

# 故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目 专项财务评估咨询报告

华月咨询（2025）第 341 号



北京华月会计师事务所（普通合伙）

# 故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目

## 专项财务评估咨询报告

华月咨询（2025）第 341 号

我们接受委托，对故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评估咨询报告。

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》。项目实施主体对该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。

本总体评价仅供项目实施主体用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，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：故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目。

（二）参与单位：故城县住房和城乡建设局。

（三）项目区位：位于故城县西北新城新经济产业园。

（四）项目立项审批：本项目由故城县发展和改革局于 2021 年 6 月 15 日立项批准，批复文号：故发改社会〔2021〕16 号。

（五）项目工期及进展情况：2021 年 4 月至 2026 年 6 月。

（六）项目建设内容及规模：

故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目，项目性质为新建。

项目建设内容及规模为总投资 31000.00 万元，计划分二个工程部分进行投资建设。

第一部分为路网工程：路网工程总投资 16000.00 万元，计划新建迎宾东路、颐高西路、颐高东路、顺风路、茂兴路、和平东路、和平西路七条路；并配套建设 11 座过路涵、1 座过路桥、给水管网 9588 米、排水管网 24211 米、绿化 29301 平方米、路灯 444 盏及无障碍设施等工程。项目计划建设道路总长度为 7547 米，总面积为 232180 平方米，根据实际需要分别建设路宽 20 米、30 米或 40 米的沥青混凝土道路。

第二部分为污水处理厂工程：污水处理厂占地 50 亩，工程总投资 15000.00 万元，总建筑面积 3030 平方米，其中：建设综合厂房 2000 平方米，机房及配电间 300 平方米，污泥脱水间及加药间 700 平方米、门卫室 30 平方米；另建设格栅渠、集水井、旋流沉砂池、调节池、生化池、纤维转盘滤池、紫外消毒渠、计量渠等 12000 立方米，铺设室外污水管网铺设约 4km；购置机械格栅、提升泵、搅拌机、污泥泵等污水处理设备；配套给排水、变配电等辅助工程。

## 二、债券应付本息情况

本项目共计划发行 24,400.00 万元，其中：2020 年发行 6,800.00 万元，利率为 3.36%，期限为 10 年，在债券存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的第 6-10 年每年的还本日分别偿还债券本金 20%；2022 年发行 8,000.00 万元，利率为 2.69%，期限为 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的第 3-5 年每年的还本日分别偿还债券本金的 30%、30%、40%；2024 年发行 1,600.00 万元，利率为 2.18%，2025 年发行 6,400.00 万元，利率为 2.15%，期限均为 15 年，在债券存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的第 6-15 年每年的还本日分别偿还债券本金 10%。

2025 年调整融资 1,300.00 万元（额度为故城县夏庄镇污水处理厂提标改造及配套工程调整之额度），利率为 2.24%，期限为 15 年，在债券存续期每半年支付一次利息，在本期债券存续期的最后一年一次性偿还本金，已兑付本金不再计提利息。

2026 年计划发行 1,600.00 万元，假设利率为 4.00%，期限为 15 年，在债券存续期每半年支付一次利息，在本期债券存续期最后一年一次性偿还本金。已兑付本金不再计提利息。

本次债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元							
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	应付利息	应付本 息合计
2020 年	-	6,800.00	-	6,800.00	3.36%	114.24	114.24
2021 年	6,800.00	-	-	6,800.00	3.36%	228.48	228.48

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	应付利息	应付本 息合计
2022 年	6,800.00	8,000.00	-	14,800.00	3.36%;2.69%	228.48	228.48
2023 年	14,800.00	-	-	14,800.00	3.36%;2.69%	443.68	443.68
2024 年	14,800.00	1,600.00	-	16,400.00	3.36%;2.69%;2.18%	443.68	443.68
2025 年	16,400.00	6,400.00	2,400.00	20,400.00	3.36%;2.69%;2.18%; 2.15%;2.24%	533.39	2,933.39
2026 年	20,400.00	1,600.00	3,760.00	18,240.00	3.36%;2.69%;2.18%; 2.15%;2.24%;4.00%	561.92	4,321.92
2027 年	18,240.00	-	4,560.00	13,680.00	3.36%;2.69%;2.18%; 2.15%;2.24%;4.00%	483.67	5,043.67
2028 年	13,680.00	-	1,360.00	12,320.00	3.36%;2.18%;2.15%; 2.24%;4.00%	351.89	1,711.89
2029 年	12,320.00	-	1,360.00	10,960.00	3.36%;2.18%;2.15%; 2.24%;4.00%	306.19	1,666.19
2030 年	10,960.00	-	1,520.00	9,440.00	3.36%;2.18%;2.15%; 2.24%;4.00%	260.50	1,780.50
2031 年	9,440.00	-	670.00	8,770.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	228.68	898.68
2032 年	8,770.00	-	670.00	8,100.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	214.22	884.22
2033 年	8,100.00	-	670.00	7,430.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	199.78	869.78
2034 年	7,430.00	-	670.00	6,760.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	185.32	855.32
2035 年	6,760.00	-	670.00	6,090.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	170.87	840.87
2036 年	6,090.00	-	670.00	5,420.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	156.41	826.41
2037 年	5,420.00	-	670.00	4,750.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	141.96	811.96
2038 年	4,750.00	-	670.00	4,080.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	127.51	797.51
2039 年	4,080.00	-	670.00	3,410.00	2.18%;2.15%;2.24%; 4.00%	113.06	783.06
2040 年	3,410.00	-	1,810.00	1,600.00	2.15%;2.24%;4.00%	98.60	1,908.60
2041 年	1,600.00	-	1,600.00	-	4.00%	32.00	1,632.00
合计		24,400.00	24,400.00			5,624.53	30,024.53

### 三、评估依据和假设

#### （一）一般假设

1. 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。

2.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。

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

4.国家税收政策无重大不利变化。

5.对发行人有影响的法律法规无重大变化。

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## （二）特殊假设

1.本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

2.未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。

3.发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

4.项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

5.可行性研究报告中体现的各项运营指标、收费标准及政府补贴能够顺利执行。

6.项目能够如期完工并交付使用。

## 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：

1、与项目实施主体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。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取项目实施主体相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评估，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施主体就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、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

本项目估算总投资为 31,000.00 万元，其中：其中工程费用 25,971.49 万元，工程建设其它费用为 1,350.49 万元，预备费 2,185.72 万元，建设期利息 976.00 万元，流动资金 516.30 万元。

### （二）项目资金筹措

本项目总投资 31,000.00 万元，项目资本金投入为 6,600.00 万元，占总投资比例为 21.29%，发行专项债 24,400.00 万元，占总投资比例为 78.71%。拟调整专项债 1,300.00 万元，发行期限为 15 年。该项目资本金满足《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）的要求。

### （三）项目收入、成本、收益预测

#### 1. 项目运营收入

本项目运营收入为污水处理收入，具体情况如下：

序号	名称	单位	规模	单位	单价	总金额（万元）
1	污水处理收入	万吨	730	元/m³	1.17	854.10
	合计					854.10

#### 2. 土地出让收入

项目建成后可出让土地 500 亩（商业用地 200 亩，住宅用地 300 亩），依据周边区域基准地价水平预测拟出让土地价格，预测土地出让收入为 65,421.86 万元。

##### ① 土地出让价格预测

通过查询衡水市近期土地出让交易信息，选取了本区域如下近期土地出让信息，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

#### 路南区近期土地出让信息

序号	宗地性质	出让时间	出让面积（亩）	出让总地价（万元）	出让单价（万元/亩）
1	商服用地	2022/12/5	4.30	220.55	51.33
2	商服用地	2022/7/11	12.14	351.37	28.93
3	商服用地	2022/10/12	19.30	336.47	17.43

序号	宗地性质	出让时间	出让面积（亩）	出让总地价（万元）	出让单价（万元/亩）
1	城镇住宅用地	2022/3/28	9.55	1,527.89	160.00

2	城镇住宅用地	2022/10/8	8.28	1,336.08	161.33
3	城镇住宅用地	2022/10/14	14.24	2,278.80	160.00

## ②土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格及本项目土地出让计划，结合土地价格增长率为衡水市近三年 GDP 目标平均增速 4.94%，现预测本项目土地出让收入。

本项目土地出让收入预测表

项目名称	可供出让土地面积 (亩)	规划用途	预测出让单价 (万元/亩)	预测土地出让收入 (万元)
故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目	200.00	商业用地	32.57	7,003.86
故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目	300.00	城镇住宅用地	160.44	58,418.00

扣除八项提留后的出让土地净收益为 41,202.12 万元。

## ② 土地出让收益预测依据

根据河北省财政厅、河北省国土资源厅《关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》（冀财综[2007]47 号）、河北省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》（冀政[2011]28 号）、河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知（冀国土资发[2011]11 号）、河北省财政厅、河北省水利厅关于印发《土地出让收益计提农田水利建设资金管理办法》的通知（冀财综[2011]88 号）、河北省财政厅、河北省教育厅关于印发《土地出让收益计提教育资金管理办法》的通知（冀财综[2011]81 号）、河北省财政厅、河北省国土资源厅关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（冀财建[2004]170 号）、河北省财政厅、物价局、国土资源厅《关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综[2002]63 号）、财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）等相关文件规定，土地出让收入共有八项扣除项目。项目出让收益扣除上述八项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期融资本息。

## 3.项目运营成本

本项目运营成本主要有原材料费用、燃料及动力、工资福利费用、维修费用、其他费用等，具体情况如下：

(1) 原材料费用

本项目在运营过程中会消耗部分污水处理药水或试剂材料，项目年材料成本支出约为 20.00 万元。

(2) 燃料及动力

项目运行后主要为水、电消耗，年需燃料动力费用约 95.46 万元。

(3) 工资福利费用

项目新增定员 30 人，其中管理人员 4 人，工资平均按每月 5000 元计算；技术人员 6 人，工资平均每月 6000 元计算；后勤及普工 20 人，工资平均按每月 3500 元计算；年需工资及福利费 151.20 万元。

(4) 维修费用

按固定资产折旧的 10%提取，则年维修费为 141.20 万元。

(5) 其他费用

按收入的 2%进行提取，年均费用为 121.03 万元。

4.项目税费

本项目按国家规定缴纳相关税费。

5.项目运营损益表

如前所述，本项目下运营收入为一次性土地出让收入、污水处理收入；项目总成本费用为原材料费用、燃料及动力、工资福利费用、维修费用、折旧摊销、利息、其他等，利息费用考虑本项目债券资金及预计利率计算运营期利息支出。



项目运营损益表

金额单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	收入	-	-	-	-	-	-	427.05	854.10	854.10	854.10	854.10
1.1	专项收入	-	-	-	-	-	-	427.05	854.10	854.10	854.10	854.10
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	总成本	-	-	-	-	-	-	1,615.98	3,153.68	3,021.90	2,976.20	2,930.51
2.1	运营成本	-	-	-	-	-	-	264.45	528.89	528.89	528.89	528.89
2.2	折旧及摊销	-	-	-	-	-	-	1,033.34	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67
2.3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	37.23	74.45	74.45	74.45	74.45
2.4	利息费用	-	-	-	-	-	-	280.96	483.67	351.89	306.19	260.50
3	利润总额	-	-	-	-	-	-	-1,188.93	-2,299.58	-2,167.80	-2,122.10	-2,076.41
4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	净利润	-	-	-	-	-	-	-1,188.93	-2,299.58	-2,167.80	-2,122.10	-2,076.41

续表

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	收入	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	427.05	12,811.50
1.1	专项收入	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	427.05	12,811.50
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	总成本	2,898.69	2,884.23	2,869.79	2,855.33	2,840.88	2,826.42	2,811.97	2,797.52	2,783.07	2,768.61	1,367.02	43,401.80
2.1	运营成本	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	264.45	7,933.36
2.2	折旧及摊销	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	1,033.34	31,000.06
2.3	税金及附加	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	37.23	1,116.76
2.4	利息费用	228.68	214.22	199.78	185.32	170.87	156.41	141.96	127.51	113.06	98.60	32.00	3,351.62
3	利润总额	-2,044.59	-2,030.13	-2,015.69	-2,001.23	-1,986.78	-1,972.32	-1,957.87	-1,943.42	-1,928.97	-1,914.51	-939.97	-30,590.30
4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	净利润	-2,044.59	-2,030.13	-2,015.69	-2,001.23	-1,986.78	-1,972.32	-1,957.87	-1,943.42	-1,928.97	-1,914.51	-939.97	-30,590.30

#### （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，偿债资金来源为项目经营活动净现金流入。经测算项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的累计收益共计 **44,963.50** 万元，本项目建设及运营期内资金充足，至债券还本付息完毕后，累计净现金流量 **17,211.88** 万元。

项目投资现金流量表

金额单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	125.37	250.76	250.76	250.76	250.76
1.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	427.05	854.10	854.10	854.10	854.10
1.1.1	专项收入	-	-	-	-	-	-	427.05	854.10	854.10	854.10	854.10
1.1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	301.68	603.34	603.34	603.34	603.34
1.2.1	运营成本及费用	-	-	-	-	-	-	264.45	528.89	528.89	528.89	528.89
1.2.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	37.23	74.45	74.45	74.45	74.45
1.2.3	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	土地出让收入净现金流量	-	-	-	2,152.65	2,258.95	11,682.02	12,251.46	12,857.04	-	-	-
3	投资活动净现金流量	-6,800.00	-228.48	-8,000.00	-2,596.33	-9,786.79	-3,307.44	-280.96	-	-	-	-
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	6,800.00	228.48	8,000.00	2,596.33	9,786.79	3,307.44	280.96	-	-	-	-
3.2.1	建设投资	6,685.76	-	7,771.52	2,152.65	9,343.11	2,257.75	-	-	-	-	-
3.2.2	建设期利息	114.24	228.48	228.48	443.68	443.68	533.39	280.96	-	-	-	-
3.2.3	铺底流动资金	-	-	-	-	-	516.30	-	-	-	-	-
4	融资活动净现金流量	6,800.00	228.48	8,000.00	443.68	7,527.84	4,000.00	-2,440.96	-5,043.67	-1,711.89	-1,666.19	-1,780.50
4.1	现金流入	6,800.00	228.48	8,000.00	443.68	7,527.84	6,400.00	1,600.00	-	-	-	-
4.1.1	资本金流入	-	228.48	-	443.68	5,927.84	-	-	-	-	-	-
4.1.2	建设投资借款（债券）	6,800.00	-	8,000.00	-	1,600.00	6,400.00	1,600.00	-	-	-	-
4.1.3	建设投资借款（贷款）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	现金流出	-	-	-	-	-	2,400.00	4,040.96	5,043.67	1,711.89	1,666.19	1,780.50
4.2.1	经营期利息支出	-	-	-	-	-	-	280.96	483.67	351.89	306.19	260.50
4.2.2	偿还长期债务本金（债券）	-	-	-	-	-	2,400.00	3,760.00	4,560.00	1,360.00	1,360.00	1,520.00
4.2.3	偿还长期债务本金（贷款）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净现金流量	-	-	-	-	-	12,374.58	9,654.91	8,064.13	-1,461.13	-1,415.43	-1,529.74
	累计盈余资金	-	-	-	-	-	12,374.58	22,029.49	30,093.62	28,632.49	27,217.06	25,687.32

续表

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	经营活动净现金流量	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	125.37	3,761.38
1.1	现金流入	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	427.05	12,811.50
1.1.1	专项收入	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	427.05	12,811.50
1.1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	301.68	9,050.12
1.2.1	运营成本及费用	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	264.45	7,933.36
1.2.2	税金及附加	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	37.23	1,116.76
1.2.3	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	土地出让收入净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,202.12
3	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-31,000.00
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,000.00
3.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,210.79
3.2.2	建设期利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,272.91
3.2.3	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516.30
4	融资活动净现金流量	-898.68	-884.22	-869.78	-855.32	-840.87	-826.41	-811.96	-797.51	-783.06	-1,908.60	-1,632.00	3,248.38
4.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,000.00
4.1.1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,600.00
4.1.2	建设投资借款（债券）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,400.00
4.1.3	建设投资借款（贷款）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	现金流出	898.68	884.22	869.78	855.32	840.87	826.41	811.96	797.51	783.06	1,908.60	1,632.00	27,751.62
4.2.1	经营期利息支出	228.68	214.22	199.78	185.32	170.87	156.41	141.96	127.51	113.06	98.60	32.00	3,351.62
4.2.2	偿还长期债务本金（债券）	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	1,810.00	1,600.00	24,400.00
4.2.3	偿还长期债务本金（贷款）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净现金流量	-647.92	-633.46	-619.02	-604.56	-590.11	-575.65	-561.20	-546.75	-532.30	-1,657.84	-1,506.63	17,211.88
	累计盈余资金	25,039.40	24,405.94	23,786.92	23,182.36	22,592.25	22,016.60	21,455.40	20,908.65	20,376.35	18,718.51	17,211.88	

## （五）资金的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计可支配收益共计 44,963.50 万元，项目资金流充足、稳定，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可支配收益详见下表：

金额单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目运营收益	-	-	-	-	-	-	125.37	250.76	250.76	250.76	250.76
土地出让收入	-	-	-	2,152.65	2,258.95	11,682.02	12,251.46	12,857.04	-	-	-
合计	-	-	-	2,152.65	2,258.95	11,682.02	12,376.83	13,107.80	250.76	250.76	250.76

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
项目运营收益	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	125.37	3,761.38
土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,202.12
合计	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	125.37	44,963.50

## 六、评估结论

### 1、债券本息覆盖倍数

债券存续期内本项目可支配收益现金流入 44,963.50 万元，债券还本付息总额 30,024.53 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为 1.50 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

### 2、覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内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运营收入向下波动、成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。

（1）当项目运营收入比预测下降 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 44,378.76 万元，债券本息合计 30,024.53 万元，项目净现金流入对债务本息覆盖率下降为 1.48 倍。

（2）当项目运营成本比预测上升 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 44,566.83 万元，债券本息合计 30,024.53 万元，项目净现金

流入对债务本息的覆盖率下降为 1.48 倍。

(3) 当债券利率比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 44,963.50 万元，债券本息合计 30,586.98 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.47 倍。

本息覆盖倍数及敏感性分析表详见下表：

序号	项目	预测期净现金流入	债券还本付息总额	覆盖倍数	备注
1	正常值	44,963.50	30,024.53	1.50	
2	运营收入下降 5%	44,378.76	30,024.53	1.48	
3	运营成本上升 5%	44,566.83	30,024.53	1.48	
4	利率上升 10%	44,963.50	30,586.98	1.47	

由以上分析可见，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。

附表：

1. 项目投资评估明细表
2. 收入及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



中国·北京

中国注册会计师：黄瑞 410700010026

中国注册会计师：李奇虹 110000052605

2025 年 12月 15日

附表1

项目投资评估明细表						
项目名称：故城县西北新城新经济产业园基础设施建设		金额单位：万元				
序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费	预备费	其他费用	合计
1	故城县西北新城新经济产业园基础设施建 设项目	25,971.49	1,350.49	2,185.72	1,492.30	31,000.00
合计		25,971.49	1,350.49	2,185.72	1,492.30	31,000.00





附表3

项目利润表

项目利润表																								
项目																								
序号	项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
1	收入	-	-	-	-	-	-	-	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	427.05	12,811.50
1.1	专项收入	-	-	-	-	-	-	-	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	427.05	12,811.50
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	总成本	-	-	-	-	-	-	-	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	-
2.1	运营成本	-	-	-	-	-	-	-	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	-
2.2	折旧及摊销	-	-	-	-	-	-	-	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	2,066.67	1,033.34	31,000.06
2.3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	37.23	1,116.76
2.4	利息费用	-	-	-	-	-	-	-	600.90	469.12	423.42	377.73	338.59	306.30	270.82	235.33	199.84	164.35	128.86	93.38	57.89	22.40	3.20	4,031.71
3	利润总额	-	-	-	-	-	-	-	-2,416.81	-2,285.03	-2,239.33	-2,193.64	-2,154.50	-2,122.21	-2,086.73	-2,051.24	-2,015.75	-1,980.26	-1,944.77	-1,909.29	-1,873.80	-1,838.31	-911.17	-31,270.39
4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	净利润	-	-	-	-	-	-	-	-2,416.81	-2,285.03	-2,239.33	-2,193.64	-2,154.50	-2,122.21	-2,086.73	-2,051.24	-2,015.75	-1,980.26	-1,944.77	-1,909.29	-1,873.80	-1,838.31	-911.17	-31,270.39

项目名称：故城县西北新城新经济带基础设施建设项目



金额单位：万元

附表4

项目现金流量表

项目名称：故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目		金额单位：万元																						
序号	项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
1	经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	125.37	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	250.76	125.37	250.76
1.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	427.05	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	427.05	854.10
1.1.1	专项收入	-	-	-	-	-	-	-	427.05	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	427.05	854.10
1.1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	301.68	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	603.34	301.68	603.34
1.2.1	运营成本及费用	-	-	-	-	-	-	-	284.45	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	528.89	284.45	528.89
1.2.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	37.23	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	74.45	37.23	74.45
1.2.3	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	土地出让收入净现金流量	-	-	-	2,152.65	2,258.95	11,682.02	12,251.46	12,857.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,202.12
3	投资活动净现金流量	-6,800.00	-228.48	-8,000.00	-2,596.33	-9,786.79	-3,248.83	-339.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-31,000.00
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	6,800.00	228.48	8,000.00	2,596.33	9,786.79	3,248.83	339.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.1	建设投资	6,685.76	-	7,771.52	2,152.65	9,343.11	2,125.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.2	建设期利息	114.24	228.48	228.48	443.68	443.68	606.56	339.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	铺底流动资金	-	-	-	-	-	516.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516.30
4	融资活动净现金流量	6,800.00	228.48	8,000.00	443.68	7,527.84	4,000.00	-2,499.58	-5,160.90	-1,829.12	-1,783.42	-1,897.73	-1,138.59	-1,266.30	-1,230.82	-1,195.33	-1,159.84	-1,124.35	-1,088.86	-1,053.38	-1,017.89	-822.40	-163.20	2,568.29
4.1	现金流入	6,800.00	228.48	8,000.00	443.68	7,527.84	6,400.00	1,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,000.00
4.1.1	资本金流入	-	228.48	-	443.68	5,927.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,079.01
4.1.2	建设投资借款（债务）	6,800.00	-	8,000.00	-	1,600.00	6,400.00	1,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,404.69
4.1.3	建设投资借款（贷款）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516.30
4.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,000.00
4.2.1	经营期利息支出	-	-	-	-	-	2,400.00	4,099.58	5,160.90	1,829.12	1,783.42	1,897.73	1,138.59	1,266.30	1,230.82	1,195.33	1,159.84	1,124.35	1,088.86	1,053.38	1,017.89	822.40	163.20	28,431.71
4.2.2	偿还长期债务本金（债券）	-	-	-	-	-	-	339.58	600.90	469.12	423.42	377.73	338.59	306.30	270.82	235.33	199.84	164.35	128.86	93.38	57.89	22.40	3.20	4,031.71
4.2.3	偿还长期债务本金（贷款）	-	-	-	-	-	-	3,760.00	4,560.00	1,360.00	1,360.00	1,520.00	800.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	800.00	160.00	24,400.00
	净现金流量	-	-	-	-	-	12,433.19	9,537.68	7,946.90	-1,578.36	-1,532.66	-1,646.97	-887.83	-1,015.54	-980.06	-944.57	-909.08	-873.59	-838.10	-802.62	-767.13	-571.64	-37.83	16,531.79
	累计盈余资金	-	-	-	-	-	12,433.19	21,970.87	29,917.77	28,338.41	26,806.75	25,159.78	24,271.95	23,256.41	22,276.35	21,331.78	20,422.70	19,549.11	18,711.01	17,908.39	17,141.26	16,569.62	16,531.79	16,531.79

附表5

本息覆盖倍数及敏感性分析表

项目名称：故城县西北新城新经济产业园基础设施建设项目					金额单位：万元
序号	项目名称	预测期净现金流入	债券还本付息总额	覆盖倍数	备注
1	正常值	44,963.50	30,836.40	1.46	
2	运营收入下降5%	44,378.76	30,836.40	1.44	
3	运营成本上升5%	44,566.83	30,836.40	1.45	
4	利率上升10%	44,963.50	31,480.04	1.43	



统一社会信用代码  
91110102MA01DE5T6R

# 营业执照

(副本) (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 北京月会会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙企业  
负责人 黄瑞

成立日期 2018年07月10日  
合伙期限 2018年07月10日至 长期  
主要经营场所 北京市西城区德宝小区北京德宝饭店4层427室

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；法律、法规规定的其他业务。（下期出资时间为2028年07月30日；企业依法自主选择经营范围，开展经营活动；从事会计师事务所业务，代理记账以及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。）



登记机关

2020年 11 月 02 日





## 会计师事务所

# 执业证书

名称 北京华月会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：袁

主任会计师：

经营场所：北京市西城区德宝小区北京德宝饭店4层427室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010320

批准执业文号：京财会许可【2019】0048号

批准执业日期：2019年07月24日

证书序号：0011969

## 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

二〇一九年十一月七日

中华人民共和国财政部制

注册会计师	黄瑞
工作单位	北京华月会计师事务所（普通合伙）
证书编号	410700010086





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

证书编号: 410700010086  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 05 月 05 日  
Date of Issuance





北京注册会计师协会  
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
BICPA  
2015

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

事务所  
CPAs

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

2018年 11 月 28 日

事务所  
CPAs

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

2018年 12 月 18 日

证书编号: 410700010086  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 05 月 05 日  
Date of Issuance

证书编号: 410700010086  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 05 月 05 日  
Date of Issuance

姓名: 黄瑞  
Name

性别: 女  
Sex

出生日期: 1976-08-21  
Date of Birth

工作单位: 新乡巨中元会计师事务所有限  
Working unit

身份证号码: 410721197606212584  
Identity card No.

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

事务所  
CPAs

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

2018年 11 月 28 日

事务所  
CPAs

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

2018年 12 月 18 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

事务所  
CPAs

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

2018年 11 月 28 日

事务所  
CPAs

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

2018年 12 月 18 日

证书编号: 410700010086  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 05 月 05 日  
Date of Issuance

证书编号: 410700010086  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 05 月 05 日  
Date of Issuance

### 注意事项

- 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书退还主管注册会计师协会。
- 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，办理补办手续。

### NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent CPAs when the CPA stops conducting business.
- If the CPA shall report to the competent CPAs immediately, and go through the issue after making an announcement of suspension.



姓名: 黄瑞  
证书编号: 410700010086



注册会计师	李奇虹
工作单位	北京华月会计师事务所（普通合伙）
证书编号	110000052605

 <p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会</p>	 <p>批准注册协会： Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会 发证日期：2000 年 12 月 15 日 Date of Issuance</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>02 年 2 月 6 日 ly m d</p>
<p>姓名 Full name 李奇虹 女</p> <p>性别 Sex</p> <p>出生日期 Date of birth 1950 年 05 月 1 日</p> <p>工作单位 Working unit 北京正和信会计师事务所</p> <p>身份证号码 Identity card No. 11010150050452</p> 	 <p>姓名：李奇虹 证书编号：110000052605</p> <p>出协会日期 11 月 7 日 Issued by Institute of CPAs</p> <p>事务所 11 月 7 日 Firm</p> <p>转入协会日期 11 月 7 日 Date of the transfer-in Institute of CPAs</p>	<p>注意事项 NOTES</p> <p>1. When precisising the CPA shall show the client the certificate when necessary.</p> <p>2. This certificate shall be exchanged with the holder. No transfer of the certificate shall be allowed.</p> <p>3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting business.</p> <p>4. The CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately after the procedure of release after making an announcement of loss on the newspaper.</p>