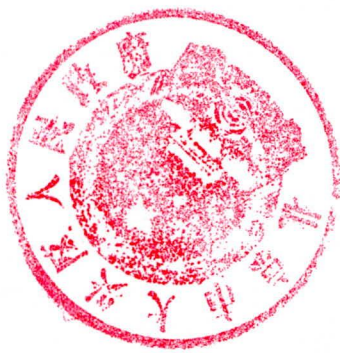


2025年北京市政府专项债券（二十八期）
大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目
项目收益与融资平衡报告



新悦和专审字[2025]第 XYH60374 号



河北新悦和会计师事务所有限公司

2025 年 6 月 11 日

2025 年北京市政府专项债券（二十八期）
大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目
项目收益与融资平衡报告

新悦和专审字[2025]第 XYH60374 号

北京市大兴区财政局：

我们接受委托，对大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目政府专项债券(以下简称“本期债券”)项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，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

（一）项目名称

大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目，以下简称“本项目”。

（二）项目单位

项目单位为北京兴创绿能科技发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元。

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京兴创绿能科技发展有限公司		
法定代表人	徐玮丽	成立日期	2024 年 11 月 8 日
注册资本	3300 万	营业期限	2024-11-8 至无固定期限
统一社会信用代码	91110115MAE427X309		
注册地址	北京市大兴区黄村镇观音寺街南口 2 幢 2 层		
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；储能技术服务；企业管理咨询；信息系统运行维护服务；热力生产和供应；供冷服务；工程管理服务；节能管理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；合同能源管理；余热余压余气利用技术研发。（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）许可项目：供暖服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；地热资源开采。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京兴创投资有限公司持股比例：100%		

北京兴创绿能科技发展有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

(三) 项目地点

本项目位于北京市大兴区核心区 DX00-0103-029-1 地块，为供热设施用地，供能范围东至林校路，南至明和中路，西至新源大街，北至兴华大街。

(四) 项目建设期

第一阶段：至 2025 年完成能源主站本体土建及机电系统工程，部分供冷供热设备和一次管网的建设（预留部分设备分阶段投运）。

2024 年 6 月-2024 年 8 月：编制项目方案、项目申请报告、通过市级专家评审等前期工作。

2024 年 9-10 月：项目规划综合实施方案等前期工作。

2024 年 12 月-2025 年 3 月：取得立项批复，多规初审等，土地协议出让，勘察、设计、监理、施工等招标工作。

2025 年 4 月-2025 年 9 月：施工。

2025 年 10 月：安装调试、试运行。

2025 年 11 月 15 日前：工程竣工、验收，能源站投产运行。

第二阶段：2026 年-2029 年：按照各地块分阶段建设时序，配套实施相关能源设备的采购及施工，预计至 2029 年完成全部建设内容。

(五) 项目审批情况

1. 立项审批

2025 年 1 月 27 日取得北京市大兴区发展和改革委员会《关于大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目核准的批复》(京大兴发改(核)[2025]5 号);

2. 环评批复

2025 年 3 月 21 日取得北京市大兴区生态环境局《关于大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目环境影响报告表的批复》(京兴环审[2025]20 号);

综上,大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目已取得有关部门的审批手续,符合国家产业政策及地区发展规划,上述手续真实有效。

(六) 项目建设内容及规模

根据大兴区发展改革委《关于大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目核准的批复》(京大兴发改(核)[2025]5 号),本项目主要建设规模和内容是:总建筑面积约 2406 平方米,其中地上建筑面积约 1468 平方米,地下建筑面积约 938 平方米。建设内容为综合能源利用系统(采用地源热泵、空气源热泵、燃气锅炉房及冷水机组等方式进行能源供应)及配套管线工程。设置地埋孔 2609 个,单孔深 70m,布孔占地面积 6.46 万平方米。地埋孔设置需满足其他职能部门相关要求。配套管线工程包括以下内容:

1、地源侧干管

规划穿越义锦南街(本项目-DX00-0103-0027 基础教育用地)新建 DN350-DN450 毫米地源侧管道,长度 20 米。规划沿义锦南街(本项目-明和北路)新建 DN400 毫米地源侧管道,长度 190 米规划沿明和北路(义锦南街-义和庄南街)新建 DN300-DN400 毫米地源侧管道,长度 275 米。

2、室外一次管网

一次管网从本项目接出,接至各地块红线。

沿现状义锦南街(本项目一义和庄东路和义锦南街交叉口北侧)新建 DN300-DN600 毫米供冷、供热管道,长度 307 米;规划穿越现状义忠路(本项目-DX00-0101-055 地块)新建 DN250 毫米供热管道,长度 30 米;规划穿越义锦南街(本项目-DX00-0103-0027 基础教育用地)新建 DN300 毫米供冷、供热管道,长度 20 米。规划沿义锦南街(本项目-明和北路)新建 DN350 毫米供冷,供热管道,长度 170 米;规划沿明和北路(义锦南街一义和庄南街)新建 DN250-DN350 毫米供冷、供热管道,长度 275 米。

以上全部建设内容的具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定,相关主要指标如下表:

表 2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资(或预计总投资)
大兴新城核心区 DX00-0103-029-1U14 供热用地项目	京大兴发改(核) (2025)5	综合能源利用系统(采用地源热泵、空气源热泵、燃气锅炉房及冷水	总建筑面积约 2406 平方米, 其中地上建筑	13,613 万元

	号	机组等方式进行能源供应)及配套管线工程。	面积约 1468 平方米,地下建筑面积约 938 平方米。	
--	---	----------------------	-------------------------------	--

(七) 项目投资概况

本项目总投资 13,613 万元,其中:工程费用 10,791 万元,占比 79.27%;工程建设其他费用 1,646 万元,占比 12.09%;预备费用 622 万元,占比 4.57%;建设期利息 554 万元,占比 4.07%。

表 3 项目投资估算构成表

单位:万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	10,791	1,646	622	554	13,613
占比	79.27%	12.09%	4.57%	4.07%	100.00%

从资金来源看,项目计划使用财政预算资金 2900 万元(新能源及可再生能源政府补贴),占比 21.30%,单位自有资金 2713 万元,占比 19.93%;专项债券资金 8,000 万元,占比 58.77%。除以上列示资金来源外,本项目无其他融资计划,资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

二、债券应付本息情况

项目拟使用专项债券 8,000 万元,其中 2025 年发行 2,300 万元,2026 年发行 1,300 万元,2027 年发行 1,600 万元,2028 年发行 1,400 万元,2029 年发行 1,400 万元。债券利率 1.90%(期限 10 年,发行利率参照 2025 年 1 月 14-20 日 5 个工作日内财政部网站中国国债 10 年期平均利率 1.65%上浮 25 个基点后的 1.90%考虑),在债券存续期

内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 4 专项债券应付本息情况表 单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025		2,300		2,300	1.90%	21.85	21.85
2026	2,300	1,300		3,600	1.90%	56.05	56.05
2027	3,600	1,600		5,200	1.90%	83.6	83.6
2028	5,200	1,400		6,600	1.90%	112.1	112.1
2029	6,600	1,400		8,000	1.90%	138.7	138.7
2030	8,000			8,000	1.90%	152	152
2031	8,000			8,000	1.90%	152	152
2032	8,000			8,000	1.90%	152	152
2033	8,000			8,000	1.90%	152	152
2034	8,000			8,000	1.90%	152	152
2035	8,000		2,300	5,700	1.90%	130.15	2,430.15
2036	5,700		1,300	4,400	1.90%	95.95	1,395.95
2037	4,400		1,600	2,800	1.90%	68.4	1,668.40
2038	2,800		1,400	1,400	1.90%	39.9	1,439.90
2039	1,400		1,400	-	1.90%	13.3	1,413.30
合计		8,000	8,000			1,520	9,520

综上，本项目债券存续期内本金为 8,000 万元，利息为 1,520 万元，本息合计为 9,520 万元。

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 相关法律法规无重大变化;
4. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行;
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件,以真实、客观、可行、独立为原则,对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行:

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致,并制定出本次评估工作计划。

2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案,对项目实施单位进行尽调,与相关人员进行访谈,听取委托方相关人员介绍,了解项目的具体情况。

3. 安排专业人员进行评估,起草收益与融资平衡报告。

4. 在上述工作基础上,与项目实施单位就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,对报告进行修改、校正,最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

(一) 项目总投资

本项目总投资 13,613 万元,其中:工程费用 10,791 万元,占比 79.27%;工程建设其他费用 1,646 万元,占比 12.09%;预备费用 622 万元,占比 4.57%;建设期利息 554 万元,占比 4.07%。

表 5 项目投资估算明细表

序号	工程项目或费用名称	估算金额（万元）					占总投资比例
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	%
一	建筑安装工程费用	881.56	5746.32	4163.20	0.00	10791	79%
第一阶段		821.56	2630.56	1185.90	0.00	4638	34%
1	能源站土建、机电及小市政管线工程	746.56	485.22	207.95		1440	11%
2	能源站工艺设备及安装工程		330.00	259.30		589	4%
3	能源站电气自控系统工程		75.40	495.15		571	4%
4	室外地埋管换热系统工程		1558.45			1558	11%
5	地源及热力一次管线工程		119.77			120	1%
6	能碳调度管理平台		22.00	110.00		132	1%
7	换热站土建及设备和安装系统	75.00	39.73	113.50		228	2%
第二阶段		0.00	62.00	384.10	0.00	446.10	3%
1	能源站工艺设备及安装工程		40.00	249.10		289	2%
2	能源站电气自控系统工程		0.00	25.00		25	0%
3	室外地埋管换热系统工程					0	0%
4	地源及热力一次管线工程		0.00			0	0%
5	能碳调度管理平台		22.00	110.00		132	1%
第三阶段		60.00	464.59	671.35	0.00	1195.94	9%
1	能源站工艺设备及安装工程		180.00	294.50		475	3%
2	能源站电气自控系统工程		28.69	183.75		212	2%
3	室外地埋管换热系统工程		0.00			0	0%
4	地源及热力一次管线工程		204.82			205	2%
5	能碳调度管理平台		22.00	110.00		132	1%
6	换热站土建及设备和安装系统	60.00	29.09	83.10		172	1%
第四阶段		0.00	2589.17	1921.85	0.00	4511.02	33%
1	能源站工艺设备及安装工程		430.00	1566.85		1997	15%
2	能源站电气自控系统工程		38.25	245.00		283	2%
3	室外地埋管换热系统工程		1807.44			1807	13%
4	地源及热力一次管线工程		291.48			291	2%

序号	工程项目或费用名称	估算金额（万元）					占总投资比例
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	%
5	能碳调度管理平台		22.00	110.00		132	1%
二	工程建设其他费				1646	1646	12%
三	基本预备费				622	622	5%
四	建设投资（一十二十三）	881.56	5746.32	4163.2	2268	13059	96%
五	建设期利息				554	554	4%
六	项目总投资					13613	100%

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算13,613万元，计划使用财政预算资金2900万元（新能源及可再生能源政府补贴），占比21.30%，单位自有资金2713万元，占比20%；专项债券资金8,000万元，占比58.77%，合计13,613万元。

分年度筹措计划如下：

表 6 项目分年度资金筹措计划表 单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	1500			1400		2900	21.30%
单位自有资金	275	1039.26	1178.82	110.46	109.46	2713	19.93%
专项债券	2300	1300	1600	1400	1400	8000	58.77%
合计	4075	2339.26	2778.82	2910.46	1509.46	13613	
分年度占比	29.93%	17.18%	20.41%	21.38%	11.09%	100.00%	

（三）项目收益预测

1、收入来源和基本假设

运营期内，本项目经营性收入合计 31,487 万元，均为供冷供热

序号	类型	内容	数量	单位	备注
1	居民	供热面积	25.09	万m ²	免增值税
2		供热单价	30	元/m ²	
3		供冷单价	18	元/m ²	
4	公建	供冷/热面积	13.62	万m ²	增值税率 9%
5		供热单价	43	元/m ²	
6		供冷单价	55	元/m ²	
7	学校	供冷/热面积	6.60	万m ²	免增值税
8		供热单价	43	元/m ²	
9		供冷单价	55	元/m ²	

(2) 达产率与建设周期

本项目供冷供暖系统，不同业态逐年达产率、逐年接入建筑面积信息以及如下表所示：

表 9 逐年接入建筑面积

	学校/ 万 m ²	居住/ 万 m ²	公建/ 万 m ²	总计/ 万 m ²	备注
第 1 年 (2026)	0	9.19	0.00	9.19	055/053 居住
第 2 年 (2027)	0	17.5	0.00	17.50	新增：052 居住
第 3 年 (2028)	2.29	16.09	1.01	19.39	新增：规划小学，停车场
第 4 年 (2029)	6.6	25.09	13.62	45.31	新增：其他剩余地块

表 10 各业态逐年达产率

年份	供冷供热		
	学校	住宅	公建
第 1 年	25%	50%	50%
第 2 年	50%	75%	75%
第 3 年	80%	85%	85%
第 4 年	100%	100%	100%

供冷供热缴费率：100%；

综上，债券存续期内，本项目分年度经营收入如下表：

表 11 经营收入明细表

单位：万元

序号	项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
—	供冷供热收费	137.85	331.88	778.31	2029.63	2482.38	2858.58	2858.58	2858.58
1	学校	0	0	224.42	646.8	646.8	646.8	646.8	646.8
	规划总供能面积（m ² ）	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000
	达产率	0%	0%	35%	100%	100%	100%	100%	100%
	收费率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	冷单价（元/m ² ）	55	55	55	55	55	55	55	55
	热单价（元/m ² ）	43	43	43	43	43	43	43	43
2	公建	0	0	49.59	691.78	1025.28	1333.98	1333.98	1333.98
	规划总供能面积（m ² ）	136120	136120	136120	136120	136120	136120	136120	136120
	达产率	0%	0%	4%	52%	77%	100%	100%	100%
	收费率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	冷单价（元/m ² ）	55	55	55	55	55	55	55	55
	热单价（元/m ² ）	43	43	43	43	43	43	43	43
3	居住	137.85	331.88	504.3	691.05	810.3	877.8	877.8	877.8
	规划总供热面积（m ² ）	250900	250900	250900	250900	250900	250900	250900	250900
	规划总供冷面积（m ² ）		69500	69500	69500	69500	69500	69500	69500
	达产率	18%	27%	50%	75%	91%	100%	100%	100%
	收费率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	热单价（元/m ² ）	30	30	30	30	30	30	30	30
	冷单价（元/m ² ）	18	18	18	18	18	18	18	18
	合计	137.85	331.88	778.31	2,029.63	2,482.38	2,858.58	2,858.58	2,858.58

续上表：

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	总计
—	供冷供热收费	2858.58	2858.58	2858.58	2858.58	2858.58	2858.58	
1	学校	646.8	646.8	646.8	646.8	646.8	646.8	7,339.22
	规划总供能面积（m ² ）	66000	66000	66000	66000	66000	66000	
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

	收费率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	冷单价 (元/m ²)	55	55	55	55	55	55	
	热单价 (元/m ²)	43	43	43	43	43	43	
2	公建	1333.98	1333.98	1333.98	1333.98	1333.98	1333.98	13,772.47
	规划总供能面积 (m ²)	136120	136120	136120	136120	136120	136120	
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	收费率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	冷单价 (元/m ²)	55	55	55	55	55	55	
	热单价 (元/m ²)	43	43	43	43	43	43	
3	居住	877.8	877.8	877.8	877.8	877.8	877.8	10,375.58
	规划总供热面积 (m ²)	250900	250900	250900	250900	250900	250900	
	规划总供冷面积 (m ²)	69500	69500	69500	69500	69500	69500	
	达产率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	收费率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	热单价 (元/m ²)	30	30	30	30	30	30	
	冷单价 (元/m ²)	18	18	18	18	18	18	
	合计	2,858.58	2,858.58	2,858.58	2,858.58	2,858.58	2,858.58	31,487.27

2、成本和基本假设

运营期内，本项目运营成本合计 14,008 万元，包括：外购燃料动力费支出 9,553 万元，人员工资福利费支出 1,530 万元，维护费支出 729 万元，税费支出 2,196 万元。

(1) 燃料动力费

表 12 电度电价

用电 分类	电压	电度电价(元/千瓦时)				
	等级	时	尖峰电价	高峰电价	平段电价	低谷电价
	1-10 千伏	段	18:00-21:00	10:00-13:0017:00-18:00	7:00-10:0013:00-17:0022:00-23:00	23:00-7:00
		电价 元	(7、8月) 1.316268	1.168718	0.840829	0.553926

		/KWh				
--	--	------	--	--	--	--

燃气价格：非居民用管道天然气销售价格 2.64 元/m³；

自来水价格：非居民用水价格 9.0 元/m³，其中包含水费、水资源费、污水处理费。

(2) 工资及福利费

项目稳定后配置工程维护专员 8 名，用于主要维护工作为供冷、供暖、供生活热水。工程维护人员工资为 10 万元/年/人，福利费用等为 5 万元/年/人，即人员工资及福利费 15 万元/年/人，年人员工资及福利费为 120 万元/年，不考虑工资及福利涨幅。

(3) 主要系统及设备维护

主要考虑供冷、供暖系统、生活热水系统冷热源侧维修工作，本项目在运营期内的设备维护成本，按照设备购置费的 0.6%（第一年）~2.1%（第 16 年），每年递增 0.1%计取。

(4) 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 公建供冷供热收费收入增值税税率取 9%；
2. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；
3. 所得税税率为 25%；

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。本项目税费支出详见下表：

表 13 税费支出表

单位：万元

项目	税率	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增值税								6.26	6.26	6.26
增值税附加								0.75	0.75	0.75
城市维护建设	7%							0.44	0.44	0.44
教育附加	3%							0.19	0.19	0.19
地方教育附加	2%							0.13	0.13	0.13
合计								7.01	7.01	7.01
企业所得税								125.96	241.53	240.49
税费合计								132.98	248.54	247.5

续上表：

项目	税率	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
增值税		6.26	6.26	6.26	6.26	6.26	6.2	56.34
增值税附加		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	6.76
城市维护建设	7%	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	3.94
教育附加	3%	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	1.69
地方教育附加	2%	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	1.13
合计		7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	63.1
企业所得税		239.45	243.87	251.38	257.23	263.31	268.92	2,132.14
税费合计		246.46	250.88	258.39	264.24	270.32	275.93	2,195.25

表 14 项目运营支出表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1、外购燃料动力费	44.6	78.39	200.59	592.14	748.54	876.57	876.57	876.57
供冷用电费	0	16.05	58.9	237.14	306.06	366.23	366.23	366.23
供热燃气+电费	40.6	58.34	137.69	351	438.48	506.35	506.35	506.35
自来水费用	4	4	4	4	4	4	4	4
2、人员工资福利费	70	70	70	120	120	120	120	120
3、维护费	24.98	29.14	33.31	37.47	41.63	45.8	49.96	54.12
比例	0.60%	0.70%	0.80%	0.90%	1.00%	1.10%	1.20%	1.30%

经营成本(1+2+3)	139.58	177.53	303.89	749.61	910.17	1042.37	1046.53	1050.7
4、税费支出	-	-	-	-	-	132.98	248.54	247.5
合计（1-4）	139.58	177.53	303.89	749.61	910.17	1,175.35	1,295.07	1,298.20

续上表：

项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	总计
1、外购燃料动力费	876.57	876.57	876.57	876.57	876.57	876.57	9,553.39
供冷用电费	366.23	366.23	366.23	366.23	366.23	366.23	
供热燃气+电费	506.35	506.35	506.35	506.35	506.35	506.35	
自来水费用	4	4	4	4	4	4	
2、人员工资福利费	120	120	120	120	120	120	1,530.00
3、维护费	58.28	62.45	66.61	70.77	74.94	79.1	728.56
比例	1.40%	1.50%	1.60%	1.70%	1.80%	1.90%	
经营成本(1+2+3)	1054.86	1059.02	1063.19	1067.35	1071.51	1075.68	11,811.99
4、税费支出	246.46	250.88	258.39	264.24	270.32	275.93	2,195.25
合计（1-4）	1,301.32	1,309.90	1,321.58	1,331.59	1,341.83	1,351.61	14,007.24

3、财务费用

本项目拟使用专项债券 8,000 万元，其中 2025 年发行 2,300 万元，2026 年发行 1,300 万元，2027 年发行 1,600 万元，2028 年发行 1,400 万元，2029 年发行 1,400 万元。债券利率 1.90%(期限 10 年，发行利率参照 2025 年 1 月 14-20 日 5 个工作日内财政部网站中国国债 10 年期平均利率 1.65%上浮 25 个基点后的 1.90%考虑)，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 15 还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025		2,300		2,300	1.90%	21.85	21.85

2026	2,300	1,300		3,600	1.90%	56.05	56.05
2027	3,600	1,600		5,200	1.90%	83.6	83.6
2028	5,200	1,400		6,600	1.90%	112.1	112.1
2029	6,600	1,400		8,000	1.90%	138.7	138.7
2030	8,000			8,000	1.90%	152	152
2031	8,000			8,000	1.90%	152	152
2032	8,000			8,000	1.90%	152	152
2033	8,000			8,000	1.90%	152	152
2034	8,000			8,000	1.90%	152	152
2035	8,000		2,300	5,700	1.90%	130.15	2,430.15
2036	5,700		1,300	4,400	1.90%	95.95	1,395.95
2037	4,400		1,600	2,800	1.90%	68.4	1,668.40
2038	2,800		1,400	1,400	1.90%	39.9	1,439.90
2039	1,400		1,400	-	1.90%	13.3	1,413.30
合计		8,000	8,000			1,520	9,520

综上，本项目债券存续期内本金为 8,000 万元，利息为 1,520 万元，本息合计为 9,520 万元。

4、项目净收益分析

本项目经营收入 31,487 万元，减去运营支出合计 14,007 万元。则项目收益合计 17,480 万元。

表 16 项目收益表

单位：万元

类别	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、项目收入	137.85	331.88	778.31	2,029.63	2,482.38	2,858.58	2,858.58	2,858.58
二、运营支出	139.58	177.53	303.89	749.61	910.17	1,175.35	1,295.07	1,298.20
三、项目收益	-1.73	154.35	474.42	1,280.02	1,572.21	1,683.23	1,563.51	1,560.38

续上表：

类别	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
一、项目收入	2,858.58	2,858.58	2,858.58	2,858.58	2,858.58	2,858.58	31,487.27

二、运营支出	1,301.32	1,309.90	1,321.58	1,331.59	1,341.83	1,351.61	14,007.24
三、项目收益	1,557.26	1,548.68	1,537.00	1,526.99	1,516.75	1,506.97	17,480.03

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 17 专项债券资金收益与融资平衡情况表单位：万元/倍

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025	0	0	21.85	21.85	否
2026	-1.73	0	56.05	56.05	否
2027	154.35	0	83.6	83.6	是
2028	474.42	0	112.1	112.1	是
2029	1280.02	0	138.7	138.7	是
2030	1572.21	0	152	152	是
2031	1683.23	0	152	152	是
2032	1563.51	0	152	152	是
2033	1560.38	0	152	152	是
2034	1557.26	0	152	152	是
2035	1548.68	2300	130.15	2430.15	否
2036	1537	1300	95.95	1395.95	是
2037	1526.99	1600	68.4	1668.4	否
2038	1516.75	1400	39.9	1439.9	是
2039	1506.97	1400	13.3	1413.3	是
合计	17480.03	8000	1520	9520	是
本息覆盖倍数					1.84

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.84 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

2、本息覆盖倍数的敏感性分析

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：

表 18 项目敏感性分析

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	13,710.43	17,480.03	17,480.03
经营净收益	13,710.43	17,480.03	17,480.03
债券还本付息额	9,520.00	9,520.00	9,596.00
经营收入偿还的债券本息额	9,520.00	9,520.00	9,596.00
债券本息覆盖率	1.44	1.84	1.82

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

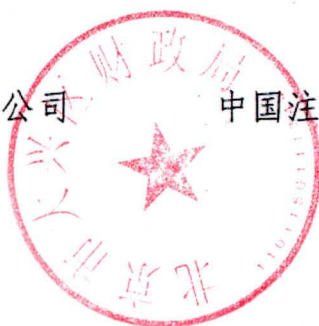
本项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(此页无正文)



河北新悦和会计师事务所有限公司

中国注册会计师:



河北 石家庄

中国注册会计师:



2025 年 6 月 11 日

证书序号: 0005649

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》。

名称: 河北新悦和会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张兵

经营场所: 河北省石家庄市桥西区中山西路700号东胜悦享天地A座0941

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 13010050

批准执业文号: 冀财会〔2010〕2号

批准执业日期: 2010年1月8日

发证机关: 河北省财政厅

二〇一〇年七月十九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



出
原件无效
重印无效



姓名: 张兵
 Full name: 张兵
 Sex: 男
 Date of birth: 1973年5月8日
 Working unit: 河北新华会计师事务所有限公司
 ID card No.: 13010319730508095X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书对张兵有效，延续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



一致
 无复
 件印
 再与

注册编号: 130100500003
 批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 批准日期: 2015年2月26日
 Valid force:





姓名 谢前程
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990年6月11日
Date of birth
工作单位 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号 513022199006116058
Identity card No.



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.



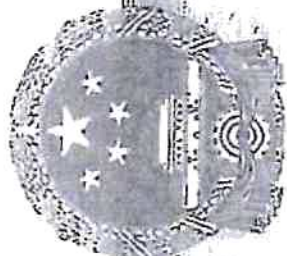
证书编号：510100030146
No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2022年12月28日
Date of Issuance



年 月 日
/ /



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130104599237326Q



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更详细、
便捷、可信、
权威信息。

副本编号: 1-1

名称 河北新悦和泰会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张兵

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2010年01月12日

住所

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、清算事宜中的审计业务, 出具相关报告; 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; 法律、法规规定的其他业务。(法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项, 不得经营; 需其它部门审批的事项, 待批准后, 方可经营)



河北省石家庄市桥西区中山西路700号东座
悦享天地A座909室



登记机关

2024年2月4日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

