

丰南经济开发区岔河园区基础设施工程 财务评估咨询报告

宁信国咨字（2025）第 103 号

南京信国会计师事务所（普通合伙）



丰南经济开发区岔河园区基础设施工程

财务评估咨询报告

宁信国咨字（2025）第 103 号

河北丰南经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对丰南经济开发区岔河园区基础设施工程预期收益与融资平衡情况进行审核并出具专项评价报告。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》。相关项目融资单位对丰南经济开发区岔河园区基础设施工程收益预测及其所依据的各项假设负责。

丰南经济开发区岔河园区基础设施工程预期收益与融资平衡测算都是为了达成丰南开发区公益项目融资的目的。在编制该情况表时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该平衡测算不得用于该项目融资以外的其他目的。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，在推测性假设成立的前提下，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。我们认为，该平衡测算是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的该情况表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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰南经济开发区岔河园区基础设施工程，预期项目运营收

入，能够合理保障偿还融资债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目的基本情况

（一）项目名称

丰南经济开发区岔河园区基础设施工程

（二）参与主体

河北丰南经济开发区管理委员会

（三）列入规划情况

已列入重大项目库

（四）项目建设情况

1.项目区位：本项目位于岔河镇域南部，紧邻丰南城区，东侧为西外环高速和二环路，西侧为唐廊高速，园区主要对外对内交通道路为邱柳公路和泰安街。

2.项目立项审批：河北丰南经济开发区行政审批局《关于河北丰南经济开发区管理委员会<丰南经济开发区岔河园区基础设施工程可行性研究报告>的批复》丰经开审投审字〔2023〕28号

河北丰南经济开发区行政审批局《关于河北丰南经济开发区管理委员会<丰南经济开发区岔河园区基础设施工程初步设计概算书>的批复》丰经开审投审字〔2023〕32号

3.项目工期：该项目计划建设期自2023年11月至2026年12月。施工开始日期为2024年3月。

4.项目建设内容与规模：建设岔河园区 10 条道路的给水、雨水、污水、中水等地下管网，其中给水管网 13043 米，雨水管网 12029 米，污水管网 12145 米，中水管网 11257 米，通信管道 11249.64 米，同时，对管网所在道路 13542.25 米及道路两侧基础配套设施建设。

5.项目总投资估算为 66,303.07 万元，其中工程费用 42,210.76 万元，工程建设其他费用 19,351.98 万元，预备费 4,740.33 万元。

（五）事前绩效评估情况

该项目事前绩效评估综合得分 93 分，评分结果为“优”，具备政府专项债资金支持的基本条件。该项目具备必要性和可行性，具有公益性和收益性特征；前期筹备工作规范，项目实施具备一定的成熟度；项目财政资金支持方式可行，资金来源和到位基本可行；项目投入资源及成本与预期产出及效果基本匹配，收益预测合理；债券资金需求合理，偿债计划可行。

（六）所在区域背景情况

丰南区位于河北省东部，地理坐标为北纬 39°11'28"-39°39'28"，东经 117°51'43"-118°25'28"。北靠唐山市丰润区、路北区、路南区、开平区和古冶区，南临渤海，东邻滦南县、唐海县，西与汉沽区和天津市宁河县接壤。距首都北京 193 公里、天津港 68 公里，东距秦皇岛港 150 公里、京唐港 70 公里，南距曹妃甸港 50 公里，京哈铁路，205 国道、津唐高速公路贯穿区内，高速公路出口设在市开发区内。有着巨大的开发潜力和广阔的发展前景。

河北丰南经济开发区近年发展较快，入驻企业对园区的经营环境的开

发建设提出了更高的要求。良好的经营环境离不开电力、管网设施等基础设施的建设，城市基础设施的建设将直接服务于经济建设。随着经济持续发展，环境在经济发展中的地位越来越突出和重要，经济竞争一定程度即是发展环境的竞争，良好的城市氛围，便捷快速的交通设施将为其提供最基本的经济建设平台。不断加快基础设施建设，改善投资环境，改善经营环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。

（七）项目收益及融资情况

项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：丰南经济开发区岔河园区基础设施工程用于资金平衡的相关收益为 139,635.59 万元，其中项目自身运营收益为 84,244.85 万元，土地出让收益 55,390.74 万元，融资本息为 79,873.00 万元（其中融资本金 52,800.00 万元，融资利息 27,073.00 万元），覆盖倍数为 1.75。

二、债券应付本息情况

1.丰南经济开发区岔河园区基础设施工程，项目已于 2024 年 6 月 28 日（2024 年河北省高质量发展专项债券（十六期）—2024 年河北省政府专项债券（二十九期）（债券代码：2405537，实际年利率 2.48%））发行金额 11,000.00 万元，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，每年偿还本金 1,100.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计 算期	年度	期初本金	本期发行	本期 偿还	期末本金	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
第1年	2024年		11,000.00		11,000.00	2.48%	136.40	136.40
第2年	2025年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第3年	2026年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第4年	2027年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第5年	2028年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第6年	2029年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第7年	2030年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第8年	2031年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第9年	2032年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第10年	2033年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第11年	2034年	11,000.00			11,000.00	2.48%	272.80	272.80
第12年	2035年	11,000.00		1,100.00	9,900.00	2.48%	272.80	1,372.80
第13年	2036年	9,900.00		1,100.00	8,800.00	2.48%	245.52	1,345.52
第14年	2037年	8,800.00		1,100.00	7,700.00	2.48%	218.24	1,318.24
第15年	2038年	7,700.00		1,100.00	6,600.00	2.48%	190.96	1,290.96
第16年	2039年	6,600.00		1,100.00	5,500.00	2.48%	163.68	1,263.68
第17年	2040年	5,500.00		1,100.00	4,400.00	2.48%	136.40	1,236.40
第18年	2041年	4,400.00		1,100.00	3,300.00	2.48%	109.12	1,209.12
第19年	2042年	3,300.00		1,100.00	2,200.00	2.48%	81.84	1,181.84
第20年	2043年	2,200.00		1,100.00	1,100.00	2.48%	54.56	1,154.56
第21年	2044年	1,100.00		1,100.00	0.00	2.48%	27.28	1,127.28
合计			11,000.00	11,000.00			4,364.80	15,364.80

债券还本付息总额为15,364.80万元。

2.丰南经济开发区岔河园区基础设施工程，项目已于 2025 年 2 月 21 日（2025 年河北省高质量发展专项债券（二期）—2025 年河北省政府专项债券（五期））（债券代码：2505152，实际年利率 2.11%））发行金额 10,000.00 万元，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，每年偿还本金 1,000.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计	年度	期初本	本期发行	本期	期末本	融资利	应付利息	还本付息
-----	----	-----	------	----	-----	-----	------	------

算期		金		偿还	金	率		合计
第1年	2025年	0.00	10,000.00		10,000.00	2.11%	105.50	105.50
第2年	2026年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第3年	2027年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第4年	2028年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第5年	2029年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第6年	2030年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第7年	2031年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第8年	2032年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第9年	2033年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第10年	2034年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第11年	2035年	10,000.00			10,000.00	2.11%	211.00	211.00
第12年	2036年	10,000.00		1,000.00	9,000.00	2.11%	200.45	1,200.45
第13年	2037年	9,000.00		1,000.00	8,000.00	2.11%	179.35	1,179.35
第14年	2038年	8,000.00		1,000.00	7,000.00	2.11%	158.25	1,158.25
第15年	2039年	7,000.00		1,000.00	6,000.00	2.11%	137.15	1,137.15
第16年	2040年	6,000.00		1,000.00	5,000.00	2.11%	116.05	1,116.05
第17年	2041年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	2.11%	94.95	1,094.95
第18年	2042年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	2.11%	73.85	1,073.85
第19年	2043年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	2.11%	52.75	1,052.75
第20年	2044年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	2.11%	31.65	1,031.65
第21年	2045年	1,000.00		1,000.00	0.00	2.11%	10.55	1,010.55
合计			10,000.00	10,000.00			3,270.50	13,270.50

债券还本付息总额为13,270.50万元。

3.本次拟从唐山市丰南区（小集镇、西葛镇）人居环境农村生活污水治理项目〔2025年河北省高质量发展专项债券（二期）—2025年河北省政府专项债券（五期）〕（债券代码：2505152，实际年利率2.11%）发行日期2025年2月21日）调整金额950.00万元，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，每年偿还本金95.00万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第1年	2025年	0.00	950.00		950.00	2.11%	10.02	10.02

第2年	2026年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第3年	2027年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第4年	2028年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第5年	2029年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第6年	2030年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第7年	2031年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第8年	2032年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第9年	2033年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第10年	2034年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第11年	2035年	950.00			950.00	2.11%	20.05	20.05
第12年	2036年	950.00		95.00	855.00	2.11%	19.04	114.04
第13年	2037年	855.00		95.00	760.00	2.11%	17.04	112.04
第14年	2038年	760.00		95.00	665.00	2.11%	15.03	110.03
第15年	2039年	665.00		95.00	570.00	2.11%	13.03	108.03
第16年	2040年	570.00		95.00	475.00	2.11%	11.02	106.02
第17年	2041年	475.00		95.00	380.00	2.11%	9.02	104.02
第18年	2042年	380.00		95.00	285.00	2.11%	7.02	102.02
第19年	2043年	285.00		95.00	190.00	2.11%	5.01	100.01
第20年	2044年	190.00		95.00	95.00	2.11%	3.01	98.01
第21年	2045年	95.00		95.00	0.00	2.11%	1.00	96.00
合计			950.00	950.00			310.70	1,260.70

债券还本付息总额为1,260.70万元。

4.丰南经济开发区岔河园区基础设施工程，2026年拟融资金额

30,850.00万元，假设融资年利率4.00%，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，每年偿还本金3,085.00万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第1年	2026年	0.00	30,850.00		30,850.00	4.00%	617.00	617.00
第2年	2027年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第3年	2028年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第4年	2029年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第5年	2030年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第6年	2031年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第7年	2032年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00

第8年	2033年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第9年	2034年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第10年	2035年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第11年	2036年	30,850.00			30,850.00	4.00%	1,234.00	1,234.00
第12年	2037年	30,850.00		3,085.00	27,765.00	4.00%	1,172.30	4,257.30
第13年	2038年	27,765.00		3,085.00	24,680.00	4.00%	1,048.90	4,133.90
第14年	2039年	24,680.00		3,085.00	21,595.00	4.00%	925.50	4,010.50
第15年	2040年	21,595.00		3,085.00	18,510.00	4.00%	802.10	3,887.10
第16年	2041年	18,510.00		3,085.00	15,425.00	4.00%	678.70	3,763.70
第17年	2042年	15,425.00		3,085.00	12,340.00	4.00%	555.30	3,640.30
第18年	2043年	12,340.00		3,085.00	9,255.00	4.00%	431.90	3,516.90
第19年	2044年	9,255.00		3,085.00	6,170.00	4.00%	308.50	3,393.50
第20年	2045年	6,170.00		3,085.00	3,085.00	4.00%	185.10	3,270.10
第21年	2046年	3,085.00		3,085.00	0.00	4.00%	61.70	3,146.70
合计			30,850.00	30,850.00			19,127.00	49,977.00

债券还本付息总额为49,977.00万元。

5.丰南经济开发区岔河园区基础设施工程，项目已于2024年6月28日（2024年河北省高质量发展专项债券（十六期）—2024年河北省政府专项债券（二十九期）（债券代码：2405537，实际年利率2.48%））发行金额11,000.00万元，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，每年偿还本金1,100.00万元；项目已于2025年2月21日（2025年河北省高质量发展专项债券（二期）—2025年河北省政府专项债券（五期））（债券代码：2505152，实际年利率2.11%））发行金额10,000.00万元，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，每年偿还本金1,000.00万元；本次拟从唐山市丰南区（小集镇、西葛镇）人居环境农村生活污水治理项目（2025年河北省高质量发展专项债券（二期）—2025年河北省政府专项债券（五期））（债券代码：2505152，实际年利率2.11%）发行日期2025年2月21日）调整金额950.00万元，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，每年偿还本金95.00万元；2026年拟融资金额30,850.00万元，假设融资年利率

4.00%，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，每年偿还本金 3,085.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第1年	2024年		11,000.00		11,000.00	2.48%	136.40	136.40
第2年	2025年	11,000.00	10,950.00		21,950.00	2.48%、 2.11%	388.32	388.32
第3年	2026年	21,950.00	30,850.00		52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,120.85	1,120.85
第4年	2027年	52,800.00			52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	1,737.85
第5年	2028年	52,800.00			52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	1,737.85
第6年	2029年	52,800.00			52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	1,737.85
第7年	2030年	52,800.00			52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	1,737.85
第8年	2031年	52,800.00			52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	1,737.85
第9年	2032年	52,800.00			52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	1,737.85
第10年	2033年	52,800.00			52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	1,737.85
第11年	2034年	52,800.00			52,800.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	1,737.85
第12年	2035年	52,800.00		1,100.00	51,700.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,737.85	2,837.85
第13年	2036年	51,700.00		2,195.00	49,505.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,699.01	3,894.01
第14年	2037年	49,505.00		5,280.00	44,225.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,586.93	6,866.93
第15年	2038年	44,225.00		5,280.00	38,945.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,413.14	6,693.14
第16年	2039年	38,945.00		5,280.00	33,665.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,239.36	6,519.36

第17年	2040年	33,665.00		5,280.00	28,385.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	1,065.57	6,345.57
第18年	2041年	28,385.00		5,280.00	23,105.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	891.79	6,171.79
第19年	2042年	23,105.00		5,280.00	17,825.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	718.01	5,998.01
第20年	2043年	17,825.00		5,280.00	12,545.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	544.22	5,824.22
第21年	2044年	12,545.00		5,280.00	7,265.00	2.48%、 2.11%、 4.00%	370.44	5,650.44
第22年	2045年	7,265.00		4,180.00	3,085.00	2.11%、 4.00%	196.65	4,376.65
第22年	2046年	3,085.00		3,085.00	0.00	4.00%	61.70	3,146.70
合计			52,800.00	52,800.00			27,073.00	79,873.00

债券还本付息总额为79,873.00万元。

三、评估依据和假设

（一）收益来源

该项目收入来源为：本期债券募集资金投资项目现金净流入部分通过供水收入、污水处理收入、中水收入、路灯广告位收入、土地出让金产生的项目净现金收益实现。

（二）成本测算

该项目成本：动力费用、工资及福利费、维护及保养费用等。

（三）评估依据

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
2. 《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；
3. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种

的通知》（财预〔2017〕89号）；

- 4.《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资[2006]1325号）；
- 5.丰南经济开发区岔河园区基础设施工程可行性研究报告；
- 6.丰南经济开发区岔河园区基础设施工程专项债券实施方案。
- 7.国家及地方其他相关法律、法规。

（四）评估假设

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；。
- 5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7.项目能够获得相关政府部门的审批；
- 8.预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决；
- 9.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；
- 10.市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数；
- 11.按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算

四、评估过程

针对丰南经济开发区岔河园区基础设施工程融资，我们组织梳理了《关于对地方政府债务实施限额管理的实施意见》、《地方政府一般债务

预算管理办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》等相关法律法规文件，我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

（一）与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

（二）收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的项目建议书、可行性研究报告、批复文件、项目实施方案等资料，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，按照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

建设项目总投资 66,303.07 万元，其中工程费用 42,210.76 万元，工程建设其他费用 19,351.98 万元，预备费 4,740.33 万元。如下表：

项目投资估算表

单位：万元

支出名称	建设工程	预备费	其他费用	合计
工程费用	42,210.76			42,210.76

工程建设其他费用			19,351.98	19,351.98
预备费		4,740.33		4,740.33
合计	42,210.76	4,740.33	19,351.98	66,303.07

*详见附件 1. 项目投资估算表

（二）项目资金筹措

1.资本金来源

资本金来源渠道为政府财政资金 13,503.07 万元，占项目投资总额 66,303.07 万元的 20.37%；

项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求，该项目中，专项债券不用做项目资本金。

2.融资来源

资金缺口 52,800.00 万元，通过发行地方政府专项债券解决，占项目投资总额 66,303.07 万元的 79.63%，其中：2024 年已通过发行地方政府专项债券（年利率 2.48%）解决 11,000.00 万元，占项目投资总额 66,303.07 万元的 16.59%；2025 年已通过发行地方政府专项债券（年利率 2.11%）解决 10,000.00 万元，占项目投资总额 66,303.07 万元的 15.08%；本次通过调整地方政府专项债券（年利率 2.11%）解决 950.00 万元，占项目投资总额 66,303.07 万元的 1.43%；2026 年拟通过发行地方政府专项债券（年利率 4%）解决 30,850.00 万元，占项目投资总额 66,303.07 万元的 46.53%。

项目资金筹措计划表

单位：万元

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	66,303.07	100.00%	

一、资本金	13,503.07	20.37%	
（一）自有资金	13,503.07	20.37%	
（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）	52,800.00	79.63%	
（一）已发行专项债券	21,000.00	31.67%	
（二）本期拟发行专项债券	950.00	1.43%	
（三）后续拟发行专项债券	30,850.00	46.53%	
（四）银行融资			

（三）项目运营收入、成本、收益预测

1.专项收入

项目从2027年1月开始运营，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定及现行财税制度，对项目建成后的经济效益进行分析和评价。收入来源包括供水收入、污水处理收入、中水收入、路灯广告收入。

供水收入：年供水量266.92万立方米，依据唐发改价格（2018）319号；依据唐发改价格（2018）320号文件费用按照6.50元/m³，则年供水收入为1,734.98万元；污水处理收入：年污水量178.17万立方米，污水处理费依据唐发改价格（2018）319号；依据唐发改价格（2018）320号文件按照2.20元/m³，则年污水处理收入391.97万元；

中水收入：年中水量266.92万立方米，费用按3.00元/m³，则年中水收入为800.76万元；

路灯广告收入：路灯杆按照934基估列，参照目前市场价格并考虑园区发展趋势，每基路灯可安置2个广告位，每个广告位收入为1000.00元/月，则每基路灯广告位租金每年24000.00元/基，预计每年收入2241.60万

元。

具体如下：

项目预计收入表

序号	项目名称	数量	收费标准（元/立方米、元/年/个）	年营收（元）	年营收（万元）
1	供水收入	266.92 万立方米	6.50	17,349,800.00	1,734.98
2	污水处理收入	178.17 万立方米	2.20	3,919,740.00	391.97
3	中水收入	266.92 万立方米	3.00	8,007,600.00	800.76
4	路灯广告收入	934 基	1,000.00	22,416,000.00	2,241.60
	年运营收益合计			51,693,140.00	5,169.31

运营收入明细表

单位：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
供水收入			1,734.98	1,734.98	1,734.98	1,734.98
污水处理收入			391.97	391.97	391.97	391.97
中水收入			800.76	800.76	800.76	800.76
路灯广告收入			2,241.60	2,241.60	2,241.60	2,241.60
总计	-		5,169.31	5,169.31	5,169.31	5,169.31
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
供水收入	1,734.98	1,734.98	1,734.98	1,734.98	1,734.98	1,734.98
污水处理收入	391.97	391.97	391.97	391.97	391.97	391.97
中水收入	800.76	800.76	800.76	800.76	800.76	800.76
路灯广告收入	2,241.60	2,241.60	2,241.60	2,241.60	2,241.60	2,241.60
总计	5,169.31	5,169.31	5,169.31	5,169.31	5,169.31	5,169.31
项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
供水收入	1,734.98	1,734.98	1,734.98	1,734.98	1,734.98	1,734.98
污水处理收入	391.97	391.97	391.97	391.97	391.97	391.97
中水收入	800.76	800.76	800.76	800.76	800.76	800.76
路灯广告收入	2,241.60	2,241.60	2,241.60	2,241.60	2,241.60	2,241.60
总计	5,169.31	5,169.31	5,169.31	5,169.31	5,169.31	5,169.31
项目	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
供水收入	1,734.98	1,734.98	1,734.98	1,734.98	34,699.60	
污水处理收入	391.97	391.97	391.97	391.97	7,839.48	
中水收入	800.76	800.76	800.76	800.76	16,015.20	
路灯广告收入	2,241.60	2,241.60	2,241.60	2,241.60	44,832.00	
总计	5,169.31	5,169.31	5,169.31	5,169.31	103,386.28	

*注 1：此处收入为包含增值税的含税收入。

2.其他收入

该项目计划 2026 年-2029 年四年期间出让地块 2920 亩，参考目前市场价格并考虑开发区趋势并分析未来土地市场行情，加上地理位置因素，预计出让价格 30.00 万元/亩，预计出让收入 87,600.00 万元，全部用于偿还债券，扣除八项土地出让计提费用后，用于资金平衡土地相关收益金额为 55,390.74 万元，土地出让收益如下表所示：

序号	项目	标准	总金额 (万元)	2026 年 出让 25%	2027 年 出让 25%	2028 年 出让 25%	2029 年 出让 25%
1	出让土地总成交价		87,600.00	21,900.00	21,900.00	21,900.00	21,900.00
2	上缴各项费用		32,209.26	8,052.31	8,052.31	8,052.31	8,052.31
	①国有土地收益基金	土地总价 5%	4,380.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
	②廉租住房保障性资金	土地总价 10%	4,380.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
	③土地出让业务费	土地总价 2%	1,752.00	438.00	438.00	438.00	438.00
	④铁路建设费	土地总价 3%	2,628.00	657.00	657.00	657.00	657.00
	⑤用于农业开发的土地出让金	土地出让面积*土地出让平均收益征收标准（唐山丰南区为 47 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）	1,372.41	343.10	343.10	343.10	343.10
	⑥农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	5,539.07	1,384.77	1,384.77	1,384.77	1,384.77
	⑦教育资金（净收益*10%）	土地出让净收益 10%	5,539.07	1,384.77	1,384.77	1,384.77	1,384.77
	⑧新增建设用地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收登记别的通知》（财综[2009]24 号）	6,618.70	1,654.68	1,654.68	1,654.68	1,654.68
3	用于资金平衡土地相关收益		55,390.74	13,847.68	13,847.69	13,847.68	13,847.69

3.项目运营成本

项目运营成本主要包括动力费用、工资及福利费、维修及保养费用等成本，预计年成本为**412.55**万元。具体测算结果如下：

序号	费用名称	金额	说明
1	动力费用	141.82	路灯及其他用电年消耗总计为 272.73 万 kW.h，年动力费 141.82 万元
2	工资及福利费	71.82	运营期间员工人数 10 人，工资按照平均 3500 元/月，福利费按照年工资 14% 计算，年工资及福利费 71.82 万元。
3	维修及保养费用	198.91	维修及保养费按固定资产原值的 0.3% 计，年维修及保养费合计 198.91 万元
	合计	412.55	

项目运营成本表

单位：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
动力费			141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费			71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费			198.91	198.91	198.91	198.91
总计			412.55	412.55	412.55	412.55
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91
总计	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55
项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91
总计	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55
项目	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	2,836.37	
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	1,436.40	
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	3,978.18	
总计	412.55	412.55	412.55	412.55	8,250.96	

4.项目税费

运营项目各项税率：收入增值税税率分别为6%、13%（污水处理行业增值税销项税率按照13%计算：2022年3月1日起执行财政部税务总局2021年第40号公告《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》污水处理实行即征即退缴税后返还70%，实际征收率为30%；中水销售增值税销项税率

按照13%计算，享受即征即退缴纳后返还50%，实际征收率为50%），城市维护建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。考虑该项目资产购置及材料购进等进项税对销项税的抵扣，债券存续期内增值税、城建税及附加费如下：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、应交增值税		-5,474.57	-5,319.00	-5,163.44	-5,007.88	-4,852.32
1.销项税额		-	186.47	186.47	186.47	186.47
2.进项税额		5,474.57	30.91	30.91	30.91	30.91
二、城建税及附加税（12%）	-	-	-	-	-	-
1.城建税（7%）	-	-	-	-	-	-
2.教育附加（3%）	-	-	-	-	-	-
3.地方教育附加（2%）	-	-	-	-	-	-
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、应交增值税	-4,696.76	-4,541.19	-4,385.63	-4,230.07	-4,074.51	-3,918.95
1.销项税额	186.47	186.47	186.47	186.47	186.47	186.47
2.进项税额	30.91	30.91	30.91	30.91	30.91	30.91
二、城建税及附加税（12%）	-	-	-	-	-	-
1.城建税（7%）	-	-	-	-	-	-
2.教育附加（3%）	-	-	-	-	-	-
3.地方教育附加（2%）	-	-	-	-	-	-
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、应交增值税	-3,763.38	-3,607.82	-3,452.26	-3,296.70	-3,141.14	-2,985.57
1.销项税额	186.47	186.47	186.47	186.47	186.47	186.47
2.进项税额	30.91	30.91	30.91	30.91	30.91	30.91
二、城建税及附加税（12%）						
1.城建税（7%）						
2.教育附加（3%）						
3.地方教育附加（2%）						
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	
一、应交增值税	-2,830.01	-2,674.45	-2,518.89	-2,363.33	-2,363.33	
1.销项税额	186.47	186.47	186.47	186.47	3,729.45	
2.进项税额	30.91	30.91	30.91	30.91	6,092.78	
二、城建税及附加税（12%）						
1.城建税（7%）						
2.教育附加（3%）						
3.地方教育附加（2%）						

（四）项目收益与融资平衡情况

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

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、税息折旧及摊销前利润						
1.项目收入（不含增值税）	-	-	-	4,905.21	4,905.21	4,905.21
2.项目成本	-		-	412.55	412.55	412.55
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	-	-	-	4,492.67	4,492.67	4,492.67
二、息税前利润						
折旧和摊销	-			2,099.60	2,099.60	2,099.60
息税前利润小计	-	-	-	2,393.07	2,393.07	2,393.07
三、利润总额						
利息费用	136.40	388.32	1,120.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85
利润总额小计	-136.40	-388.32	-1,120.85	655.22	655.22	655.22
四、企业所得税						
企业所得税（25%）	-	-	-	163.81	163.81	163.81
五、净利润/净亏损	-136.40	-388.32	-1,120.85	491.42	491.42	491.42
年份/项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、税息折旧及摊销前利润						
1.项目收入（不含增值税）	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21
2.项目成本	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67
二、息税前利润						
折旧和摊销	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60
息税前利润小计	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07
三、利润总额						
利息费用	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85
利润总额小计	655.22	655.22	655.22	655.22	655.22	655.22
四、企业所得税						
企业所得税（25%）	163.81	163.81	163.81	163.81	163.81	163.81
五、净利润/净亏损	491.42	491.42	491.42	491.42	491.42	491.42
年份/项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、税息折旧及摊销前利润						
1.项目收入（不含增值税）	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21
2.项目成本	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67
二、息税前利润						
折旧和摊销	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60
息税前利润小计	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07
三、利润总额						
利息费用	1,699.01	1,586.93	1,413.14	1,239.36	1,065.57	891.79
利润总额小计	694.05	806.14	979.92	1,153.71	1,327.49	1,501.28
四、企业所得税						

企业所得税（25%）	173.51	201.53	244.98	288.43	331.87	375.32
五、净利润/净亏损	520.54	604.60	734.94	865.28	995.62	1,125.96
年份/项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
一、税息折旧及摊销前利润						
1.项目收入（不含增值税）	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	98,104.28
2.项目成本	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	8,250.96
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	89,853.32
二、息税前利润						-
折旧和摊销	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	41,992.00
息税前利润小计	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	47,861.32
三、利润总额						-
利息费用	718.01	544.22	370.44	196.65	61.70	27,073.00
利润总额小计	1,675.06	1,848.84	2,022.63	2,196.41	2,331.37	20,788.32
四、企业所得税						-
企业所得税（25%）	418.77	462.21	505.66	549.10	582.84	5,608.47
五、净利润/净亏损	1,256.30	1,386.63	1,516.97	1,647.31	1,748.52	15,179.85

直接法计算项目收益

单位：万元

年度/项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、项目收入			4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21
二、付现成本			576.35	576.35	576.35	576.35
动力费			141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费			71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费			198.91	198.91	198.91	198.91
税金及附加			-	-	-	-
企业所得税（25%）			163.81	163.81	163.81	163.81
三、项目可用于偿债的净现金流入			4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86
年度/项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、项目收入	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21
二、付现成本	576.35	576.35	576.35	576.35	576.35	586.06
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91
税金及附加	-	-	-	-	-	-
企业所得税（25%）	163.81	163.81	163.81	163.81	163.81	173.51
三、项目可用于偿债的净现金流入	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,319.15
年度/项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、项目收入	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21
二、付现成本	614.08	657.53	700.97	744.42	787.87	831.31
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91
税金及附加	-	-	-	-	-	-
企业所得税（25%）	201.53	244.98	288.43	331.87	375.32	418.77

三、项目可用于偿债的净现金流入	4,291.13	4,247.69	4,204.24	4,160.79	4,117.35	4,073.90
年度/项目	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
一、项目收入	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	98,104.28	
二、付现成本	874.76	918.21	961.65	995.39	13,859.43	
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	2,836.37	
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	1,436.40	
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	3,978.18	
税金及附加	-	-	-	-	-	
企业所得税（25%）	462.21	505.66	549.10	582.84	5,608.47	
三、项目可用于偿债的净现金流入	4,030.45	3,987.01	3,943.56	3,909.82	84,244.85	

*注：此表中收入为不含增值税的收入

3.根据上述项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资金来源，测算项目净现金流，编制项目投资现金流量表，如下：

单位：万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、现金流入						
1、资本金流入	5,000.00	5,000.00	3,503.07			
2、项目经营净现金流入			0.00	4,328.86	4,328.86	4,328.86
3、土地出让净现金流入				13,847.69	13,847.69	13,847.69
4、债券资金流入	11,000.00	10,950.00	30,850.00			
现金流入合计	16,000.00	15,950.00	34,353.07	18,176.55	18,176.55	18,176.55
二、现金流出						
1、建设期现金流出	16,000.00	15,950.00	34,353.07			
2、本期债券还本付息	136.40	388.32	1,120.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85
现金流出合计	16,136.40	16,338.32	35,473.92	1,737.85	1,737.85	1,737.85
三、当年项目净现金流入	-136.40	-388.32	-1,120.85	16,438.70	16,438.70	16,438.70
四、期末累计现金结存	-136.40	-524.72	-1,645.57	14,793.13	31,231.84	47,670.54
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入						
1、资本金流入						
2、项目经营净现金流入	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86
3、土地出让净现金流入	13,847.69					
4、债券资金流入						
现金流入合计	18,176.55	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86
二、现金流出						
1、建设期现金流出						
2、本期债券还本付息	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	2,837.85
现金流出合计	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	2,837.85
三、当年项目净现金流入	16,438.70	2,591.02	2,591.02	2,591.02	2,591.02	1,491.02
四、期末累计现金结存	64,109.24	66,700.26	69,291.27	71,882.29	74,473.30	75,964.32
年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、现金流入						
1、资本金流入						
2、项目经营净现金流入	4,319.15	4,291.13	4,247.69	4,204.24	4,160.79	4,117.35
3、土地出让净现金流入						

4、债券资金流入						
现金流入合计	4,319.15	4,291.13	4,247.69	4,204.24	4,160.79	4,117.35
二、现金流出						
1、建设期现金流出						
2、本期债券还本付息	3,894.01	6,866.93	6,693.14	6,519.36	6,345.57	6,171.79
现金流出合计	3,894.01	6,866.93	6,693.14	6,519.36	6,345.57	6,171.79
三、当年项目净现金流入	425.14	-2,575.80	-2,445.46	-2,315.12	-2,184.78	-2,054.44
四、期末累计现金结存	76,389.46	73,813.66	71,368.20	69,053.08	66,868.30	64,813.86
年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、现金流入						
1、资本金流入						13,503.07
2、项目经营净现金流入	4,073.90	4,030.45	3,987.01	3,943.56	3,909.82	84,244.85
3、土地出让净现金流入						55,390.74
4、债券资金流入						52,800.00
现金流入合计	4,073.90	4,030.45	3,987.01	3,943.56	3,909.82	205,938.66
二、现金流出						
1、建设期现金流出						66,303.07
2、本期债券还本付息	5,998.01	5,824.22	5,650.44	4,376.65	3,146.70	79,873.00
现金流出合计	5,998.01	5,824.22	5,650.44	4,376.65	3,146.70	146,176.07
三、当年项目净现金流入	-1,924.10	-1,793.77	-1,663.43	-433.09	763.12	59,762.59
四、期末累计现金结存	62,889.75	61,095.99	59,432.56	58,999.47	59,762.59	
整体偿债覆盖倍数	1.75					

（五）资金的稳定性

债券存续期内，考虑到未来存在多种不确定性，宏观经济、市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响企业经营收益，进而影响偿还债券资金的稳定性。通过计算的项目运营相应收益分析覆盖倍数，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

1. 计算债券本息覆盖倍数

丰南经济开发区岔河园区基础设施工程：项目债券存续期内运营收入为98,104.28万元，土地出让收益55,390.74万元，付现成本13,859.43万元，共可实现净收益为139,635.59万元。用于资金平衡的相关收益为139,635.59万元，融资本息为79,873.00万元（计划融资52,800.00万元，利息27,073.00万元），覆盖倍数为1.75。

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	专项收益	土地出让收益
2024 年		136.40	136.40	-	
2025 年	-	388.32	388.32	-	
2026 年	-	1,120.85	1,120.85	-	
2027 年	-	1,737.85	1,737.85	4,328.86	13,847.69
2028 年	-	1,737.85	1,737.85	4,328.86	13,847.69
2029 年	-	1,737.85	1,737.85	4,328.86	13,847.69
2030 年	-	1,737.85	1,737.85	4,328.86	13,847.69
2031 年	-	1,737.85	1,737.85	4,328.86	
2032 年	-	1,737.85	1,737.85	4,328.86	
2033 年	-	1,737.85	1,737.85	4,328.86	
2034 年	-	1,737.85	1,737.85	4,328.86	
2035 年	1,100.00	1,737.85	2,837.85	4,328.86	
2036 年	2,195.00	1,699.01	3,894.01	4,319.15	
2037 年	5,280.00	1,586.93	6,866.93	4,291.13	
2038 年	5,280.00	1,413.14	6,693.14	4,247.69	
2039 年	5,280.00	1,239.36	6,519.36	4,204.24	
2040 年	5,280.00	1,065.57	6,345.57	4,160.79	
2041 年	5,280.00	891.79	6,171.79	4,117.35	
2042 年	5,280.00	718.01	5,998.01	4,073.90	
2043 年	5,280.00	544.22	5,824.22	4,030.45	
2044 年	5,280.00	370.44	5,650.44	3,987.01	
2045 年	4,180.00	196.65	4,376.65	3,943.56	
2046 年	3,085.00	61.70	3,146.70	3,909.82	
合计	52,800.00	27,073.00	79,873.00	84,244.85	55,390.74
本息覆盖倍数			1.75		

2.进行覆盖倍数的敏感性分析

结合项目收入构成，分析不同不利因素水平下，收入、本息覆盖倍数波动情况。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内变动的情况下，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与风险抵抗能力。可通过表格体现。

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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	75,820.36	80,032.61	84,244.85	88,457.09	92,669.33
土地可支配收益	49,851.67	52,621.21	55,390.74	58,160.28	60,929.82
偿债资金合计	125,672.03	132,653.81	139,635.59	146,617.37	153,599.15

债券还本付息额	79,873.00	79,873.00	79,873.00	79,873.00	79,873.00
资本金偿还建设期利息					
经营收入偿还的债券本息额	79,873.00	79,873.00	79,873.00	79,873.00	79,873.00
债券本息覆盖率	1.57	1.66	1.75	1.84	1.92

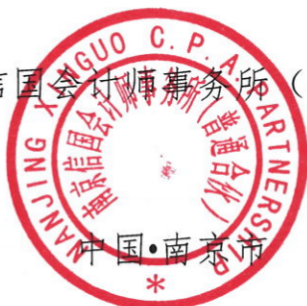
3.就专项债本息覆盖情况发表明确意见

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。

七、附件

1. 项目投资估算表
2. 运营成本费用明细表
3. 项目利润表
4. 项目投资现金流量表
5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

南京信国会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月九日

附件1. 项目投资估算表

序号	工程项目 或费用名称	概算造价（元）					占总投资
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
1	工程费用	232,381,988.90	189,725,634.83			422,107,623.73	63.66%
1.1	邱柳公路	35,146,788.95	3,426,008.21			38,572,797.16	5.82%
1.2	泰安街	61,622,188.29	4,574,824.17			66,197,012.46	9.98%
1.3	纬一路	13,146,199.34	1,496,337.44			14,642,536.78	2.21%
1.4	纬二路	21,110,014.47	2,596,764.00			23,706,778.47	3.58%
1.5	民政北街	23,916,741.93	2,775,520.90			26,692,262.83	4.03%
1.6	纬三路	14,463,657.21	1,998,899.16			16,462,556.37	2.48%
1.7	经一路	19,512,497.30	2,784,902.02			22,297,399.32	3.36%
1.8	经二路	18,249,732.28	2,305,560.97			20,555,293.25	3.10%
1.9	经三路	12,134,079.87	2,109,655.39			14,243,735.26	2.15%
1.10	纬四路	2,352,755.37	668,802.82			3,021,558.19	0.46%
1.11	通信工程	10,727,333.89				10,727,333.89	1.62%
1.12	污水工程		15,754,619.36			15,754,619.36	2.38%
1.13	雨水工程		72,812,640.40			72,812,640.40	10.98%
1.14	给水工程		19,430,272.21			19,430,272.21	2.93%
1.15	中水工程		15,962,822.78			15,962,822.78	2.41%
1.16	丰南岔河 园区数字化 建设		5,757,600.00			5,757,600.00	0.87%
2	工程建设 其他费用				193,519,833.33	193,519,833.33	29.19%
A	与土地使用 权取得有 关的费用				157,576,000.00	157,576,000.00	23.77%
B	与整个工 程项目建 设有关的 费用				13,186,333.34	13,186,333.34	1.99%
C	工程勘察 费				969,166.67	969,166.67	0.15%
D	工程设计 费				13,205,416.66	13,205,416.66	1.99%
E	造价咨询 费				3,274,333.33	3,274,333.33	0.49%

F	招标服务费				877,666.67	877,666.67	0.13%
G	专项费用				3,402,583.33	3,402,583.33	0.51%
I	与项目运营有关的费用				1,028,333.33	1,028,333.33	0.16%
3	预备费				47,403,314.19	47,403,314.19	7.15%
	合计	232,381,988.90	189,725,634.83		240,923,147.52	663,030,771.25	100.00%

附件2. 运营成本费用明细表

单位：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
动力费			141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费			71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费			198.91	198.91	198.91	198.91
总计			412.55	412.55	412.55	412.55
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91
总计	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55
项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82	141.82
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82	71.82
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91	198.91
总计	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55
项目	2043年	2044年	2045年	2046年	合计	
动力费	141.82	141.82	141.82	141.82	2,836.37	
工资及福利费	71.82	71.82	71.82	71.82	1,436.40	
维修及保养费	198.91	198.91	198.91	198.91	3,978.18	
总计	412.55	412.55	412.55	412.55	8,250.96	

附件3. 项目利润表

单位：万元

年份/项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、税息折旧及摊销前利润						
1.项目收入（不含增值税）	-	-	-	4,905.21	4,905.21	4,905.21
2.项目成本	-		-	412.55	412.55	412.55
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	-	-	-	4,492.67	4,492.67	4,492.67
二、息税前利润						
折旧和摊销	-			2,099.60	2,099.60	2,099.60
息税前利润小计	-	-	-	2,393.07	2,393.07	2,393.07
三、利润总额						
利息费用	136.40	388.32	1,120.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85
利润总额小计	-136.40	-388.32	-1,120.85	655.22	655.22	655.22
四、企业所得税						
企业所得税（25%）	-	-	-	163.81	163.81	163.81
五、净利润/净亏损	-136.40	-388.32	-1,120.85	491.42	491.42	491.42
年份/项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、税息折旧及摊销前利润						
1.项目收入（不含增值税）	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21
2.项目成本	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67
二、息税前利润						
折旧和摊销	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60
息税前利润小计	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07
三、利润总额						
利息费用	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85
利润总额小计	655.22	655.22	655.22	655.22	655.22	655.22
四、企业所得税						
企业所得税（25%）	163.81	163.81	163.81	163.81	163.81	163.81
五、净利润/净亏损	491.42	491.42	491.42	491.42	491.42	491.42
年份/项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、税息折旧及摊销前利润						
1.项目收入（不含增值税）	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21
2.项目成本	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67
二、息税前利润						
折旧和摊销	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60
息税前利润小计	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07
三、利润总额						
利息费用	1,699.01	1,586.93	1,413.14	1,239.36	1,065.57	891.79
利润总额小计	694.05	806.14	979.92	1,153.71	1,327.49	1,501.28
四、企业所得税						

企业所得税（25%）	173.51	201.53	244.98	288.43	331.87	375.32
五、净利润/净亏损	520.54	604.60	734.94	865.28	995.62	1,125.96
年份/项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
一、税息折旧及摊销前利润						
1.项目收入（不含增值税）	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	4,905.21	98,104.28
2.项目成本	412.55	412.55	412.55	412.55	412.55	8,250.96
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	4,492.67	89,853.32
二、息税前利润						-
折旧和摊销	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	2,099.60	41,992.00
息税前利润小计	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	2,393.07	47,861.32
三、利润总额						-
利息费用	718.01	544.22	370.44	196.65	61.70	27,073.00
利润总额小计	1,675.06	1,848.84	2,022.63	2,196.41	2,331.37	20,788.32
四、企业所得税						-
企业所得税（25%）	418.77	462.21	505.66	549.10	582.84	5,608.47
五、净利润/净亏损	1,256.30	1,386.63	1,516.97	1,647.31	1,748.52	15,179.85

附件4. 项目投资现金流量表

单位：万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、现金流入						
1、资本金流入	5,000.00	5,000.00	3,503.07			
2、项目经营净现金流入			0.00	4,328.86	4,328.86	4,328.86
3、土地出让净现金流入				13,847.69	13,847.69	13,847.69
4、债券资金流入	11,000.00	10,950.00	30,850.00			
现金流入合计	16,000.00	15,950.00	34,353.07	18,176.55	18,176.55	18,176.55
二、现金流出						
1、建设期现金流出	16,000.00	15,950.00	34,353.07			
2、本期债券还本付息	136.40	388.32	1,120.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85
现金流出合计	16,136.40	16,338.32	35,473.92	1,737.85	1,737.85	1,737.85
三、当年项目净现金流入	-136.40	-388.32	-1,120.85	16,438.70	16,438.70	16,438.70
四、期末累计现金结存	-136.40	-524.72	-1,645.57	14,793.13	31,231.84	47,670.54
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入						
1、资本金流入						
2、项目经营净现金流入	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86
3、土地出让净现金流入	13,847.69					
4、债券资金流入						
现金流入合计	18,176.55	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86	4,328.86
二、现金流出						
1、建设期现金流出						
2、本期债券还本付息	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	2,837.85
现金流出合计	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	1,737.85	2,837.85
三、当年项目净现金流入	16,438.70	2,591.02	2,591.02	2,591.02	2,591.02	1,491.02
四、期末累计现金结存	64,109.24	66,700.26	69,291.27	71,882.29	74,473.30	75,964.32
年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、现金流入						
1、资本金流入						
2、项目经营净现金流入	4,319.15	4,291.13	4,247.69	4,204.24	4,160.79	4,117.35
3、土地出让净现金流入						
4、债券资金流入						
现金流入合计	4,319.15	4,291.13	4,247.69	4,204.24	4,160.79	4,117.35
二、现金流出						
1、建设期现金流出						
2、本期债券还本付息	3,894.01	6,866.93	6,693.14	6,519.36	6,345.57	6,171.79
现金流出合计	3,894.01	6,866.93	6,693.14	6,519.36	6,345.57	6,171.79
三、当年项目净现金流入	425.14	-2,575.80	-2,445.46	-2,315.12	-2,184.78	-2,054.44
四、期末累计现金结存	76,389.46	73,813.66	71,368.20	69,053.08	66,868.30	64,813.86
年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、现金流入						
1、资本金流入						13,503.07
2、项目经营净现金流入	4,073.90	4,030.45	3,987.01	3,943.56	3,909.82	84,244.85
3、土地出让净现金流入						55,390.74
4、债券资金流入						52,800.00

现金流入合计	4,073.90	4,030.45	3,987.01	3,943.56	3,909.82	205,938.66
二、现金流出						
1、建设期现金流出						66,303.07
2、本期债券还本付息	5,998.01	5,824.22	5,650.44	4,376.65	3,146.70	79,873.00
现金流出合计	5,998.01	5,824.22	5,650.44	4,376.65	3,146.70	146,176.07
三、当年项目净现金流入	-1,924.10	-1,793.77	-1,663.43	-433.09	763.12	59,762.59
四、期末累计现金结存	62,889.75	61,095.99	59,432.56	58,999.47	59,762.59	
整体偿债覆盖倍数	1.75					

附件5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	75,820.36	80,032.61	84,244.85	88,457.09	92,669.33
土地可支配收益	49,851.67	52,621.21	55,390.74	58,160.28	60,929.82
偿债资金合计	125,672.03	132,653.81	139,635.59	146,617.37	153,599.15
债券还本付息额	79,873.00	79,873.00	79,873.00	79,873.00	79,873.00
资本金偿还建设期利息					
经营收入偿还的债券本息额	79,873.00	79,873.00	79,873.00	79,873.00	79,873.00
债券本息覆盖率	1.57	1.66	1.75	1.84	1.92



营业执照

(副本)

编号 320191666202105200132

统一社会信用代码
913201160758867074 (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 南京信国会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2013年09月22日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2013年09月22日至*****

执行事务合伙人 章丽琼

主要经营场所 南京市江北新区大厂街道草芳路169号

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、清算等审计业务；出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
许可项目：司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



2021年05月20日



会计师事务所 执业证书

名称：南京信国会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：章丽琼

办公场所：南京市大厂区草芳路169号2楼

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：32010062

注册资本(出资额)：200万元

批准设立文号：苏财会[2013]37号

批准设立日期：2013-09-12

证书序号：NO.010719

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一三年九月十三日

中华人民共和国财政部制



姓名 唐昕淼
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-01-31
Date of birth
工作单位 南京信国会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 320106197601311614
Identity card No.

320100340009

证书编号:
No. of Certificate

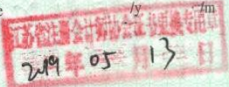
江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of

2007 05 31

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
月 日



唐昕淼(320100)
您已通过2021年
江苏省注册会计



唐昕淼(320100340009)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



唐昕淼(320100340009)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



姓名	陈祝寿
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1967-02-08
Date of birth	
工作单位	南京信国会计师事务所（普通合伙）
Working unit	
身份证号码	320122196702081614
Identity card No.	

320000520002

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute

发证日期:
Date of Issuance

2019 04 30

年 月 日

2019年05月13日



陈祝寿(320000520002)
您已通过2021年
江苏省注册会计师协会



陈祝寿(320000520002)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



陈祝寿(320000520002)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会