的城市生态环境的有效途径，保证了可持续发展的需要。

便民市场的建设将满足周边群众的生产生活需求，带动剩余劳动力转移就业，是一件惠民工程。

园区内市政道路工程的建设将加快路网交通流量的重新分布，完善园区内外交通系统，从根本上解决园区交通不畅的问题。

综上所述，该项目的建设，将进一步优化完善北京亦庄·永清高新技术产业开发区的基础设施条件，有效改善园区整体投资环境和人民群众的生活环境，促进经济社会稳定健康高质量发展。

（3）项目经济社会效益

①经济效益分析

作为京津冀协同发展战略的核心建设区域，本项目的建设将优化提升首都核心功能，承载疏解北京非首都功能、促进园区产业转型升级，推动园区成为新时代引领高质量发展重要引擎。

依据规划，北京亦庄·永清高新技术产业开发区将重点打造包括航空物流、综合保税、电子商务、总部经济等产业集群在内的功能组团体系，形成以临空制造、临空物流、临空综合服务为主体的特色产业链条。项目建成后，大中型航空航天、仓储物流、电子商务等企业总部的聚集效应不仅会带动金融、法律、会计、咨询等相关资本型、知识型服务业的迅速发展，也会促进域内支柱产业由农业向高附加值总部经济模式有效转型，促进综合服务水平及经济效益持续提升。

本项目建设过程中将制定相应的财税鼓励政策，吸引国内、国外优质企业落户，并以此带动产业链上下游各环节企业，打造产业集群，形成产业集聚效应，从而带动产值与税收持续稳定增长。项目建成使用后，为永清县经济发展带来强

劲助推力。

②社会效益分析

本项目的建设将带来巨大社会效益。完善重大交通设施，主动融入京津冀地区交通网络。增加大量就业岗位，拉动数十亿消费，将充分发挥园区的带动效应，提供制造、高端服务等多样的就业机会。完善公共服务设施，提升城市幸福感、认同感。

综上，该项目经济效益、社会效益显著。

（六）所在区域背景情况

永清县隶属河北省廊坊市，位于河北中部，京、津、保三角地带中心，地处京畿重地、环渤海经济圈腹地、大北京战略经济圈的轴心地带，北距首都 60 公里，东距天津市 60 公里，距首都机场 80 公里，距天津新港 100 公里。永清县总面积 776 平方公里，辖五镇、五乡、两开发区，共 386 个行政村。2013 年总人口 38.8 万人。境内有廊霸、廊涿、采信和廊大四条省、市级公路纵贯全境，与后澜线、东高线公路，形成“三纵三横”的交通格局。省级廊霸、采信公路傍城而过，南北连接京津塘和津保两条高速公路干线。随着廊沧高速、京台高速的开通，永清至北京的车程将缩短到 30 分钟。京九铁路联络线贯穿东西，并设有两个三级站，运输十分便利。

2015 年 06 月，河北省政府正式批复同意在永清设立北京亦庄和廊坊市共建的省级高新技术产业开发区，名称为“北京亦庄·永清高新技术产业开发区”。北京亦庄·永清高新技术产业开发区立足京津冀产业创新协同发展，充分发挥永清在临空区位发展上的产业优势，大力培育发展高新技术产业和战略性新兴产业

业，努力建设成为京津冀合作共建的典范、协同创新的战略高地、实现创新驱动与科学发展的先行区。

（七）项目收益及融资情况

本项目预计可用于资金平衡的相关收益为 30.62 亿元，融资本息为 18.21 亿元，覆盖倍数为 1.68。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用政府专项债券 115000 万元，2022 年申请 35000 万元、2023 年申请 10000 万元，2025 年申请 3000 万元，2026 年申请 67000 万元。

本期债券申请 30 年期，预计票面利率为 3%，利息按半年支付，本金从第 11 年起分 20 年等额偿还。具体情况如下：

1. 本项目自融资之日起应还本付息情况如下：

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	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2022		35000		35000		
2023	35000	10000		45000	1086.02	1086.02
2024	45000			45000	1385.02	1385.02
2025	45000	3000		48000	1430.02	1430.02
2026	48000	67000		115000	2525.02	2525.02
2027	115000			115000	3485.02	3485.02
2028	115000			115000	3485.02	3485.02
2029	115000			115000	3485.02	3485.02
2030	115000			115000	3485.02	3485.02
2031	115000			115000	3485.02	3485.02
2032	115000			115000	3485.02	3485.02
2033	115000		3500	111500	3485.02	6985.02
2034	111500		4000	107500	3376.42	7376.42
2035	107500		4000	103500	3252.87	7252.87
2036	103500		4150	99350	3129.31	7279.31
2037	99350		7500	91850	3001.26	10501.26
2038	91850		7500	84350	2772.71	10272.71

2039	84350		7500	76850	2544.16	10044.16
2040	76850		7500	69350	2315.61	9815.61
2041	69350		7500	61850	2087.05	9587.05
2042	61850		7500	54350	1858.50	9358.50
2043	54350		4000	50350	1629.95	5629.95
2044	50350		4000	46350	1510.00	5510.00
2045	46350		4000	42350	1390.05	5390.05
2046	42350		4000	38350	1270.10	5270.10
2047	38350		4000	34350	1150.15	5150.15
2048	34350		4000	30350	1030.20	5030.20
2049	30350		4000	26350	910.25	4910.25
2050	26350		4000	22350	790.30	4790.30
2051	22350		4000	18350	670.35	4670.35
2052	18350		4000	14350	550.40	4550.40
2053	14350		4000	10350	430.45	4430.45
2054	10350		3500	6850	310.50	3810.50
2055	6850		3500	3350	205.50	3705.50
2056	3350		3350	0	100.50	3450.50
合计		115000	115000		67107.81	182107.81

2.本次申请政府专项债自融资之日起应还本付息情况如下：

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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025		3000		3000	45	45
2026	3000	67000		70000	1140	1140
2027	70000			70000	2100	2100
2028	70000			70000	2100	2100
2029	70000			70000	2100	2100
2030	70000			70000	2100	2100
2031	70000			70000	2100	2100
2032	70000			70000	2100	2100
2033	70000			70000	2100	2100
2034	70000		0	70000	2100	2100
2035	70000		0	70000	2100	2100
2036	70000		150	69850	2100	2250
2037	69850		3500	66350	2095.5	5595.5
2038	66350		3500	62850	1990.5	5490.5
2039	62850		3500	59350	1885.5	5385.5
2040	59350		3500	55850	1780.5	5280.5

2041	55850		3500	52350	1675.5	5175.5
2042	52350		3500	48850	1570.5	5070.5
2043	48850		3500	45350	1465.5	4965.5
2044	45350		3500	41850	1360.5	4860.5
2045	41850		3500	38350	1255.5	4755.5
2046	38350		3500	34850	1150.5	4650.5
2047	34850		3500	31350	1045.5	4545.5
2048	31350		3500	27850	940.5	4440.5
2049	27850		3500	24350	835.5	4335.5
2050	24350		3500	20850	730.5	4230.5
2051	20850		3500	17350	625.5	4125.5
2052	17350		3500	13850	520.5	4020.5
2053	13850		3500	10350	415.5	3915.5
2054	10350		3500	6850	310.5	3810.5
2055	6850		3500	3350	205.5	3705.5
2056	3350		3350		100.5	3450.5
合计		70000	70000		44145	114145

三、评估依据和评估假设

（一）评估测算依据

1. 《财政部、发改委关于印发地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单的通知》（财预〔2021〕115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. 《财政部、住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）；
4. 《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资〔2006〕1325号）；
5. 北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告；
6. 北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目专项债券实施方案；
7. 北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会提供相关资料；

8.国家及地方其他相关法律、法规。

（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，以独立、客观、公正为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估，在完成以下工作基础上出具财务评估报告：

- 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，并制定出本次财务咨询评估工作计划。
- 2.收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目建议书、可行性研究方案等

资料，到项目实施单位进行尽职调查，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3.安排专业人员进行评估，起草财务评估咨询报告。

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，按评价机构内部评估报告三级复核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价报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

根据永清县发展和改革局《关于北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（永发改投资〔2020〕79号），北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目估算总投资155259万元，其中工程费用110000万元，拆迁安置费用18000万元，工程建设其他费用13666万元，预备费9893万元，其它费用21700万元，具体情况如下：

项目投资评估明细表（单位：万元）

项目	估算价值	占比
工程费用	110000	70.84%
工程建设其他费用	13666	8.8%
预备费	9893	6.37%
其它费用	21700	13.99%
总投资合计	155259	100%

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

本项目总投资 155259.00 万元，其中资本金为 40259.00 万元，占总投资的比例为 25.93%，申请专项债券资金 115000.00 万元，占总投资的比例为 74.07%；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，如总投资超过概算，由财政部门解决，并列入相应年度财政预算，确保项目资金及时投入，保证项目顺利实施。专项债券申请计划为：2022 年申请 35000 万元，发行期限 20 年；2023 年申请 10000 万元，发行期限 30 年；2025 年申请 3000 万元，发行期限 30 年；2026 年申请 67000 万元，发行期限 30 年。

项目资金筹措计划表（单位：万元）

项目	金额	比例
地方政府专项债券	115000.00	74.07%
资本金	40259.00	25.93%
合计	155259.00	100%

2.资金使用计划

政府专项债券的使用计划如下表所示（以实际支出金额为准）：

资金使用计划表（单位：万元）

项目	2022 年	2023 年	2025 年	2026 年	合计
政府专项债券	35000.00	10000.00	3000	67000	115000.00
财政资金	10259.00	30000.00			40259.00
合计	45259.00	40000.00	3000	67000	155259.00

（三）项目收入、成本、收益预测

1.项目收入

（1）土地出让收入

土地出让收入参照本项目周边类似地块出让价格确定土地交易单价，土地出

让收入扣除相关应计提基金后，结余部分作为本次专项债券偿债的资金来源。经查询自然资源部门土地出让情况，参照本项目周边类似地块，结合廊坊市 2017 年至 2019 年 GDP 平均增速（6.7%），现预测项目出让区域土地价格如下：

单位：万元

项目	2023	2026	2029	2032	2035
商服用地	360.23	430.26	513.89	613.79	733.10

还款期内计划出让土地 320 亩，项目分年度土地出让收入预测数见下表：

土地出让收入预测表（单位：亩、万元/亩、万元）

地块编号	用地性质	占地面积	出让时间	预计出让单价	预计出让收入
DK-65	商服用地	40	2023 年	360.23	14409.23
DK-75	商服用地	22	2026 年	430.26	17210.24
DK-77	商服用地	18	2026 年	430.26	
DK-135	商服用地	40	2029 年	513.89	20555.6
DK-345	商服用地	80	2032 年	613.79	49103.14
DK-437	居住用地	120	2035 年	733.10	109965

（2）运营收入

北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目市民服务中心场地出租收入 101195.8 万元（其中，会议培训场地出租收入 48928 万元、规划会展场地出租收入 36696 万元、商务办公出租收入 15571.8 万元），便民中心场地出租收入 23149.52 元，综合管廊有偿使用收入 51074.75 万元，停车管理服务收入 44796.67 万元。本

项目合计运营收入为 220216.74 万元，具体明细如下：

运营收入预测表（单位：万元）

序号	项目/年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	市民服务中心收入	491.2	2275.2	2275.2	2520	2520	2520
2	便民市场租赁收入	61.20	367.20	367.20	425.95	425.95	425.95
3	综合管廊使用收入		1163.36	1192.45	1222.26	1252.81	1284.13
4	停车管理服务收入	145.152	881.28	881.28	1175.04	1175.04	1175.04
合计		697.55	4687.04	4716.13	5343.25	5373.81	5405.13

续上表：

序号	项目/年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	市民服务中心收入	2520	2646	3009.6	3009.6	3009.6	3009.6
2	便民市场租赁收入	425.95	603.43	686.66	686.66	686.66	686.66
3	综合管廊使用收入	1316.24	1349.14	1382.87	1417.44	1452.88	1489.20
4	停车管理服务收入	1175.04	1468.8	1468.8	1468.8	1468.8	1468.8
合计		5437.23	6067.38	6547.94	6582.51	6617.94	6654.27

续上表：

序号	项目/年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	市民服务中心收入	3009.6	3373.2	3373.2	3373.2	3373.2	3373.2
2	便民市场租赁收入	686.66	790.70	790.70	790.70	790.70	837.22
3	综合管廊使用收入	1526.43	1564.59	1603.71	1643.80	1684.90	1727.02
4	停车管理服务收入	1468.8	1468.8	1468.8	1468.8	1468.8	1468.8
合计		6691.50	7197.30	7236.41	7276.50	7317.60	7406.23

续上表：

序号	项目/年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	市民服务中心收入	3837.6	3837.6	3837.6	3837.6	3837.6	4201.2
2	便民市场租赁收入	925.34	925.34	925.34	925.34	925.34	1035.50
3	综合管廊使用收入	1770.19	1814.45	1859.81	1906.30	1953.96	2002.81
4	停车管理服务收入	1762.56	1762.56	1762.56	1762.56	1762.56	1762.56
合计		8295.70	8339.95	8385.31	8431.81	8479.47	9002.08

续上表：

序号	项目/年份	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
1	市民服务中心收入	4201.2	4201.2	4201.2	4201.2	4528.08	4528.08	2264.04
2	便民市场租赁收入	1035.50	1035.50	1035.50	1035.50	1123.63	1123.63	561.82
3	综合管廊使用收入	2052.88	2104.20	2156.81	2210.73	2266.00	2322.65	2380.71
4	停车管理服务收入	1762.56	1762.56	1762.56	1762.56	1762.56	1762.56	881.28
合计		9052.15	9103.47	9156.07	9209.99	9680.27	9736.92	6087.85

2.项目运营成本

(1) 土地出让成本

依据相关政策，对土地出让收入计提基金及核算相关费用，包括国有土地收益基金、农业土地开发基金、农业水利建设基金、保障性安居工程基金、教育基金以及铁路建设资金、土地出让业务费及新增建设用地使用费。具体成本测算依据如下：

政策性基金提留计算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023	2026	2029	2032	2035
1	土地出让收入	211243.21	14409.23	17210.24	20555.6	49103.14	109965

2	国有土地收益基金	10562.16	720.46	860.51	1027.78	2455.16	5498.25
3	保障性安居工程资金	10562.16	720.46	860.51	1027.78	2455.16	5498.25
4	铁路建设资金	6337.3	432.28	516.31	616.67	1473.09	3298.95
5	农田水利建设资金	17849.11	1211.46	1449.55	1733.91	4147.13	9307.06
6	教育资金	17849.11	1211.46	1449.55	1733.91	4147.13	9307.06
7	农业土地开发资金	169.6	21.2	21.2	21.2	42.4	63.6
8	土地出让业务费	4224.85	288.18	344.2	411.11	982.06	2199.3
9	新增建设用地有偿使用费	896	112	112	112	224	336
10	土地出让成本	68450.31	4717.51	5613.84	6684.35	15926.13	35508.48

(2) 其他运营成本

本项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费以及其他费用。各项目单价是以 2018 年至 2020 年市场价格为依据，结合居民消费价格指数进行预测并作出适当的调整。依据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格指数三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，并基于谨慎性原则，以 2022 年为基期，预计各项目单价将按照 2.50% 的增速逐年上涨（修理费除外）。

此外，考虑到建设工程的竣工日期和债券存续期限，本项目个别年份的运营成本按照以下方式测算：本项目预计 2023 年 10 月竣工，故 2023 年运营成本按照 2 个月进行测算；债券存续期限截至 2053 年 6 月，故 2053 年运营成本按照 6 个月进行测算。根据测算，北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目各项运营成本为 29588.04 万元，具体明细如下表所示：具体明细如下：

其他运营成本预测表（单位：万元）

项目/年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
运营成本	137.97	802.62	812.18	827.95	837.99	848.29

项目/年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
燃料及动力费	40.64	230.15	235.90	241.80	247.84	254.04
工资及福利费	26.18	140.60	144.11	147.72	151.41	155.20
修理费	64.17	385	385	385	385	385
其他费用	6.98	46.87	47.16	53.43	53.74	54.05

续上表:

项目/年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
运营成本	858.84	875.63	891.18	902.54	914.19	926.13
燃料及动力费	260.39	266.90	273.57	280.41	287.42	294.61
工资及福利费	159.08	163.05	167.13	171.31	175.59	179.98
修理费	385	385	385	385	385	385
其他费用	54.37	60.67	65.48	65.83	66.18	66.54

续上表:

项目/年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
运营成本	938.37	955.59	968.44	981.62	995.13	1009.44
燃料及动力费	301.97	309.52	317.26	325.19	333.32	341.65
工资及福利费	184.48	189.09	193.82	198.66	203.63	208.72
修理费	385	385	385	385	385	385
其他费用	66.91	71.97	72.36	72.77	73.18	74.06

续上表:

项目/年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046
运营成本	1032.09	1046.64	1061.55	1076.83	1092.49	1113.29
燃料及动力费	350.20	358.95	367.92	377.12	386.55	396.21
工资及福利费	213.94	219.29	224.77	230.39	236.15	242.05
修理费	385	385	385	385	385	385
其他费用	82.96	83.40	83.85	84.32	84.79	90.02

续上表:

项目/年份	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
-------	------	------	------	------	------	------	------

项目/年份	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
运营成本	1129.74	1146.61	1163.90	1181.63	1203.94	1222.56	632.73
燃料及动力费	406.12	416.27	426.68	437.35	448.28	459.49	235.49
工资及福利费	248.10	254.31	260.66	267.18	273.86	280.71	143.86
修理费	385	385	385	385	385	385	192.5
其他费用	90.52	91.03	91.56	92.10	96.80	97.37	60.88

3.项目税费

依据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）本项目营业收入应当缴纳增值税、城建税及附加税，增值税税率适用于6%、9%（一般纳税人），城建税及附加税为增值税应纳税额的12%。同时会议、会展类收入应当缴纳房产税，房产税税率适用于12%。企业所得税税率适用于25%。

本项目债券运营期内税金合计27253.58万元。本项目运营期内运营税金具体情况如下表所示。

项目税费预测表（单位：万元）

项目/年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
增值税	34.88	234.35	235.81	267.16	268.69	270.26
城建税及附加税	4.19	28.12	28.30	32.06	32.24	32.43
房产税	66.29	317.09	317.09	353.51	353.51	353.51
合计	105.35	579.56	581.19	652.74	654.45	656.20

续上表：

项目/年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
增值税	271.86	303.37	327.40	329.13	330.90	332.71
城建税及附加税	32.62	36.40	39.29	39.50	39.71	39.93
房产税	353.51	389.93	443.55	443.55	443.55	443.55
合计	658.00	729.70	810.24	812.17	814.16	816.19

续上表：

项目/年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
增值税	334.57	359.86	361.82	363.83	365.88	370.31
城建税及附加税	40.15	43.18	43.42	43.66	43.91	44.44
房产税	443.55	499.67	499.67	499.67	499.67	505.25
合计	818.28	902.72	904.91	907.15	909.45	920.00

续上表：

项目/年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046
增值税	414.78	417.00	419.27	421.59	423.97	450.10
城建税及附加税	49.77	50.04	50.31	50.59	50.88	54.01
房产税	571.55	571.55	571.55	571.55	571.55	628.40
合计	1036.11	1038.59	1041.13	1043.73	1046.40	1132.52

续上表：

项目/年份	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
增值税	452.61	455.17	457.80	460.50	484.01	486.85	304.39
城建税及附加税	54.31	54.62	54.94	55.26	58.08	58.42	36.53
房产税	628.40	628.40	628.40	628.40	678.21	678.21	339.10
合计	1135.32	1138.20	1141.14	1144.16	1220.30	1223.47	680.02

4.项目运营收益。

项目运营收益表（单位：万元）

项目/年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
运营收入	697.55	4687.04	4716.13	5343.25	5373.81	5405.13
运营成本	137.97	802.62	812.18	827.95	837.99	848.29
运营税金	105.35	579.56	581.19	652.74	654.45	656.20
运营收益	454.23	3304.86	3322.76	3862.56	3881.37	3900.64

续上表：

项目/年份	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
运营收入	5437.23	6067.38	6547.94	6582.51	6617.94	6654.27
运营成本	858.84	875.63	891.18	902.54	914.19	926.13
运营税金	658.00	729.70	810.24	812.17	814.16	816.19

项目/年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收益	3920.39	4462.05	4846.52	4867.8	4889.59	4911.95

续上表:

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
运营收入	6691.50	7197.30	7236.41	7276.50	7317.60	7406.23
运营成本	938.37	955.59	968.44	981.62	995.13	1009.44
运营税金	818.28	902.72	904.91	907.15	909.45	920.00
运营收益	4934.85	5338.99	5363.06	5387.73	5413.02	5476.79

续上表:

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
运营收入	8295.70	8339.95	8385.31	8431.81	8479.47	9002.08
运营成本	1032.09	1046.64	1061.55	1076.83	1092.49	1113.29
运营税金	1036.11	1038.59	1041.13	1043.73	1046.40	1132.52
运营收益	6227.5	6254.72	6282.63	6311.25	6340.58	6756.27

续上表:

项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
运营收入	9052.15	9103.47	9156.07	9209.99	9680.27	9736.92	6087.85
运营成本	1129.74	1146.61	1163.90	1181.63	1203.94	1222.56	632.73
运营税金	1135.32	1138.20	1141.14	1144.16	1220.30	1223.47	680.02
运营收益	6787.09	6818.66	6851.03	6884.2	7256.03	7290.89	4775.1

（四）项目收益与融资平衡情况

项目现金流量表如下：

项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	现金流入									
1.1	资本金流入	40259	10259	25000	5000					
1.2	债券资金流入	115000	35000	10000		70000				
1.3	项目收入	363010.96		10389.27	4687.04	4716.13	16939.65	5373.81	5405.13	19308.48
1.5	现金流入小计	518269.96	45259	45389.27	9687.04	74716.13	16939.65	5373.81	5405.13	19308.48
2	现金流出									
2.1	固定资产流出	155259	45259	35000	5000	70000				
2.2	项目成本	29588.1		137.97	802.62	812.18	827.95	837.99	848.29	858.84
2.3	税费	27253.55		105.35	579.56	581.19	652.74	654.45	656.2	658
2.4	债券利息	93523.08		1086.02	4286.02	4286.02	4286.02	4286.02	4286.02	4286.02
2.5	债券本金	115000								
2.6	现金流出小计	420623.73	45259	36329.34	10668.2	75679.39	5766.71	5778.46	5790.51	5802.86
3	净现金流量	97646.23	0	9059.93	-981.16	-963.26	11172.94	-404.65	-385.38	13505.62
4	累计净现金流量	97646.23	0	9059.93	8078.77	7115.51	18288.45	17883.8	17498.42	31004.04

续上表:

序号	项目	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
			第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
1	现金流入									
1.1	资本金流入	40259								
1.2	债券资金流入	115000								
1.3	项目收入	363010.96	6067.38	6547.94	39759.52	6617.94	6654.27	81148.02	7197.3	7236.41
1.5	现金流入小计	518269.96	6067.38	6547.94	39759.52	6617.94	6654.27	81148.02	7197.3	7236.41
2	现金流出									
2.1	固定资产流出	155259								
2.2	项目成本	29588.1	875.63	891.18	902.54	914.19	926.13	938.37	955.59	968.44
2.3	税费	27253.55	729.7	810.24	812.17	814.16	816.19	818.28	902.72	904.91
2.4	债券利息	93523.08	4286.02	4286.02	4286.02	4286.02	4177.42	3908.82	3640.21	3371.61
2.5	债券本金	115000				3500	7500	7500	7500	7500
2.6	现金流出小计	420623.73	5891.35	5987.44	6000.73	9514.37	13419.738	13165.466	12998.524	12744.962
3	净现金流量	97646.23	176.03	560.5	33758.79	-2896.43	-6765.468	67982.554	-5801.224	-5508.552
4	累计净现金流量	97646.23	31180.07	31740.57	65499.36	62602.93	55837.462	123820.016	118018.792	112510.24

续上表:

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
			第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
1	现金流入									
1.1	资本金流入	40259								
1.2	债券资金流入	115000								
1.3	项目收入	363010.96	7276.5	7317.6	7406.23	8295.7	8339.95	8385.31	8431.81	8479.47
1.5	现金流入小计	518269.96	7276.5	7317.6	7406.23	8295.7	8339.95	8385.31	8431.81	8479.47
2	现金流出									
2.1	固定资产流出	155259								
2.2	项目成本	29588.1	981.62	995.13	1009.44	1032.09	1046.64	1061.55	1076.83	1092.49
2.3	税费	27253.55	907.15	909.45	920	1036.11	1038.59	1041.13	1043.73	1046.4
2.4	债券利息	93523.08	3103.01	2834.41	2565.81	2297.20	2028.60	1760.00	1600.00	1440.00
2.5	债券本金	115000	7500	7500	7500	7500	7500	4000	4000	4000
2.6	现金流出小计	420623.73	12491.78	12238.988	11995.246	11865.404	11613.832	7862.68	7720.56	7578.89
3	净现金流量	97646.23	-5215.28	-4921.388	-4589.016	-3569.704	-3273.882	522.63	711.25	900.58
4	累计净现金流量	97646.23	107294.96	102373.572	97784.556	94214.852	90940.97	91463.6	92174.85	93075.43

续上表：

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
			第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	现金流入									
1.1	资本金流入	40259								
1.2	债券资金流入	115000								
1.3	项目收入	363010.96	9002.08	9052.15	9103.47	9156.07	9209.99	9680.27	9736.92	6087.85
1.5	现金流入小计	518269.96	9002.08	9052.15	9103.47	9156.07	9209.99	9680.27	9736.92	6087.85
2	现金流出									
2.1	固定资产流出	155259								
2.2	项目成本	29588.1	1113.29	1129.74	1146.61	1163.9	1181.63	1203.94	1222.56	632.73
2.3	税费	27253.55	1132.52	1135.32	1138.2	1141.14	1144.16	1220.3	1223.47	680.02
2.4	债券利息	93523.08	1280.00	1120.00	960.00	800.00	640.00	480.00	320.00	160.00
2.5	债券本金	115000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
2.6	现金流出小计	420623.73	7525.81	7385.06	7244.81	7105.04	6965.79	6904.24	6766.03	5472.75
3	净现金流量	97646.23	1476.27	1667.09	1858.66	2051.03	2244.2	2776.03	2970.89	615.1
4	累计净现金流量	97646.23	94551.7	96218.79	98077.45	100128.48	102372.68	105148.71	108119.6	97646.33

（五）资金的稳定性

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵御能力。不确定因素的变更范围预计在(-5%~+5%)，具体分析如下表：

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-5%	0%	收益+5%
经营净收益	290859.58	306168.02	321476.38
偿债资金合计	290859.58	306168.02	321476.38
债券还本付息额	182107	182107	182107
经营收入偿还的债券本息额	182107	182107	182107
债券本息覆盖率	1.60	1.68	1.77

在债券的存续期内，还本付息的资金主要来源于项目收益，项目经营现金流量表中的运营年度累计净现金流量大于零，即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目资金稳定性较可靠，用于还本付息资金的充足性得到保障。

六、评估结论

本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，资金覆盖率为 1.52 倍。

综上所述，在募集资金存续期内，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，项目累计预期收益和融资都能达到平衡，从财务角度上分析投资具备可行性。

(此页无正文)

北京中评捷诚会计师
事务所(普通合伙)



中国注册会计师

石柱芳



中国注册会计师

张成芬





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110302MAD00YW422



名称 北京中评捷诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 石建家

经营范围

成立日期 2017年04月19日

合伙期限 2017年04月19日至 2047年04月18日

主要经营场所 北京市大兴区兴华大街(二段)3号院2号楼16层1915

仅做报告附件使用，禁止挪作他用

登记机关

2021年09月14日



证书序号：0014431

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

二〇二四年九月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书



名称：北京中源建诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：石桂芳
主任会计师：
经营场所：北京市大兴区兴华大街（二段）3号院2号楼16层1915

仅做报告附件使用，禁止挪作他用

组织形式：普通合伙
执业证书编号：11010292
批准执业文号：京财会许可（2018）0012号
批准执业日期：2018年09月26日



姓 名	石柱芳
Full name	
性 别	女
Sex	
出生日期	1969-02-22
Date of birth	
工作单位	廊坊天元会计师事务所有限责任公司
Working unit	
身份证号码	132828196902220343
Identity card No.	

注意 事项

- 一、注册会师执行业务。必要时须向委托者出示委托证书。
- 二、委托证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会师执行业务时，应符合本证书规定的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.

注册会计帅工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

瑞華會計師事務所青島分所

CPAC
研究所

按所专副章协合五章
Examinations Institute of CPAs

12

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事務所

轉入協會基金

И 26 И

年度檢驗登記
Annual Renewal Registration

本证书经校验收合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 130001920006

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 6 月 18 日
Date of Issuance: 2008 / 6 / 18

王度检验登记
Annual Renewal Register

100

ISBN: 135001920000

This certificate is valid for this record.

姓名：石川

TABLE 1. *Continued*

1000

電話：02-61004111

平尾試驗筆記

Journal of Science of Registration

This certificate is valid for another year after
renewal.

2017.47

2018.4.9

2014.5.10c

2.19



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书为时点检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 张成芬
Full name: 张成芬
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1968-02-01
Date of birth: 1968-02-01
工作单位: 北京普华永会计师事务所有限责任公司
Working unit: 北京普华永会计师事务所有限责任公司
身份证号: 132437196802010028
License card No: 132437196802010028

110002980014

北京注册会计师协会
Beijing Institute of Certified Public Accountants

二〇〇八年四月七日
2008.4.7

注册会计师变更注册申请表
Application for Change of Working Unit by CPA

申请人: 张成芬
Applicant: 张成芬

原工作单位: 北京普华永会计师事务所有限责任公司
Original Working Unit: 北京普华永会计师事务所有限责任公司

现工作单位: 北京普华永会计师事务所有限责任公司
Current Working Unit: 北京普华永会计师事务所有限责任公司

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书为时点检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 张成芬
Full name: 张成芬
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1968-02-01
Date of birth: 1968-02-01
身份证号: 132437196802010028
License card No: 132437196802010028

110002980014

北京注册会计师协会
Beijing Institute of Certified Public Accountants

二〇〇八年四月七日
2008.4.7