

2023 年铜川市董家河循环经济产业园双创基地建设项目

政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2023）ZX 第 00603 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）



2023 年铜川市董家河循环经济产业园双创基地建设项目
政府专项债券专项财务评价报告

政德审字[2023]ZX 第 00603 号

我们接受铜川市新区建设开发公司委托，对铜川市董家河循环经济产业园双创基地建设项目政府专项债券实施方案进行评估并出具专项财务评估报告。

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》。项目实施单位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。

本总体评估仅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。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1. 项目名称

铜川市董家河循环经济产业园双创基地建设项目，以下简称“本项目”。

2. 主管单位

铜川市董家河循环经济产业园双创基地建设项目主管单位是铜川市董家河循环经济产业园管理委员会。

3. 项目区位

本项目建设地点位于铜川市董家河循环经济产业园。

4. 项目建设期

项目建设期限为 30 个月，计划于 2023 年 3 月开工，2025 年 8 月完成项目建设。

5. 项目建设内容及规模

项目总占地面积 48.41 亩，总建筑面积 50420 平方米，其中地上建筑面积（计容面积）41938 平方米，地下建筑面积 8482 平方米，规划总停车位 356 个（其中充电桩车位 70 个）及人防工程。建设中小微企业创业创新中心，吸引各类科技创新、孵化办公、试验、制造和服务类企业入驻基地。并配套实施给排水、采暖、消防、道路、照明及绿化等辅助基础设施。

6. 项目总投资估算

本项目总投资额为 45514 万元，其中：其中工程费用 37045.58 万元，工程建设工程其他费用 5206.96 万元，预备费 3261.46 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划发行专项债 22700.00 万元，2023 年计划发行 20 年期专项债 2000.00 万元，2024 年计划发行 20 年期专项债 10000.00 万元，2025 年上半年计划发行 20 年期专项债 10000.00 万元，2025 年下半年计划发行 20

年期专项债 700.00 万元。从谨慎性原则考虑，假设债券融资 利率 4.50%，每半年支付一次利息，到期一次性支付当期利息和本金。

表2-1 债券利息支出预测表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面利 率	应付利息	当年还本付 息合计
2023	0.00	2000.00		2000.00	4.50%	0.00	0.00
2024	2000.00	10000.00		12000.00	4.50%	540.00	540.00
2025	12000.00	10700.00		22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2026	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2027	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2028	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2029	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2030	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2031	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2032	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2033	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2034	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2035	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2036	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2037	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2038	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2039	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2040	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2041	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2042	22700.00			22700.00	4.50%	1021.50	1021.50
2043	22700.00		12000.00	10700.00	4.50%	1021.50	13021.50
2044	10700.00		10700.00	0.00	4.50%	481.50	11181.50
合计		22700.00	22700.00			20430.00	43130.00

三、 评估依据和假设

1. 评估依据

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》（财库〔2015〕83 号）；
- 《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）；

- 铜川市董家河循环经济产业园双创基地建设项目专项债券实施方案；
- 国家及地方其他相关法律、法规。

2. 财务评估假设

（1）一般假设

- 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。
- 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。
- 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 国家税收政策无重大不利变化；
- 对发行人有影响的法律法规无重大变化。
- 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。

（2）特殊假设

- 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实际情况；
- 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。
- 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。
- 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 项目能够如期完工并交付使用。

四、 评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

五、 评估结果

1. 项目投资估算

本项目总投资额为 45514 万元，其中：其中工程费用 37045.58 万元，
工程建设工程其他费用 5206.96 万元，预备费 3261.46 万元。

2. 项目运营成本

本项目主要成本为人员工资福利、维修费、管理费和其他等。具体测算依据如下：

（1）工资福利费

本项目建成后需要运营管理人员 5 人，每人年工资 6 万元，按照十年工资上调 5% 计算，20 年续存期内支出 615.00 万元。

（2）维修费

项目的修理费用按照项目总投资额的 0.1% 估算。年修理费 37.05 万元。随着后期机器设备老化，按照每 10 年折旧 0.2%，20 年续存期内支出 1111.37 万元。

（3）管理费及其他

管理费及其他包括运营过程中的各种不可预见费用，按营业收入的 1% 记取。20 年续存期内支出 688.27 万元。

表5-1 债券存续期项目经营成本预测

单位：万元

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
工资福利费	615.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
日常修理费	1111.37	37.05	37.05	37.05	37.05	37.05	37.05	37.05	37.05	37.05	37.05
管理费用及其他	688.27	23.27	30.05	31.79	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52
合计	2414.64	90.31	97.09	98.83	100.57	100.57	100.57	100.57	100.57	100.57	100.57

续上表

项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
工资福利费	615.00	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50
日常修理费	1111.37	74.09	74.09	74.09	74.09	74.09	74.09	74.09	74.09	74.09
管理费用及其他	688.27	36.85	36.85	36.85	36.85	36.85	36.85	36.85	36.85	36.85
合计	2414.64	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44

4.项目预期收益

本项目收入来源为中小微企业创业创新出租收入、金服中心出租收入、停车位收入、充电桩收入及创业创新实践中心出租收入。

（1）中小微企业创业创新出租收入

本项目建成后将全部用以出租，根据项目周边类似产业及结合本项目自身情况，定价本项目出租价格为 2.2 元每天，出租面积为 32115.32 平方米。同时，每十年上调 5%，项目运营第一年考虑 80%的负荷率，第二年 85%的负荷率，第三年 90%的负荷率，项目运营第四年直至运营期结束负荷率稳定为 95%。

（2）金服中心出租收入

本项目建成后将全部用以出租，根据项目周边类似产业及结合本项目自身情况，定价本项目出租价格为 2.5 元每天，出租面积为 815.34 平方米。同时，每十年上调 5%，项目运营第一年考虑 80%的负荷率，第二年 85%的负荷率，第三年 90%的负荷率，项目运营第四年直至运营期结束负荷率稳定为 95%。

（3）停车费收入

项目建成后共建设停车位 356 个，按照铜川市停车费收取标准，暂定每小时收费 2.5 元，每天考虑 8 小时收费。同时，每十年上调 5%，项目运营第一年考虑 80%的负荷率，第二年 85%的负荷率，第三年 90%的负荷率，项目运营第四年直至运营期结束负荷率稳定为 95%。

（4）充电桩收入

项目建成后共建设停车充电桩 70 个，每次收取 10 元充电桩服务费，每天流转 2 次，每十年上调 5%。

（5）创业创新实践中心出租收入

本项目建成后将全部用以出租，根据项目周边类似产业及结合本项目自身情况，定价本项目出租价格为 2.5 元每天，出租面积为 6157.28 平方米。

同时，每十年上调 5%，项目运营第一年考虑 80%的负荷率，第二年 85%的负荷率，第三年 90%的负荷率，项目运营第四年直至运营期结束负荷率稳定为 95%。

本项目债券存续期内的总收入为 68826.97 万元。

表5-2 债券存续期项目收益预测

单位：万元

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
负荷率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
中小微企业创新创业中心出租	50307.20	1695.69	2192.03	2320.97	2449.92	2449.92	2449.92	2449.92	2449.92	2449.92	2449.92
面积（平方米）		32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32
单价（元/日·m ² ）		2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
金服中心	1451.36	48.92	63.24	66.96	70.68	70.68	70.68	70.68	70.68	70.68	70.68
面积（平方米）		815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34
单价（元/日·m ² ）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
停车位租赁	5069.62	170.88	220.90	233.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89
数量		356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00
收费标准（元/小时）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
充电桩收入	1038.45	42.00	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10
充电桩数量		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
服务费		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
创新创业实践中心出租	10960.34	369.44	477.57	505.67	533.76	533.76	533.76	533.76	533.76	533.76	533.76
面积（平方米）		6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28
单价（元/日·m ² ）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
合计	68826.97	2326.93	3004.84	3178.59	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34

续上表

项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
中小微企业创业创新中心出租	50307.20	2694.91	2694.91	2694.91	2694.91	2694.91	2694.91	2694.91	2694.91	2694.91	2694.91
面积（平方米）		32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32	32115.32
单价（元/日·m²）		2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42
金服中心	1451.36	77.75	77.75	77.75	77.75	77.75	77.75	77.75	77.75	77.75	77.75
面积（平方米）		815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34	815.34
单价（元/日·m²）		2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
停车位租赁	5069.62	271.57	271.57	271.57	271.57	271.57	271.57	271.57	271.57	271.57	271.57
数量		356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00
收费标准（元/小时）		2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
充电桩收入	1038.45	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66
充电桩数量		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
服务费		10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
创业创新实践中心出租	10960.34	587.14	587.14	587.14	587.14	587.14	587.14	587.14	587.14	587.14	587.14
面积（平方米）		6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28	6157.28
单价（元/日·m²）		2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
合计	68826.97	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02

5.资金平衡情况

表5-3 资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	现金流入	114340.97	13654.20	18167.28	16019.45	3004.84	3178.59	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34
1	业务活动现金流入	68826.97			2326.93	3004.84	3178.59	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34	3352.34
2	融资活动现金流入	22700.00	2000.00	10000.00	10700.00								
2.1	债券资金流入	22700.00	2000.00	10000.00	10700.00								
3	资本金流入	22814.00	11654.20	8167.28	2992.52								
二	现金流出	99402.87	13654.20	18707.28	15030.83	1411.40	1430.36	1449.32	1449.32	1449.32	1449.32	1449.32	1449.32
1	固定资产投资现金流出	44865.63	13654.20	18167.28	13692.52								
2	业务活动现金流出	11407.25	0.00	0.00	90.31	389.90	408.86	427.82	427.82	427.82	427.82	427.82	427.82
2.1	运营成本	2414.64			90.31	97.09	98.83	100.57	100.57	100.57	100.57	100.57	100.57
2.2	应交增值税	2033.23			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	203.32			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	所得税	262.67			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	房产税	6719.88			226.50	292.80	310.03	327.25	327.25	327.25	327.25	327.25	327.25
3	融资活动现金流出	43130.00	0.00	540.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50
3.1	债券利息	20430.00	0.00	540.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50
3.2	债券本金	22700.00											
三	当期现金结余	14938.10	0.00	0.00	1307.74	1593.44	1748.23	1903.02	1903.02	1903.02	1903.02	1903.02	1903.02
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	1307.74	2901.18	4649.41	6552.43	8455.45	10358.48	12261.50	14164.52
五	期末现金		0.00	0.00	1307.74	2901.18	4649.41	6552.43	8455.45	10358.48	12261.50	14164.52	16067.54
六	本息保障覆盖倍数	1.33											

续上表:

序号	项目	合计	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	现金流入	114340.97	3352.34	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02
1	业务活动现金流入	68826.97	3352.34	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02	3685.02
2	融资活动现金流入	22700.00											
2.1	债券资金流入	22700.00											
3	资本金流入	22814.00											
二	现金流出	99402.87	1449.32	1555.27	1555.27	1555.27	1798.77	1878.97	1878.97	1878.97	1878.97	3878.97	22023.22
1	固定资产投资现金流出	44865.63											
2	业务活动现金流出	11407.25	427.82	533.77	533.77	533.77	777.27	857.47	857.47	857.47	857.47	857.47	857.47
2.1	运营成本	2414.64	100.57	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44
2.2	应交增值税	2033.23	0.00	0.00	0.00	0.00	226.51	301.12	301.12	301.12	301.12	301.12	301.12
2.3	税金及附加	203.32	0.00	0.00	0.00	0.00	22.65	30.11	30.11	30.11	30.11	30.11	30.11
2.4	所得税	262.67	0.00	31.35	31.35	31.35	25.69	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82	23.82
2.5	房产税	6719.88	327.25	359.98	359.98	359.98	359.98	359.98	359.98	359.98	359.98	359.98	359.98
3	融资活动现金流出	43130.00	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	3021.50	21165.75
3.1	债券利息	20430.00	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	1021.50	465.75
3.2	债券本金	22700.00										12000.00	10700.00
三	当期现金结余	14938.10	1903.02	2129.75	2129.75	2129.75	1886.25	1806.05	1806.05	1806.05	1806.05	-10193.95	-8338.20
四	期初现金		16067.54	17970.56	20100.31	22230.06	24359.81	26246.06	28052.11	29858.16	31664.21	33470.25	23276.30
五	期末现金		17970.56	20100.31	22230.06	24359.81	26246.06	28052.11	29858.16	31664.21	33470.25	23276.30	14938.10
六	本息保障覆盖倍数	1.33											

3. 评估结论

（1）项目预期净收益的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 57419.72 万元，债券还本付息费用总额 43130 万元（利息 20430 万元），通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.33 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（2）其他说明事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



2023 年 8 月 7 日



照
执
业
证

(副本) (I-1)

统一社会信用代码
91110107MA01J6P15E

名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年01月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13日

中国工商银行总行及各分行地址: <http://www.csbj.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

证书序号: 0011986

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
二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人: 仇凌

主任会计师:

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2022年08月

年检结果

年检通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2022年08月

年检结果

年检通过