

# 霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目收益与融资

自求平衡

## 财务评估总体评价报告

北京市保盈通会计师事务所（普通合伙）



## 霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目

### 收益与融资自求平衡财务评估总体评价报告

本会计师事务所接受委托，对霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡方案进行总体评价咨询服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 分析项目发债评价要素；
- 项目债券发行期间现金流状况模拟分析；
- 总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

北京市保益通会计师事务所

(普通合伙)

中国北京

中国注册会计师



中国注册会计师



附：霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目收益与  
融资自求平衡财务评估总体评价报告

---

## 目录

一、项目概况 .....	1
（一）项目概况 .....	1
二、评估分析 .....	2
（一） 资金充足性 .....	3
（二）项目收益及现金流入预测编制说明 .....	4
（三）资金稳定性 .....	44
（四）资金充足性 .....	44
三、风险分析 .....	44
四、评估结论 .....	45

---

# 一、项目概况

2025 年霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目，拟发行专项债券 1000 万元，限期 15 年。

为保障重点领域合理融资需求，按照《预算法》（2018 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，结合霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目，霍尔果斯市工业和信息化局决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目的融资需求。

## （一）项目概况

### 1. 项目名称

霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目。

### 2. 实施主体

霍尔果斯市工业和信息化局。

### 3. 项目地址

霍尔果斯市

### 4. 项目领域

市政和产业园区基础设施。



---

## 5. 建设内容

本项目建设内容与规模：

根据市场调查以及项目发展规划，项目拟占地面积 140000.00 平方米（约 210 亩），总建筑面积 166000.00 平方米，主要建设标准化厂房及其附属设施。

## 6. 施工建设期

本项目实施进度规划，2021 年 6 月～2026 年 12 月。

# 二、评估分析

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号文件的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们审核的依据是《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》。项目实施方霍尔果斯市工业和信息化局需对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，我们没有发现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。

综上所述，通过发行霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

## （一） 资金充足性

### 1. 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

#### 1.1 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）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）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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
  - （5）发行人预测的本项目收入能够顺利执行；
  - （6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
  - （7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设证据的审核，我们没有发现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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

通过查阅项目可行性研究报告、相关收费文件，并依据上述文件制定的参考标准、可行性研究报告中确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

## （二）项目收益及现金流入预测编制说明

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本期申请发行债券本息偿债备付率可达到 1.86 倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、偿债备付率等方面具体分析如下：

---

## 1. 投资估算

项目总投资为 84500 万元，其中：工程费用 72040 万元， 占总投资的 85.25%；工程建设其他费用 5404 万元，占总投资的 3.83%；预备费 3232.2 万元，占总投资的 3.83%；建设期利息 3336 万元，占总投资的 3.95%。

参考 2019-2022 年五年期国债收益率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按 3.20%利率进行测算（实际利率以最终发行成功的利率为准），债券发行费用按 0.1%进行测算，静态总投资为 84500.00 万元。

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					占估算投资比例  (%)	技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费	合计		单位	工程量	单价 (万元)	
		72040	0	0		72040					
一	工程建设费用	72040	0	0		72040	85.25%				
1	主体工程	56440	0	0		56440	66.79%				
1.1	主体建筑	56440				56440	66.79%	m²	166000	0.34	
2	公用工程	15600				15600	18.46%				
2.1	道路工程	6000				6000	7.10%	项	1	6000	
2.2	绿化工程	4400				4400	5.21%	项	1	4400	
2.3	给排水工程	2000				2000	2.37%	项	1	2000	
2.4	电气工程	1000				1000	1.18%	项	1	1000	
2.5	消防工程	800				800	0.95%	项	1	800	

2.6	安防系统	600				600	0.71%	项	1	600	
2.7	其他公用工程	800				800	0.95%	项	1	800	
二	工程建设其他费用				5404	5404	6.40%				
1	土地费				0	0	0.00%				
2	建设单位管理费				600	600	0.71%				财政部财建[2002]394号
3	建设工程监理费				800	800	0.95%				国家发改委、建设部发改价格[2007]670
4	前期工作咨询费				30	30	0.04%				国家计委计价格[1999]1283号
5	工程勘察费				700	700	0.83%				国家计委、建设部计价格[2002]10号
6	工程设计费				900	900	1.07%				国家计委、建设部计价格[2002]10号
7	环境影响咨询费				20	20	0.02%				国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号
8	劳动安全卫生				200	200	0.24%				建标[2007]164号

	评审费										
9	场地准备费				400	400	0.47%				建标[2007]164 号
10	临时设施费				400	400	0.47%				建标[2007]164 号
11	工程保险费				200	200	0.24%				建标[2007]164 号
12	运营准备费				30	30	0.04%				
13	办公生活家具 购置费				30	30	0.04%				
14	联合试运转费				0	0	0.00%				建标[2007]164 号
15	招标代理服务 费				100	100	0.12%				国家计委计价格 [2002]1980 号
16	施工图审查费				144	144	0.17%				建标[2007]164 号
17	工程造价咨询 服务费				850	850	1.01%				（[2007]8 号）建标造 函
三	预备费用				3232.2	3232.2	3.83%				
1	基本预备费				3232.2	3232.2	4.58%				
2	涨价预备费				0	0	0.00%				
四	流动资金				487.8	487.8	0.58%				

---

五	建设期利息				3336	3336	3.95%				
六	合计费用	72040	0	0	12460	84500	100.00%				



---

## 2. 资金筹措

霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目资金筹措总额为 84500.00 万元。静态总投资为 84500.00 万元， 本项目申报地方政府专项债券总额 1000 万元，2023 年已申请 16000 万元，2025 年计划申请 1000 万元，2026 年计划申请 19000 万元。债券期 15 年，2023 贷款年利率按照年贷款利率 3.33%，2025、2026 贷款年利率按照年贷款利率 3.20% 计算，存续期内不还本金，仅支付利息，期末一次性偿还本息项目。项目前期建设手续已完备。

### 3. 偿债备付率

根据项目收益与融资平衡分析结果，霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目收益对本息偿债备付率可达到 1.86 倍。各年度现金流分析测算表详见：附件-现金流预测分析表

#### 3.1 项目运营收入

项目主要收入来源为厂房租赁费、停车费收入、充电桩收入。

厂房租赁费：依托周边工业地产市场租金水平调研，结合本项目厂房标准、配备新能源汽车充电站等差异化竞争优势，经综合系数折算后，确定基准租赁单价为 35 元/平方米·月。出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后 100% 估算，租金每 3 年上涨 5%，测算周期覆盖项目全生命周期，按全年 12 个月计租。

运营期第一年厂房租赁收入=面积\*单价\*出租率=166000.00 m<sup>2</sup>\*35 元/m<sup>2</sup>/月\*12\*70%=4880.40 万元。经动态模拟，全生命周期厂房

---

租赁收入达 102916.39 万元

停车位收入：参照区域市场行情，确定基准单价为 2 元/小时，每天收费时数为 12 小时，停车位数量 480 个，经系统测算，全生命周期停车位收入累计达 4838.40 万元。

充电收入：充电桩服务费价格依据：依据《新疆维吾尔自治区发展和改革委员会文件》（新发改能价〔2016〕985 号）：第一条明确“充电设施经营单位可向电动汽车用户收取电费及充电服务费”；第三条“充电服务费标准”规定：非电动公交车类别（本项目适用此类别）充电服务费上限为 1.20 元/千瓦时，经营单位可自主下浮定价。基于上述收费文件规定，本项目暂定大巴车充电桩服务费收费标准为 0.80 元/千瓦时；因电费由国家电网直接收取，本次仅核算充电服务费收入，不包含电费，亦不考虑电费成本。

充电桩用电量测算依据：计划设置小车专用充电桩位置 144 个，根据乘联分会&科瑞咨询联合发布 2024 年 9 月新能源汽车三电系统洞察报告，新能源汽车单车平均电量为 45.9kWh。每日每充电位平均服务小车数量为 3.5 辆次，每年递增 5%至 5.2 辆/天。

充电收入=服务费（元/度）\*单辆车平均充电电量（度）\*单个车位平均周转车次（辆/天）\*充电桩数量（个）

经系统测算，全生命周期充电收入累计达 12438.57 万元。

债券持有期项目营运总收入 120193.36 万元。在债券存续期内，预计收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。项目运营期经营

成本为 2276.95 万元，税金总额为 18461.33 万元，总收益为 99455.08 万元。

3.2 项目成本费用

1、财务费用

项目财务费用包括债券利息及债券发行前期费，债券存续期内累计产生财务费用 17081.65 万元，其中：

债券利息方面，项目拟发行专项债券 36000 万元，债券发行计划为 2 期，2022 贷款年利率按照 3.33% 计算，2025、2026 年利率依据相关规定暂按 3.2% 估算，付息方式为每年付息一次，债券存续期内累计产生债券利息 17592.00 万元。

债券发行前期费包括债券发行费用、登记托管费、兑付服务费等，费用方面，发行费率 1‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰，共计 18.133 万元，详见下表：详见下表：

项目财务费用明细表                      金额单位：万元

项目	本金	预计利息	融资费用			合计
			发行费	登记 托管 费	兑付服务费	
		4.30%	0.10%	0.008 %	0.005%	
第 1 年	0.00	532.80	0.00	0.00	0.0266	532.83
第 2 年	16000.00	532.80	16.00	1.28	0.0266	550.11
第 3 年	0.00	564.80	0.00	0.00	0.0282	564.83
第 4 年	0.00	1172.80	0.00	0.00	0.0586	1172.86
第 5 年	1000.00	1172.80			0.0586	1172.86
第 6 年	19000.00	1172.80			0.0586	1172.86
第 7 年		1172.80			0.0586	1172.86
第 8 年		1172.80			0.0586	1172.86
第 9 年		1172.80			0.0586	1172.86
第 10 年		1172.80			0.0586	1172.86
第 11 年		1172.80			0.0586	1172.86

第 12 年		1172.80			0.0586	1172.86
第 13 年		1172.80			0.0586	1172.86
第 14 年		1172.80			0.0586	1172.86
第 15 年	0.00	640.00			0.0320	640.03
第 16 年	(16000.00)	640.00			0.0320	640.03
第 17 年	0.00	640.00			0.0320	640.03
第 18 年	0.00	608.00			0.0304	608.03
第 19 年	(1000.00)	17592.00			0.8796	17592.88
第 20 年	(19000.00)	0.00			0.0000	0.00
合计	20000.00	17059.20	16.00	1.28	0.85	17077.33

## 2、项目运营成本

项目运营成本主要包括职工薪酬、维护养护成本及其他管理费用等，项目运营成本明细具体为：

### （1）职工薪酬

根据项目规模，项目投产运营后，定员 2 人，工资 6.00 万元/年/人，每年增幅 5%，则运营期工资福利费用共计 235.18 万元。

（2）外购原燃动费用按照总收入的 1%，计算各年费用，运营期共计 826.21 万元。

### （3）维护养护成本

主要为项目区建筑物、设施设备的养护维护成本，预计为总投资额的 0.1%。运营期维护费用共计 1008.56 万元。

### （4）其他管理费用

包括制造费用、销售费用和管理费用中扣除折旧费、摊销费、修理费后的各项办公支出费用，为简化计算，该费用预计为人员工资和维护费用的 10%，运营期共计 207.00 万元。

运营期运营成本合计为 2276.95 万元。

---

#### 4. 小结

综上，根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡，是现阶段较优的资金解决方案。

1.1.1 附件：项目还本付息情况一览表

还本付息表

序号	名称	建设期						运营期														合计
		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	
1	期初债券余额	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	170.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	200.00	200.00	200.00	190.00	
1	本	0.0	160	0.0	0.0	100	190															360

·	期	0	00.	0	0	0.0	00.														00.
2	债		00			0	00														00
	券																				
	流																				
	入																				
1	建						117														333
·	设	0.0	532	532	532	564	2.8														6.0
3	期	0	.80	.80	.80	.80	0														0
	利																				
	息																				
1	本						117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	640	640	640	175
·	期	0.0	532	532	532	564	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	.00	.00	.00	92.
4	付	0	.80	.80	.80	.80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				00
	息																				
	其		532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532				799

	中 ： 第 一 期 付 息		.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80					2.0 0
	第 一 期 利 率		3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	3.3 3%	0.6 3	
	第 二 期					32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00	32. 00		480 .00	



	付 息																					
	第 二 期 利 率					3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	0.5 1
	第 三 期 付 息						608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	608 .00	912 0.0 0
	第 三 期						3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	3.2 0%	0.4 8

	利																					
	率																					
1	归																160			100	190	360
.	还																00.	0.0	0.0	0.0	00.	00.
5	债																00	0	0	0	00	00
	券																					
	本																					
	金																					
1	本		532	532	532	564	117	117	117	117	117	117	117	117	117	171		640	640	164	196	535
.	息		.80	.80	.80	.80	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	72.		.00	.00	0.0	08.	92.
6	之						0	0	0	0	0	0	0	0	0	80				0	00	00
	和																					
1	期		160	160	160	170	360	360	360	360	360	360	360	360	360	200	200	200	190	0.0		
.	末		00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.	00.			
7	本		00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	0		

---

	息 余 额																						
--	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.1.2 附件:项目收入表

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			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
一	运营收入	120193.36							5901.50	6632.48	7365.14	8448.18	8487.28	8528.33	8900.00
1	租赁收入	102916.39							4880.40	5577.60	6274.80	7320.60	7320.60	7320.60	7600.00
1.1	面积(m²)								166000.00	166000.00	166000.00	166000.00	166000.00	166000.00	166000.00
1.2	单价(元/ m²/月)								35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	36.75
1.3	出租率								70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
2	停车位收	4838.40							345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60

	入														
2.1	停车位数量（个）								480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2.2	单价（元/小时）								2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.3	收费时数（时/天）								10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3	充电收入	12438.57							675.50	709.28	744.74	781.98	821.08	862.13	900.00
3.1	服务费（元/度）								0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3.2	单车平均充电量（度）								45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90
3.3	单个车位平均周转								3.5	3.7	3.9	4.1	4.3	4.5	4.7

	车次(辆/天)														
3.4	充电桩数量 (个)								144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00

1.1.3 成本表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期						运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	年数		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
1	外购原	826.21							59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02	59.02

	材料及燃油动力费用																					
2	工资福利费	235.18							12.00	12.60	13.23	13.89	14.59	15.32	16.08	16.89	17.73	18.62	19.55	20.52	21.55	22.63
3	维	1008							72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.

	护 费	. 56							04	04	04	04	04	04	04	04	04	04	04	04	04	04
4	管 理 费	207. 00							14. 31	14. 37	14. 43	14. 49	14. 56	14. 64	14. 71	14. 79	14. 88	14. 97	15. 06	15. 16	15. 26	15. 37
5	运 营 成 本 合 计	2276 . 95							157 . 36	158 . 02	158 . 71	159 . 44	160 . 21	161 . 01	161 . 85	162 . 73	163 . 66	164 . 64	165 . 66	166 . 74	167 . 87	169 . 05
6	折 旧 和 摊	5619 2. 50							401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	401 3. 7 5	



	销																					
6 . 1	折 旧	5619 2.50							401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5	401 3.7 5
6 . 2	摊 销	0.00							0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0
7	财 务 费 用	1425 6.00							117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	640 .00	640 .00	640 .00	608 .00
	其 中 ： 专	1425 6.00							117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	117 2.8 0	640 .00	640 .00	640 .00	608 .00

	项 债 利 息																					
8	总 成 本 费 用 合 计	7272 5.45							534 3.9 1	534 4.5 7	534 5.2 6	534 5.9 9	534 6.7 6	534 7.5 6	534 8.4 0	534 9.2 8	535 0.2 1	535 1.1 9	481 9.4 1	482 0.4 9	482 1.6 2	479 0.8 0

1.1.4 附件：利润表

利润表

名称	合计	建设期						运营期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		202	202	202	202	202	202	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
总收入	1201 93.3 6							5901 .50	6632 .48	7365 .14	8448 .18	8487 .28	8528 .33	8937 .47	8982 .73	9030 .25	9414 .58	9414 .58	9414 .58	9818 .13	9818 .13
税金及附加	1884 .83							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	942. 42	942. 42
房	1102							522.	597.	672.	784.	784.	784.	823.	823.	823.	864.	864.	864.	907.	907.

产 税	6.76							90	60	30	35	35	35	57	57	57	75	75	75	98	98
总 成 本 费 用	7272  5.45							5,34  3.91	5,34  4.57	5,34  5.26	5,34  5.99	5,34  6.76	5,34  7.56	5,34  8.40	5,34  9.28	5,35  0.21	5,35  1.19	4,81  9.41	4,82  0.49	4,82  1.62	4,79  0.80
利 润 总 额	3455  6.33							34.6  9	690.  31	1,34  7.58	2,31  7.84	2,35  6.17	2,39  6.42	2,76  5.50	2,80  9.88	2,85  6.47	3,19  8.65	3,73  0.43	3,72  9.35	3,14  6.12	3,17  6.93
应 纳 税 所	3455  6.33							34.6  9	690.  31	1,34  7.58	2,31  7.84	2,35  6.17	2,39  6.42	2,76  5.50	2,80  9.88	2,85  6.47	3,19  8.65	3,73  0.43	3,72  9.35	3,14  6.12	3,17  6.93

得																					
额																					
所	5549							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	359.	414.	421.	428.	479.	932.	932.	786.	794.
得	.75												46	82	48	47	80	61	34	53	23
税																					
净	2900							34.6	690.	1,34	2,31	2,35	2,03	2,35	2,38	2,42	2,71	2,79	2,79	2,35	2,38
利	6.58							9	31	7.58	7.84	6.17	6.96	0.67	8.39	8.00	8.85	7.82	7.01	9.59	2.70
润																					
累	1833							34.6	725.	2,07	4,39	6,74	8,78	11,1	13,5	15,9	18,6	21,4	24,2	26,6	29,0
计	91.7							9	00	2.57	0.41	6.58	3.54	34.2	22.6	50.6	69.4	67.2	64.2	23.8	06.5
未	2													1	1	1	6	8	9	8	8
分																					
配																					
利																					
润																					

息	1055						5, 22	5, 87	6, 53	7, 50	7, 54	7, 58	7, 95	7, 99	8, 04	8, 38	8, 91	8, 38	7, 79	7, 83
税	69.6						1. 24	6. 86	4. 13	4. 39	2. 72	2. 97	2. 05	6. 43	3. 02	5. 20	6. 98	3. 10	9. 87	0. 68
折	3																			
旧																				
摊																				
销																				
前																				
利																				
润																				
其	5619						4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01	4, 01
中	2. 50						3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75	3. 75
:																				
折																				
旧																				
和																				

---

摊 销																					
息	4937							1, 20	1, 86	2, 52	3, 49	3, 52	3, 56	3, 93	3, 98	4, 02	4, 37	4, 90	4, 36	3, 78	3, 81
税	7. 13							7. 49	3. 11	0. 38	0. 64	8. 97	9. 22	8. 30	2. 68	9. 27	1. 45	3. 23	9. 35	6. 12	6. 93
前																					
利																					
润																					

1.1.5 附件：现金流量表

现金流量表

序号	名称	合计	建设期						运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
			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
一	筹资活动																					
(一)	现金流入	84,500.00	50.00	36,000.00	5,000.00	5,000.00	2,000.00	36,000.00														



1	自有 资本 金 流 入	48,5 00.0 0	50 0. 00	20,0 00.0 0	5,0 00. 00	5,0 00. 00	1,0 00. 00	17,0 00.0 0														
2	专项 债 资 金 流 入	36,0 00.0 0	0. 00 00	16,0 00.0 0	0.0 0 0	0.0 0 0	1,0 00. 00	19,0 00.0 0														
(	现	50,2			0.0	0.0	0.0	0.00	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	17,1	640	640	1,6	19,6

二	金	56.0			0	0	0		72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.8	.00	.00	40.	08.0
)	流	0							80	80	80	80	80	80	80	80	80	0			00	0
	出																					
1	付	14,2			0.0	0.0	0.0		1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,17	640	640	640	608.
	息	56.0			0	0	0	0.00	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	72.	2.80	.00	.00	.00	00
		0							80	80	80	80	80	80	80	80	80					
2	偿	36,0			0.0	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16,0			1,0	19,0
	还	00.0			0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	00.0	0.0	0.0	00.	00.0
	本	0																0	0		00	0
	金																					
(	筹	34,2	50	36,0	5,0	5,0	2,0	36,0	-1,	-1,	-1,	-1,	-1,	-1,	-1,	-1,	-1,	-17,	-64	-64	-1,	-19,
三	资	44.0	0.	00.0	00.	00.	00.	00.0	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172.	0.0	0.0	640	608.
)	活	0	00	0	00	00	00	0	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	80	0	0	.00	00
	动																					
	净																					

	流 入																					
二	投 资 活 动																					
( 一 )	现 金 流 入																					
( 二 )	现 金 流 出	81,1 64.0 0	50 0. 00	35,4 67.2 0	4,4 67. 20	4,4 67. 20	1,4 35. 20	34,8 27.2 0														
	(																					

	建设支出)																					
(三)	建设期利息	3,336.00	0.00	532.80	532.80	532.80	564.80	1,172.80														
(四)	投资活动净	-84,500.00	-500.00	-36,000.00	-5,000.00	-5,000.00	-2,000.00	-36,000.00														

	流																					
三	经																					
	营																					
	活																					
	动																					
(	现	120,							5,9	6,6	7,3	8,4	8,4	8,5	8,9	8,9	9,0					
一	金	193.	0.		0.0	0.0	0.0		01.	32.	65.	48.	87.	28.	37.	82.	30.	9,41	9,4	9,4	9,8	9,81
)	流	36	00	0.00	0	0	0	0.00	50	48	14	18	28	33	47	73	25	4.58	14.58	14.58	18.13	8.13
	入																					
(	现	20,7							680	755	831	943	944	1,3	1,4	1,4	1,4					
二	金	38.2	0.		0.0	0.0	0.0		.26	.62	.01	.79	.56	04.	00.	07.	15.	1,50	1,9	1,9	2,8	2,81
)	流	8	00	0.00	0	0	0	0.00						82	24	78	70	9.18	63.01	63.82	04.79	3.68
	出																					
(	经	99,4	0.	0.00	0.0	0.0	0.0	0.00	5,2	5,8	6,5	7,5	7,5	7,2	7,5	7,5	7,6	7,90	7,4	7,4	7,0	7,00

三	营	55.0	00		0	0	0		21.	76.	34.	04.	42.	23.	37.	74.	14.	5.40	51.	50.	13.	4.45
)	活	8							24	86	13	39	72	51	22	94	55		57	76	34	
	动																					
	净																					
	流																					
	入																					
四	期																					
	末																					
	现	49,1							404	470	536	633	636	605	636	640	644		681	681	537	-126
	金		0.		0.0	0.0	0.0											-926				
	及	99.0	00	0.00				0.00	8.4	4.0	1.3	1.5	9.9	0.7	4.4	2.1	1.7		1.5	0.7	3.3	03.5
	现	8			0	0	0		4	6	3	9	2	1	2	4	5	7.40	7	6	4	5
	金																					
	等																					
	价																					

---

	物 余 额																						
--	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.1.6 附件:资产负债表

资产负债表

序号	名称	建设期					运营期														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		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
1	资产	500	36,0	41,5	46,5	48,5	84,5	84,5	85,2	86,5	88,8	91,2	93,2	95,6	98,0	100,	87,1	89,9	92,7	94,1	77,5
		.00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	34.6	25.0	72.5	90.4	46.5	83.5	34.2	22.6	450.	69.4	67.2	64.2	23.8	06.5
			0	0	0	0	0	9	0	7	1	8	4	1	1	61	6	8	9	8	8
1.1	流动资产	0.0								14,1	20,4	26,8	32,8	39,2	45,6	52,0	42,8	49,6	56,4	61,8	49,1
			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,04	8,75	13.8	45.4	15.3	66.0	30.4	32.6	74.3	06.9	18.5	29.2	02.6	99.0
		0						8.44	2.50	2	1	3	4	6	1	6	6	3	9	3	8



	总																				
	额																				
1.	货																				
1.	币	0.0								14, 1	20, 4	26, 8	32, 8	39, 2	45, 6	52, 0	42, 8	49, 6	56, 4	61, 8	49, 1
1.	资	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4, 04	8, 75	13. 8	45. 4	15. 3	66. 0	30. 4	32. 6	74. 3	06. 9	18. 5	29. 2	02. 6	99. 0
1	金							8. 44	2. 50	2	1	3	4	6	1	6	6	3	9	3	8
1.	应																				
1.	收																				
2	账																				
	款																				
1.	预																				
1.	付																				
3	账																				
	款																				
1.	在	500	36, 0	41, 5	46, 5	48, 5	84, 5														

2	建	.00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0														
	工		0	0	0	0	0														
	程																				
1.	固							80,4	76,4	72,4	68,4	64,4	60,4	56,4	52,3	48,3	44,3	40,3	36,3	32,3	28,3
3	资							86.2	72.5	58.7	45.0	31.2	17.5	03.7	90.0	76.2	62.5	48.7	35.0	21.2	07.5
	产							5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0
	净																				
	值																				
2	负		36,0	41,5	46,5	48,5	84,5	84,5	85,2	86,5	88,8	91,2	93,2	95,6	98,0	100,	87,1	89,9	92,7	94,1	77,5
	债	500	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	34.6	25.0	72.5	90.4	46.5	83.5	34.2	22.6	450.	69.4	67.2	64.2	23.8	06.5
	及	.00	0	0	0	0	0	9	0	7	1	8	4	1	1	61	6	8	9	8	8
	所																				
	有																				
	者																				

	权																				
	益																				
2.	流		16,0	16,0	16,0	17,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	20,0	20,0	20,0	19,0	
1	动	0.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	0.00
	负	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	债																				
	总																				
	额																				
2.	短																				
1.	期																				
1	借																				
1	款																				
2.	长	0.0	1600	1600	1600	1700	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	2000	2000	2000	1900	0.00
1.	期	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	借																				

	款																			
2.1.3	应付账款																			
2.1.4	预收账款																			
2.2	应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	负债	0.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	17,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	19,000.00	0.00

	小		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2.4	所有者权益	500.00	20,000	25,500	30,500	31,500	48,500	48,509	49,200	50,507	52,801	55,208	57,204	59,601	62,001	64,401	67,106	69,908	72,709	75,108	77,508
2.4.1	资本金	500.00	20000.00	25500.00	30500.00	31500.00	48500.00	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500	48,500
2.4.2	资本公积																				
2.	累							34.6	725.	2,07	4,39	6,74	8,78	11,1	13,5	15,9	18,6	21,4	24,2	26,6	29,0

---

4.	计							9	00	2.57	0.41	6.58	3.54	34.2	22.6	50.6	69.4	67.2	64.2	23.8	06.5
3	未													1	1	1	6	8	9	8	8
	分																				
	配																				
	利																				
	润																				

1.1.7 附件:收益平衡测算表

单

位:

万元

项 目	合计	建设期						运营期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		202	2022	202	202	202	2026	202	202	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
		1 年	年	3 年	4 年	5 年	年	7 年	8 年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
收 入 小 计	1201 93.3 6							590 1.5 0	663 2.4 8	7365 .14	8448 .18	8487 .28	8528 .33	8937 .47	8982 .73	9030 .25	9414 .58	9414 .58	9414 .58	9818 .13	9818 .13
运 营 成	2276 .95							157 .36	158 .02	158. 71	159. 44	160. 21	161. 01	161. 85	162. 73	163. 66	164. 64	165. 66	166. 74	167. 87	169. 05

本 小 计																					
相 关 税 费 小 计	1846 1.33							522 .90	597 .60	672. 30	784. 35	784. 35	1143 .81	1238 .39	1245 .05	1252 .04	1344 .54	1797 .35	1797 .08	2636 .93	2644 .63
总 收 益 小 计	9945 5.08							522 1.2 4	587 6.8 6	6534 .13	7504 .39	7542 .72	7223 .51	7537 .22	7574 .94	7614 .55	7905 .40	7451 .57	7450 .76	7013 .34	7004 .45
融	5359	0.0	532.	532	532	564	1172	117	117	1172	1172	1172	1172	1172	1172	1172	1717	640.	640.	1640	1960



资 本 息 小 计	2.00	0	80	.80	.80	.80	.80	2.8 0	2.8 0	.80	.80	.80	.80	.80	.80	.80	2.80	00	00	.00	8.00
本 期 拟 专 项 债 利 息	1759 2.00	0.0 0	532. 80	532 .80	532 .80	564 .80	1172 .80	117 2.8 0	117 2.8 0	1172 .80	1172 .80	1172 .80	1172 .80	1172 .80	1172 .80	1172 .80	1172 .80	640. 00	640. 00	640. 00	608. 00
专 项	3600 0.00	0.0 0	1600 0.00	0.0 0	0.0 0	100 0.0	1900 0.00	0.0 0	0.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

债 本 金						0															
当 年 现 金 净 流 入	4919 9.08	0.0 0	0.00	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.00	404 8.4 4	470 4.0 6	5361 .33	6331 .59	6369 .92	6050 .71	6364 .42	6402 .14	6441 .75	-926 7.40	6811 .57	6810 .76	5373 .34	-126 03.5 5
期 末 累 积 现	---	0.0 0	0.00	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.00	404 8.4 4	875 2.5 0	1411 3.82	2044 5.41	2681 5.33	3286 6.04	3923 0.46	4563 2.61	5207 4.36	4280 6.96	4961 8.53	5642 9.29	6180 2.63	4919 9.08

金 结 存 额																					
专 项 债 本 息 保 障 倍 数	<div>1.86</div>																				

---

### （三）资金稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。该项目能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖本期专项债券本金和利息之和的 1.86 倍以上，可以实现项目收益与融资自求平衡。预计用于资金平衡的相关收益具有增长趋势，资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

### （四）资金充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。根据本项目未来数据的合理预测，在债券期间经营期内产生可用于还本付息金额的经营性净现金流入能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息偿债备付率仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20%

的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，分析专项债券偿债备付率如下：

单因素（收入）变动压力测试

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益（万元）	79564.07	84536.82	89509.57	94482.33	99455.08	104427.84	109400.59	114373.35	119346.10
专项债本息金额（万元）	53592.00	53592.00	53592.00	53592.00	53592.00	53592.00	53592.00	53592.00	53592.00
专项债本息覆盖倍数	1.48	1.58	1.67	1.76	1.86	1.95	2.04	2.13	2.23

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过发行地方政府专项债券的方式，满足霍尔果斯南部先进装备制造产业园（一期）项目的资金需求，应是现阶段较优

---

的资金解决方案。

#### 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用。

编号: 1 04955590



# 营业执照

(副本)

(1-1)

统一社会信用代码 91110105MA0018KT93



名称 北京市保盈通会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

主要经营场所 北京市房山区阎各庄村69号46号楼1至4层101三层04

执行事务合伙人 侯颖

成立日期 2015年08月17日

合伙期限 2015年08月17日至2035年08月16日

经营范围 从事会计师事务所业务(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。)

登记机关



在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址:

qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号 0000024

### 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》。



## 会计师事务所 执业证书

名称：北京市保盈通会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：侯颖

主任会计师：

经营场所：北京市房山区阎富路69号院1至4层101三层04

组织形式：普通合伙

执业证书编号：010243

批准执业文号：京财会许可[2015]0098号

批准执业日期：2015年12月25日




发证机关：北京市财政局

二〇一五年十月三十日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS		北京市注册会计师协会	
			
姓 Full name	侯 Hu	性 Sex	女 Female
出生 Date of birth	1958-07-14	工作单位 Working unit	北京市注册会计师协会
身份证 Identity card No.	230202195807142421		

注册会计师工作单位变更事项登记		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		Registration of the Change of Working Unit by a CPA	
同意调出 Agree the holder to be transferred to		同意调出 Agree the holder to be transferred to	
			
姓名: 侯 证书编号: 230200200006	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	姓名: 侯 证书编号: 230200200006	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日 2017 11 30	年 月 日 2017 11 30	年 月 日 2017 12 7	年 月 日 2017 12 7
同意调入 Agree the holder to be transferred to		同意调入 Agree the holder to be transferred to	



姓名: 贾延平  
性别: 女  
出生日期: 1951-01-19  
工作单位: 黑龙江明德会计师事务所有限公司  
身份证号码: 230202195101191424



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

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 out



同意调入  
Agree the holder to be transferred in



姓名: 贾延平  
证书编号: 230100640004

事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred in



事务所  
CPAs

事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日