

2020 年青海省政府专项债券（九期）  
-西宁经济技术开发区甘河工业园区  
创新研发中心-中小企业园工程（调整）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

目 录

	页次
一、专项评价报告	1-2
二、项目收益与现金流入评价说明	3-24

委托单位：西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会  
审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所  
联系电话：0971-6339121  
传真号码：0971-6072350  
网 址：<http://www.Reanda.com>



利安达会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所

青海省西宁市城西区新宁路 28 号紫恒大厦 10 楼

总机: 0971-6339121

传真: 0971-6072350

2020 年青海省政府专项债券（九期）  
-西宁经济技术开发区甘河工业园区  
创新研发中心-中小企业园工程（调整）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

利安达专字【2021】青 A2003 号

青海省财政厅：

我们接受委托，对西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程（调整）相关项目收益与融资自求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》。西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程（调整）相关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证据的审核，我们没有注意到任何事项，能使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础，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。

需提醒报告使用者注意，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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用

作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程（调整）预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

其他需要说明的事项：

甘河工业园经济开发区大美煤业与甘河西区铁路连接线项目于 2020 年 4 月 28 日发行 2020 年青海省政府专项债券（九期）筹资 5,000.00 万元，债券期限 10 年，票面利率 2.83%。

西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程于 2020 年 5 月 25 日发行 2020 年青海省政府专项债券（十四期）筹资 5,000.00 万元，债券期限 10 年，票面利率 2.99%。

经青海省人民政府同意，按照财政部专项债券项目用途调整的相关规定程序和要求，拟将甘河工业园经济开发区大美煤业与甘河西区铁路连接线项目全部专项债券资金 5,000.00 万元调整至西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程。我们接受西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会委托，基于委托方本次提供的基本假设和估计，对专项债券的用途调整后的西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程项目收益与融资自求平衡进行测算，并出具专项评价报告。

本次出具的《2020 年青海省政府专项债券（九期）——西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程（调整）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（利安达专字【2021】青 A2003 号）涉及对原报告中专项债券的筹资方式及相关内容进行调整，不改变原报告基于原假设和估计得出的任何结论。

附件：项目收益及现金流入评价说明

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所  
报告专用章

利安达会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
青海分所

中国·西宁

中国注册会计师：

中国注册会计师  
郝凡凡  
630100040109

中国注册会计师：

中国注册会计师  
王成德  
630100040117

二〇二一年九月一日



**2020 年青海省政府专项债券（九期）  
-西宁经济技术开发区甘河工业园区  
创新研发中心-中小企业园工程（调整）  
项目收益及现金流入评价说明**

**重要提示：**

2020 年青海省政府专项债券（九期）-西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程（调整）项目收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

项目情况变更说明：甘河工业园经济开发区大美煤业与甘河西区铁路连接线项目于 2020 年 4 月 28 日发行 2020 年青海省政府专项债券（九期）筹资 5,000.00 万元，债券期限 10 年，票面利率 2.83%。

西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程于 2020 年 5 月 25 日发行 2020 年青海省政府专项债券（十四期）筹资 5,000.00 万元，债券期限 10 年，票面利率 2.99%。

经青海省人民政府同意，按照财政部专项债券项目用途调整的相关规定程序和要求，拟将甘河工业园经济开发区大美煤业与甘河西区铁路连接线项目全部专项债券资金 5,000.00 万元调整至西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程。

调整后，西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程的专项债券发行方案由 2020 年发行 5,000.00 万元调整为 2020 年发行 5,000.00 万元、2021 年发行 5,000.00 万元。

**一、项目概述**

**（一）项目实施单位基本情况**

机构名称：西宁经济技术开发区甘河工业园区管理委员会

地址：青海西宁湟中县甘河滩镇创业路 4 号

法定代表人：刘云洲

统一社会信用代码：12630000MB0W7915XN

## （二）项目建设单位基本情况

单位名称：青海鑫河建设发展有限公司

地址：西宁经济技术开发区甘河工业园区创业路管委会大楼创业大厦

法定代表人：刘海峰

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91633000MA755JC69P

## （三）项目所在地的经济发展状况

### 1、国民生产总值

2020年西宁市地区生产总值为1,372.98亿元，按可比价计算，同比增长1.80%。分产业看，第一产业增加值为57.17亿元，增长4.30%；第二产业增加值为418.72亿元，增长6.10%；第三产业增加值为897.09亿元，下降0.20%。

### 2、固定资产投资

2020年西宁市固定资产投资下降25.90%。分产业看，第一产业投资下降32.00%；第二产业投资下降44.10%，其中，工业投资下降43.70%；第三产业投资下降21.60%。基础设施投资下降30.10%。民间投资下降19.60%。

### 3、财政收支

2020年西宁市地方公共财政预算收入133.51亿元，增长31.20%，其中，税收收入112.02亿元，增长39.50%。2020年公共财政预算支出329.51亿元，增长0.40%，其中，一般公共服务支出增长14.50%、公共安全支出增长1.50%、教育支出下降10.70%、科学技术支出增长13.70%、社会保障和就业支出增长19.40%，卫生健康支出增长11.10%、节能环保支出下降6.30%、城乡社区支出下降32.60%。

## （四）项目概况

## 1、项目基本情况

项目名称：西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程。

项目地点：西宁经济技术开发区甘河工业园区西区。

## 2、项目建设内容及规模

中小企业产业园工程总用地面积 311.26 亩（207,507.29 平方米）。总建筑面积 203,361.77 平方米，规划建设标准厂房 8 栋 193,491.04 平方米、地下汽车库 9,870.73 平方米。作为中小企业产业园的配套基础设施，另配建道路广场 75,426.00 平方米，绿地 11,392.00 平方米，并配套建设相关变电所、电力、给水、排水、热力等设施。

项目分三个阶段实施。第一阶段总建筑面积 77,860.13 平方米，建造 1#2#3#厂房及部分 6#厂房；第二阶段总建筑面积 77,766.02 平方米，建造 4#5#7#厂房及部分 6#厂房；第三阶段总建筑面积 47,735.62 平方米，建造 6#厂房的办公部分、8#厂房及地下车库。配套基础设施按各期用地规划实施。

## （五）资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

#### （1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

#### （2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

#### （3）讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。



## 2、项目投资总额及筹措方案

项目总投资 105,801.27 万元（含建设期利息及发行费），其中资本金 53,801.27 万元，占比 50.85%，由项目单位出资解决；其他资金（银行贷款）42,000.00 万元，占比 39.70%，发行地方政府专项债 10,000.00 万元，占比 9.45%。

项目建设期为 2017 年 12 月至 2022 年 11 月，总投资估算表如下：

项目	2019 年前	2020 年	2021 年	2022 年	合计
资本金	8,272.99	5,000.00	22,338.28	18,190.00	53,801.27
专项债券		5,000.00	5,000.00		10,000.00
其他资金		11,000.00	20,000.00	11,000.00	42,000.00
合计	8,272.99	21,000.00	47,338.28	29,190.00	105,801.27

## 3、项目专项债券的筹措方案

根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元、年

发行年份	发行规模	发行期限	备注
2020 年	5,000.00	10 年期	发行
2021 年	5,000.00	10 年期	本期调整
合计	10,000.00	—	—

## 二、评价内容

财政部印发《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），提出在法定专项债券限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据通知要求，我们对项目如下内容进行评价：

### （一）项目收益与成本费用预测分析

#### 1、依据及假设

##### （1）项目评价依据

- ①《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)；
- ②财政部印发《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)；
- ③中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)；
- ④上海市工程设计研究总院(集团)有限公司出具的《西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程可行性研究报告》；
- ⑤《西宁经济技术开发区管理委员会关于同意甘河工业园区管委会创新研发中心—中小企业园工程建设内容及投资的批复》(宁开管〔2019〕115号)；
- ⑥《2020年青海省专项债券九期资金调整项目实施方案》；
- ⑦青海省财政厅关于省政府办公厅《关于征求〈关于调整新增专项债券资金用途的请示〉意见的函》的回函(青财函字〔2021〕1007号)。

## (2) 项目收益及现金流入预测假设

- ①预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
- ②预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；
- ③预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- ④预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- ⑤项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；
- ⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
- ⑦项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

## 2、收入预测分析

项目收入包括厂房租赁收入、办公楼租赁收入、物业管理费收入、广告牌收入和厂房出售收入。



可供出租厂房面积 150,965.68 m<sup>2</sup>（其中 2028 年-2035 年每年出售厂房总面积的 8.00%），月租金按 15.00 元/m<sup>2</sup> 预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定自 2022 年起厂房月租金每两年增长 10.00%，厂房出租率 2022 年-2023 年按 85.00% 预测，2024 年-2025 年按 90.00% 预测，以后年度出租率按照 100.00% 预测。债券存续期内厂房租赁收入共计 33,760.69 万元。

可供出租办公楼面积 42,525.36 m<sup>2</sup>，月租金按 45.00 元/m<sup>2</sup> 预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定自 2022 年起办公楼月租金每两年增长 10.00%，厂房出租率 2022 年-2023 年按 85.00% 预测，2024 年-2025 年按 90.00% 预测，以后年度出租率按照 100.00% 预测，债券存续期内办公楼租赁收入共计 38,842.22 万元。

物业管理费收入按实际出租面积收取，单价按照 1.50 元/月/m<sup>2</sup> 预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定自 2022 年起每两年增长 0.20 元/m<sup>2</sup>，债券存续期内物业管理费收入共计 6,097.59 万元。

园区内设置广告牌 80 个，单价按 600.00 元/月预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定自 2022 年起每两年增长 10.00%，债券存续期内广告牌收入共计 995.70 万元。

厂房出售单价按照 4,000.00 元/m<sup>2</sup> 预测，参考 2019 年-2020 年西宁的 GDP 增幅，综合确定每三年增长 10.00%，2028 年-2035 年每年出售厂房总面积的 8.00%，债券存续期内厂房出售收入共计 50,971.80 万元。

西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程 2022 年-2035 年营业收入预测情况：

## 西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程 2022 年-2030 年营业收入预测情况

单位：万元

序号	项目	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	营业收入	384.61	4,615.32	4,883.43	5,382.23	5,973.21	6,577.50	12,159.85
1.1	厂房租赁收入	192.48	2,309.77	2,445.64	2,690.21	2,989.12	3,288.03	3,024.99
	单价 (元/月/平方米)	15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	18.15	18.15
	面积 (平方米)	150,965.68	150,965.68	150,965.68	150,965.68	150,965.68	150,965.68	138,888.43
	出租率	85%	85%	90%	90%	100%	100%	100%
1.2	办公楼租赁收入	162.66	1,951.91	2,066.73	2,273.41	2,526.01	2,778.61	2,778.61
	单价 (元/月/平方米)	45.00	45.00	45.00	49.50	49.50	54.45	54.45
	面积 (平方米)	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36
	出租率	85%	85%	90%	90%	100%	100%	100%
1.3	物业管理费收入	24.67	296.04	313.46	355.25	394.72	441.16	441.16
	单价 (元/月/平方米)	1.50	1.50	1.50	1.70	1.70	1.90	1.90
	面积 (平方米)	164,467.38	164,467.38	174,141.94	174,141.94	193,491.04	193,491.04	193,491.04
1.4	广告牌收入	4.80	57.60	57.60	63.36	63.36	69.70	69.70
	单价 (元/月)	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00	726.00	726.00
	数量 (个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.5	房屋出售收入							5,845.39
	单价 (元/月/平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,840.00
	面积 (平方米)							12,077.25



(续上表)

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	营业收入	12,505.28	12,215.86	13,117.14	12,798.74	13,078.74	13,371.44	13,604.65	130,668.00
1.1	厂房租赁收入	3,038.90	2,749.48	2,706.44	2,388.04	2,276.88	1,926.59	1,734.12	33,760.69
	单价 (元/月/平方米)	19.97	19.97	21.97	21.97	24.17	24.17	26.59	—
	面积 (平方米)	126,811.17	114,733.92	102,656.66	90,579.41	78,502.15	66,424.90	54,347.64	—
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	—
1.2	办公楼租赁收入	3,056.72	3,056.72	3,362.40	3,362.40	3,698.69	3,698.69	4,068.66	38,842.22
	单价 (元/月/平方米)	59.90	59.90	65.89	65.89	72.48	72.48	79.73	—
	面积 (平方米)	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	42,525.36	—
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	—
1.3	物业管理费收入	487.60	487.60	534.04	534.04	580.47	580.47	626.91	6,097.59
	单价 (元/月/平方米)	2.10	2.10	2.30	2.30	2.50	2.50	2.70	—
	面积 (平方米)	193,491.04	193,491.04	193,491.04	193,491.04	193,491.04	193,491.04	193,491.04	—
1.4	广告牌收入	76.67	76.67	84.33	84.33	92.77	92.77	102.04	995.70
	单价 (元/月)	798.60	798.60	878.46	878.46	966.31	966.31	1,062.94	—
	数量 (个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	—
1.5	房屋出售收入	5,845.39	5,845.39	6,429.93	6,429.93	6,429.93	7,072.92	7,072.92	50,971.80
	单价 (元/月/平方米)	4,840.00	4,840.00	5,324.00	5,324.00	5,324.00	5,856.40	5,856.40	—
	面积 (平方米)	12,077.25	12,077.25	12,077.25	12,077.25	12,077.25	12,077.25	12,077.25	96,618.04

### 3、成本支出预测分析

#### (1) 项目投资支出

根据西宁经济技术开发区管理委员会《关于同意甘河工业园区管委会创新研发中心—中小企业园工程建设内容及投资的批复》（宁开管〔2019〕115号）、上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司出具的《西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程可行性研究报告》，项目工程投资额为100,573.77万元（不含建设期利息及发行费），项目投资包括工程建设费用、工程预备费、其他费用、征地费、建设期借款利息、债券发行费、建设期债券利息等。明细详见下表：

项目投资估算明细表

单位：万元

项目	投资估算
工程建设费用	79,788.41
工程预备费	7,044.00
其他费用	8,263.18
征地费	5,478.18
建设期借款利息	4,490.00
债券发行费	10.00
建设期债券利息	727.50
合计	105,801.27

#### (2) 运营成本及税费预测分析

运营成本包括职工薪酬、水电及办公费。根据可行性研究报告，项目建成后运营期需安排20人，每人每年工资按2.50万元预测，年职工薪酬50.00万元，水电及办公费按照5.80万元/年预测，参考2019年-2020年西宁的GDP增幅，上述两项成本支出两年增长10.00%，债券存续期运营成本合计964.58万元。

项目税金及附加包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等。项目的厂房租赁收入、办公楼租赁收入、广告牌

收入和厂房出售收入需按 9.00%缴纳增值税，厂房及办公楼物业管理费收入需按 6.00%缴纳增值税，城市维护建设税按照实际缴纳的增值税税额的 5.00%计提缴纳，教育费附加按照实际缴纳的增值税税额的 3.00%计提缴纳，地方教育附加按照实际缴纳的增值税税额的 2.00%计提缴纳，房产税按《青海省房产税施行细则》计提缴纳。债券存续期内项目涉及的各项运营成本及税费合计 20,651.42 万元。项目运营成本及税费预测情况如下：



## 西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程 2022 年-2030 年运营成本及税费预测情况

单位：万元

支出项目	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
职工薪酬	4.17	50.00	50.00	55.00	55.00	60.50	60.50
水电及办公费	0.48	5.80	5.80	6.38	6.38	7.02	7.02
小计	4.65	55.80	55.80	61.38	61.38	67.52	67.52
增值税	31.12	373.39	395.08	435.18	482.95	531.64	992.57
城市维护建设税	1.56	18.67	19.75	21.76	24.15	26.58	49.63
教育费附加	0.93	11.20	11.85	13.06	14.49	15.95	29.78
地方教育费附加	0.62	7.47	7.90	8.70	9.66	10.63	19.85
房产税	39.10	469.18	496.77	546.45	607.17	667.89	638.93
小计	73.33	879.91	931.35	1,025.15	1,138.42	1,252.69	1,730.76
合计	77.98	935.71	987.15	1,086.53	1,199.80	1,320.21	1,798.28

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所  
报告专用章

(续上表)

支出项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
职工薪酬	66.55	66.55	73.21	73.21	80.53	80.53	88.58	864.33
水电及办公费	7.72	7.72	8.49	8.49	9.34	9.34	10.27	100.25
小计	74.27	74.27	81.70	81.70	89.87	89.87	98.85	964.58
增值税	1,019.89	995.99	1,069.20	1,042.91	1,064.82	1,088.99	1,107.04	10,630.77
城市维护建设税	50.99	49.80	53.46	52.15	53.24	54.45	55.35	531.54
教育费附加	30.60	29.88	32.08	31.29	31.94	32.67	33.21	318.93
地方教育费附加	20.40	19.92	21.38	20.86	21.30	21.78	22.14	212.61
房产税	671.08	639.21	668.13	633.08	657.86	619.30	638.84	7,992.99
小计	1,792.96	1,734.80	1,844.25	1,780.29	1,829.16	1,817.19	1,856.58	19,686.84
合计	1,867.23	1,809.07	1,925.95	1,861.99	1,919.03	1,907.06	1,955.43	20,651.42

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所  
报告专用章

## 4、财务费用

## ①银行贷款本息

2020年3月青海鑫河建设发展有限公司与中国农业发展银行青海省分行营业部签订固定资产借款合同(贷款合同编号 63999901-2020年(营部)字 0014号);借款人为青海鑫河建设发展有限公司,贷款人为中国农业发展银行青海省分行营业部;借款用途为西宁甘河工业园区创新研发中心中小企业园项目;贷款金额为肆亿贰仟万元;借款期限自2020年3月13日至2035年3月12日;借款利率执行浮动利率,利率为在实际提款日最新公布的5年期以上LPR基础上加上60个基点,按年调整,分段计息,按月、季、半年、年调整时间分别为自实际提款日起每隔1个月、3个月、6个月、12个月的对应日,若调整当月无对应日,则以调整当月最后一日为对应日。借款人分笔提款的,每笔提款的借款利率分别确定、分别调整。本合同项下的借款自实际提款日起按日计息,按实际用款天数和本合同约定的借款利率计收利息。本合同借款按季计息,结息日为每季末月的20日。债券存续期内银行借款应归还本息明细表如下:

债券存续期内银行借款应归还本息明细表

年份	本金偿还(万元)	贷款利息(万元)	备注
2020年		600.00	建设期
2021年		1,600.00	建设期
2022年	300.00	2,290.00	建设期
建设期小计	300.00	4,490.00	
2023年	700.00	2,250.00	
2024年	1,100.00	2,190.00	
2025年	1,600.00	2,100.00	
2026年	2,400.00	1,970.00	
2027年	3,000.00	1,800.00	
2028年	3,400.00	1,620.00	
2029年	3,600.00	1,400.00	
2030年	3,900.00	1,200.00	



年份	本金偿还（万元）	贷款利息（万元）	备注
2031 年	4,300.00	1,030.00	
2032 年	4,700.00	832.00	
2033 年	5,100.00	620.00	
2034 年	5,200.00	380.00	
2035 年	2,700.00	130.00	
运营期小计	41,700.00	17,522.00	
合计	42,000.00	22,012.00	

## ②专项债券

西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程项目发债 10,000.00 万元（其中 2020 年 4 月 28 日已发行 5,000.00 万元，债券期限 10 年，利率 2.83%；2020 年 5 月 25 日已发行 5,000.00 万元，债券期限为 10 年，利率 2.99%），各期债券均按年付息，到期一次还本并支付最后一期利息。利息支出总额 2,910.00 万元。债券利息支出预测表如下：

债券利息支出预测表

年份	债务利息支出（万元）	备注
2020 年	145.50	建设期
2021 年	291.00	建设期
2022 年	291.00	建设期
建设期小计	727.50	
2023 年	291.00	
2024 年	291.00	
2025 年	291.00	
2026 年	291.00	
2027 年	291.00	
2028 年	291.00	
2029 年	291.00	
2030 年	145.50	
运营期利息小计	2,182.50	
合计	2,910.00	

## (二) 项目收益与融资自求平衡性评价

资金测算平衡表

单位: 万元

序号	年份	合计	2019 年前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	项目现金流入	236,469.27	8,272.99	26,000.00	42,338.28	29,574.61	4,615.32	4,883.43	5,382.23	5,973.21
1	业务活动现金流入	130,668.00				384.61	4,615.32	4,883.43	5,382.23	5,973.21
1.1	租赁收入	72,602.91				355.14	4,261.68	4,512.37	4,963.62	5,515.13
1.2	物业管理费收入	6,097.59				24.67	296.04	313.46	355.25	394.72
1.3	广告牌收入	995.70				4.80	57.60	57.60	63.36	63.36
1.4	房屋出售收入	50,971.80								
2	融资活动现金流入	52,000.00		21,000.00	20,000.00	11,000.00				
2.1	债券融资款	10,000.00		10,000.00						
2.2	其他融资款	42,000.00		11,000.00	20,000.00	11,000.00				
3	资本金投入	53,801.27	8,272.99	5,000.00	22,338.28	18,190.00				
4	其他资金									
二	项目现金流出	198,157.19	8,272.99	26,000.00	42,338.28	29,567.98	4,176.71	4,568.15	5,077.53	5,860.80
1	业务活动现金流出	121,225.19	8,272.99	25,244.50	40,447.28	26,686.98	935.71	987.15	1,086.53	1,199.80
1.1	工程费用	100,573.77	8,272.99	25,244.50	40,447.28	26,609.00				
1.2	运营成本及税费	20,651.42				77.98	935.71	987.15	1,086.53	1,199.80
1.2.1	税金及附加	19,686.84				73.33	879.91	931.35	1,025.15	1,138.42
1.2.2	职工薪酬	864.33				4.17	50.00	50.00	55.00	55.00



序号	年份	合计	2019 年前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1.2.3	水电及办公费	100.25				0.48	5.80	5.80	6.38	6.38
2	融资活动现金流出	76,932.00		755.50	1,891.00	2,881.00	3,241.00	3,581.00	3,991.00	4,661.00
2.1	债券发行费用	10.00		10.00						
2.2	偿还债券本金	10,000.00								
2.3	支付债券利息	2,910.00		145.50	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00
2.4	偿还其他融资本金	42,000.00				300.00	700.00	1,100.00	1,600.00	2,400.00
2.5	支付其他融资利息	22,012.00		600.00	1,600.00	2,290.00	2,250.00	2,190.00	2,100.00	1,970.00
三	现金结余									
1	期初现金						6.63	445.24	760.52	1,065.22
2	期内变动					6.63	438.61	315.28	304.70	112.41
3	期末现金	38,312.08				6.63	445.24	760.52	1,065.22	1,177.63

(续上表)

序号	年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目现金流入	6,577.50	12,159.85	12,505.28	12,215.86	13,117.14	12,798.74	13,078.74	13,371.44	13,604.65
1	业务活动现金流入	6,577.50	12,159.85	12,505.28	12,215.86	13,117.14	12,798.74	13,078.74	13,371.44	13,604.65
1.1	租赁收入	6,066.64	5,803.60	6,095.62	5,806.20	6,068.84	5,750.44	5,975.57	5,625.28	5,802.78
1.2	物业管理费收入	441.16	441.16	487.60	487.60	534.04	534.04	580.47	580.47	626.91
1.3	广告牌收入	69.70	69.70	76.67	76.67	84.33	84.33	92.77	92.77	102.04
1.4	房屋出售收入		5,845.39	5,845.39	5,845.39	6,429.93	6,429.93	6,429.93	7,072.92	7,072.92
2	融资活动现金流入									

序号	年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
2.1	债券融资款									
2.2	其他融资款									
3	资本金投入									
4	其他资金									
二	项目现金流出	6,411.21	7,109.28	7,158.23	17,054.57	7,255.95	7,393.99	7,639.03	7,487.06	4,785.43
1	业务活动现金流出	1,320.21	1,798.28	1,867.23	1,809.07	1,925.95	1,861.99	1,919.03	1,907.06	1,955.43
1.1	工程费用									
1.2	运营成本及税费	1,320.21	1,798.28	1,867.23	1,809.07	1,925.95	1,861.99	1,919.03	1,907.06	1,955.43
1.2.1	税金及附加	1,252.69	1,730.76	1,792.96	1,734.80	1,844.25	1,780.29	1,829.16	1,817.19	1,856.58
1.2.2	职工薪酬	60.50	60.50	66.55	66.55	73.21	73.21	80.53	80.53	88.58
1.2.3	水电及办公费	7.02	7.02	7.72	7.72	8.49	8.49	9.34	9.34	10.27
2	融资活动现金流出	5,091.00	5,311.00	5,291.00	15,245.50	5,330.00	5,532.00	5,720.00	5,580.00	2,830.00
2.1	债券发行费用									
2.2	偿还债券本金				10,000.00					
2.3	支付债券利息	291.00	291.00	291.00	145.50					
2.4	偿还其他融资本金	3,000.00	3,400.00	3,600.00	3,900.00	4,300.00	4,700.00	5,100.00	5,200.00	2,700.00
2.5	支付其他融资利息	1,800.00	1,620.00	1,400.00	1,200.00	1,030.00	832.00	620.00	380.00	130.00
三	现金结余									
1	期初现金	1,177.63	1,343.92	6,394.49	11,741.54	6,902.83	12,764.02	18,168.77	23,608.48	29,492.86
2	期内变动	166.29	5,050.57	5,347.05	-4,838.71	5,861.19	5,404.75	5,439.71	5,884.38	8,819.22
3	期末现金	1,343.92	6,394.49	11,741.54	6,902.83	12,764.02	18,168.77	23,608.48	29,492.86	38,312.08



经测算，项目建设完成后，债券存续期实现厂房及办公楼租赁收入 72,602.91 万元，物业管理费收入 6,097.59 万元，广告牌收入 995.70 万元，房屋出售收入 50,971.80 万元，运营成本及税费 20,651.42 万元，实现净收入为 110,016.58 万元。债券存续期合计偿还贷款本息 64,012.00 万元。项目发行债券总额 10,000.00 万元（其中 2020 年 4 月 28 日已发行 5,000.00 万元，债券期限 10 年，利率 2.83%；2020 年 5 月 25 日已发行 5,000.00 万元，债券期限为 10 年，利率 2.99%。），债券利息总额 2,910.00 万元，债券本息合计 12,910.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.43 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
厂房及办公楼租赁收入	72,602.91
物业管理费收入	6,097.59
广告牌收入	995.70
房屋出售收入	50,971.80
扣除运营成本及税费	20,651.42
项目实现的各项收益合计	110,016.58
偿还债券本金	10,000.00
支付债券利息	2,910.00
债券本息合计	12,910.00
其他融资本金	42,000.00
其他融资利息	22,012.00
其他融资本息合计	64,012.00
所有融资本息合计	76,922.00
覆盖倍数	1.43

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00% 变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为 1.29 到 1.57。敏感性测算



分析表如下：

单位：万元、倍

收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	99,014.92	104,515.75	110,016.58	115,517.41	121,018.24
债券本息合计	12,910.00	12,910.00	12,910.00	12,910.00	12,910.00
其他融资本息合计	64,012.00	64,012.00	64,012.00	64,012.00	64,012.00
覆盖倍数	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57

根据以上的测算分析，2020年青海省政府专项债券（九期）-西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程（调整）具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

### 三、项目效益分析

（一）西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程项目实施完成后，有利于引进从事开放型经济的加工、物流和贸易企业，推动西宁市新型产业迈向新台阶，是西宁市调整产业结构和转变经济发展方式的重要突破点，对于西宁市推进经济结构战略性调整和产业机构转型升级、实现资源型地区创新发展和可持续发展均有积极的意义，对于西宁市实现产业多元支撑和重大项目的进驻有着现实的意义，成为西宁市快速发展的助推器和甘河工业园区发展的增长极。

（二）西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心—中小企业园工程投资大、工期长、建设范围广，在项目建设过程中，建设工程会对劳动力产生直接的需求，增加社会就业，提高政府税收、促进城市发展，创造社会价值。

### 四、项目风险评估及控制措施

#### （一）工期变化产生的风险及应对措施

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工

期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

相关部门需要细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

## （二）收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。项目收入变动风险主要是厂房租售政策以及社会环境变化，从而影响项目经营收入，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## （三）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

## 五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为调整后的西宁经济技术开发区甘河工业园区创新研发中心-中小企业园工程（调整）预期净收入为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

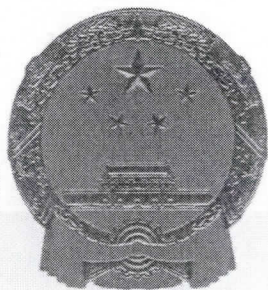
## 六、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告仅由报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





# 营业执照

统一社会信用代码 91630104310977642P

名 称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所
类 型	非公司私营企业
营 业 场 所	青海省西宁市城西区新宁路28号紫恒大厦10楼
负 责 人	黄锦辉
成 立 日 期	2014年12月22日
营 业 期 限	2014年12月22日至2028年12月21日
经 营 范 围	为合伙企业承揽以下业务：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；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询（以上范围依法须经批准的项目，取得许可证或批准文件后方可开展经营活动）※※※

此件与原件核对无误  
再次复印无效



登记机关

2018 年 12 月 17 日

<http://gsxt.qhaic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: NO. 502330

## 说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 青海省财政厅

2014年12月12日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 利安达会计师事务所  
(特殊普通合伙) 青海分所

负责人: 黄锦辉

办公场所: 青海省西宁市新宁路28号  
紫恒大厦10楼

分所编号: 110001546301

批准设立文号: 青财会字[2014] 2061号

批准设立日期: 2014年12月12日

此件与原件核对无误  
再次复印无效



姓名 Full name 郝贝贝  
性别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1984-08-04  
工作单位 Working unit 青海中恒信会计师事务所有限公司  
身份证号码 Identity-card No. 610523198408043672



证书编号:  
No. of Certificate

630100040109

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

青海省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2009 年 07 月 20 日  
/y /m /d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

青海中恒信会计师事务所有限公司  
CPAs

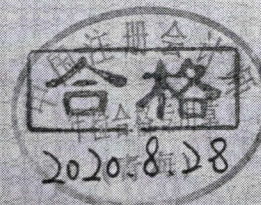
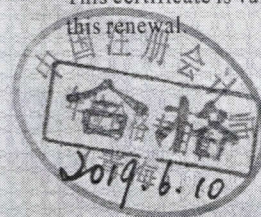
转所专用章  
(青海)  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020 年 12 月 20 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

利安达会计师事务所青海分所  
CPA  
转所专用章  
(青海)  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020 年 12 月 20 日  
/y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
此件与原件核对无误  
再次复印无效

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
/y /m /d



证书编号:  
No. of Certificate 630100040117

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 青海省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2016 年 08 月 01 日

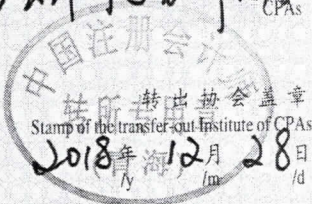
姓名	王成德
性别	男
出生日期	1955-02-15
工作单位	青海中国信会计师事务所有限公司
身份证号码	63212319550215001X



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

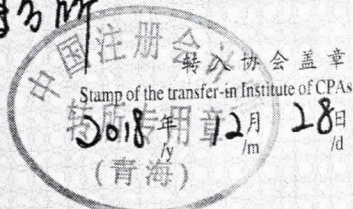
同意调出  
Agree the holder to be transferred from

青海中恒信会计师事务所有限公司  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

利安生会计师事务所(普通合伙)  
青海分所  
CPAs



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格,继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.  
此件与原件核对无  
再次复印无效

