

唐山市开平区巍山凤山区域矿山治理工程  
(巍山、凤山、印子沟、后屯区域)  
项目收益与融资自求平衡  
财务评估咨询报告

中兴财光华（邢）咨询字（2022）第 02004 号

咨询机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所  
报告日期：2022 年 1 月 13 日



# 唐山市开平区巍山凤山区域矿山治理工程(巍山、凤山、印子沟、后屯区域)

## 项目收益与融资自求平衡

### 财务评估咨询报告

中兴财光华(邢)咨询字(2022)第02004号

我们接受委托,对唐山市开平区巍山凤山区域矿山治理工程(巍山、凤山、印子沟、后屯区域)(以下简称“本项目”)项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

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》。项目实施主体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。

本总体评价仅供项目实施主体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。

总体评价结果如下:

#### 一、项目的基本情况

1. 项目名称:唐山市开平区巍山凤山区域矿山治理工程(巍山、凤山、印子沟、后屯区域)

2. 承办单位:唐山市自然资源和规划局开平区分局,统一社会信用代码为:1113020073871531XA;机构地址:唐山市开平区新兴路4号;机构性质:机关;;负责人:刘秀臣。

3. 项目区位:本项目位于唐山市开平区境内。

4. 项目立项审批：巍山凤山区域矿山治理工程可行性研究报告已于 2020 年 5 月 6 日获唐山市开平区发展和改革局批复，批复文号：开发改投字[2020]77 号。

5. 项目工期：项目拟定 2020 年 8 月开始项目一期施工，2024 年 12 月竣工验收。

6. 项目建设内容及规模：1、矿山地质环境综合治理(含引水灌溉)及绿化改造提升工程 441.90 公顷，其中：矿山地质环境综合治理工程(含引水灌溉)358.70 公顷(含喷播面积 800000 平方米，削方量 4000000 平方米)，连接线区域绿化提升 28.00 公顷，唐榛路生态带改造提升 20.00 公顷，示范型绿地生态提升 35.20 公顷。2、矿山区域提升性生态综合修复工程 513.10 公顷，其中：一级水源保护区污染源清除及生态修复涵养 125.00 公顷(含拆除建筑物 11700000 平方米)，复垦土地综合治理工程 326.70 公顷，唐津高速、二环路、陡吕铁路等周边地区环境整治和绿化提升 61.40 公顷。3、滨水生态带修复工程 203.30 公顷，其中：滨河生态带提升 59.00 公顷，山体生态区提升 89.50 公顷，陡河滨水绿廊绿化提升 54.80 公顷。

7. 项目总投资估算：项目总投资 260,000.00 万元，其中工程费用 173,339.00 万元、工程建设其他费用 74,907.50 万元、预备费 11,753.50 万元。

二、债券应付本息情况

本项目拟通过专项债券融资 208,000.00 万元，其中：已通过 2021 年河北省高质量发展专项债券（一期）- 2021 年河北省政府专项债券（十三期）融资 3,000.00 万元，期限 5 年，融资利率 3.17%。

本期计划通过政府专项债券融资 13,000.00 万元，2023 年拟融资 185,000.00 万元，假设申请使用资金的年利率为 4%，期限为 5 年，在项目存续期每年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的第 3、4、5 年每年的还本日偿还债券本金 30%、30%、40%。债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元							
年度	年初本金	本年发行	本年偿还	年末本金	融资利率	应付利息	当年还本付息
2021 年		10,000.00		10,000.00			
2022 年	10,000.00	13,000.00		23,000.00	3.17%	317.00	317.00
2023 年	23,000.00	185,000.00		208,000.00	3.17%/4%	837.00	837.00
2024 年	208,000.00		3,000.00	205,000.00	3.17%/4%	8,237.00	11,237.00
2025 年	205,000.00		6,900.00	198,100.00	3.17%/4%	8,141.90	15,041.90
2026 年	198,100.00		63,400.00	134,700.00	3.17%/4%	7,890.80	71,290.80
2027 年	134,700.00		60,700.00	74,000.00	4%	5,388.00	66,088.00
2028 年	74,000.00		74,000.00	0.00	4%	2,960.00	76,960.00
合计		208,000.00	208,000.00			33,771.70	241,771.70

经测算本项目专项债券还本付息总额 241,771.70 万元，其中偿还本金 208,000.00 万元，应付利息 33,771.70 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、收费标准能够顺利执行；

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、评价过程

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价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施主体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。

2、收集本次评价所需文件资料。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，听取项目实施主体相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评估，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施主体就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

#### 五、评估分析

##### （一）项目投资估算

巍山凤山区域生态综合治理项目总投资估算为 260,000.00 万元。包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

项目投资评估明细表

金额单位：万元

项目名称	建安工程费用	工程建设其他费	预备费	合计
唐山市开平区巍山凤山区域矿山治理工程（巍山、凤山、印子沟、后屯区域）	173,339.00	74,907.50	11,753.50	260,000.00

##### （二）项目资金筹措

巍山凤山区域生态综合治理项目总投资 260,000.00 万元，资金筹措方式包括政府财政资金和专项债券资金，其中：政府财政资金 52,000.00 万元，占总投资的 20%；使用专项债券资金 208,000.00 万元，占总投资的 80%。该项目资本金满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

##### （三）项目收入、成本、收益预测

1.项目运营收入

依据项目单位提供的自求平衡收益报告，本项目的运营收入来源包括腾空土地 1950 亩土地进行拍卖以及建设的停车场及广告位经营取得营业收入：

（1）腾空土地 1950 亩土地，预计 2022-2024 年每年出让 30%、30%、40%，选取开平区近几年土地成交价格及近三年唐山市 GDP 平均增速（6.9%），预计土地出让收入 628,030.00 万元，相关政策性提留 160,563.78 万元，土地出让净收益 467,466.22 万元。

唐山市开平区商住土地出让情况表：

序号	地块性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	权重	计算权重	日期
1	商住用地	7,857.87	15,323	2,628	1715	0.3	515	2017-7-3
2	商住用地	4,101.84	7,178	1,188	1655	0.3	497	2018-7-4
3	商住用地	34,060.98	81,746	14,379	1759	0.4	704	2019-2-1
综合楼面地价						1	1,716	

项目出让区域土地价格预测表

区位	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
开平区	商住用地	1,716	1834	1961	2096	2241	2396	2561

（2）其他收入，按正常年每年 300 个停车位，每个停车位按照 2 元/小时收取停车费用计入经营收入；同时项目建设道路工程 200 公里，将预留广告位 500 个，广告位按照 300 元/位的租金计提收入，此项收益为 621.00 万元。

项目收入明细表详见附表 2

2. 项目运营成本

本项目的运营成本主要包括：

- （1）外购燃料及动力，每年约为 0.38 万元。
- （2）工资及福利费，每年约为 54.18 万元。
- （3）其它费用，每年约为 4 万元。
- （4）折旧及摊销，折旧每年 364.16 万元，摊销每年 27,158.35 万元。

运营成本明细表详见附表 2

3. 项目运营收益

本项目运营收益即项目运营收入扣除项目运营成本。详见附表 2

4. 项目税费

本项目主要收入为土地出让收入，无相关税费。

5. 项目运营损益表

如前所述，本项目收入包括土地出让收入和建设的停车场及广告位经营取得营业收入；项目总成本包括项目运营成本、折旧和利息费用，折旧根据项目形成和使用的固定资产，利息费用考虑本项目债券资金及预计利率计算运营期利息支出。以项目收入减去项目总成本和相关税费即为项目利润。债券存续期内利润合计 324,220.74 万元。

项目运营损益表详见附表 3

#### （四）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况，偿债资金来源为项目经营活动净现金流量，经测算本项目在建设及运营期内资金充足，偿还债务本息后累计现金净盈余 226,310.78 万元。在债券存续期内可用于偿还债券本息的经营净现金流量累计 468,082.48 万元。项目投资现金流量表详见附表 4

#### （五）资金的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计可支配收益为共计 468,082.48 万元，项目在专项债券存续期内资金充足、稳定，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

### 六、评价结论

#### 1、债券本息覆盖倍数

债券存续期内本项目可支配收益现金流入 468,082.48 万元，债券还本付息总额 241,771.70 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为 1.94 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

#### 2、覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。

（1）当项目运营收入比预测下降 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 446,875.34 万元，债券本息合计 241,771.70 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.85 倍。

（2）当项目增长率为预期 95%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 461,072.90 万元，债券本息合计 241,771.70 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.90 倍。

（3）当债券利率比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 468,082.48 万元，债券本息合计 245,018.90 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.91 倍。

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、附件

- 1、项目投资评估明细表
- 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

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙)邢台分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022年1月13日

附件1

项目投资评估明细表

项目名称	估算价值				备注
	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计	
唐山市开平区巍山凤山区域矿山治理工程（巍山、凤山、印子沟、后屯区域）	173,339.00	74,907.50	11,753.50	260,000.00	

金额单位：万元

项目收入、运营成本费用明细表

		金额单位：万元								
序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	运营收入		131,066.05	139,214.71	197,185.46	189.00	202.50	229.50	229.50	468,316.72
1.1	土地出让净收益		131,066.05	139,214.71	197,185.46					467,466.22
	比例（%）		30.00	30.00	40.00					
	数量（亩）		585.00	585.00	780.00					
1.2	其他收入					189.00	202.50	229.50	229.50	850.50
2	运营成本					58.56	58.56	58.56	58.56	234.24
2.1	外购燃料及动力费					0.38	0.38	0.38	0.38	1.52
2.2	工资及福利费					54.18	54.18	54.18	54.18	216.72
2.3	其他费用					4.00	4.00	4.00	4.00	16.00
3	运营收益		131,066.05	139,214.71	197,185.46	130.44	143.94	170.94	170.94	468,082.48

项目利润表

序号		项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一	经营收入/成本/税金										
1	项目收入			131,066.05	139,214.71	197,185.46	189.00	202.50	229.50	229.50	468,316.72
2	项目成本						58.56	58.56	58.56	58.56	234.24
3	税金及附加										
4	利息折旧及摊销前利润			131,066.05	139,214.71	197,185.46	130.44	143.94	170.94	170.94	468,082.48
二	折旧及摊销										
1	折旧及摊销						27,522.51	27,522.51	27,522.51	27,522.51	110,090.04
2	息税前利润			131,066.05	139,214.71	197,185.46	-27,392.07	-27,378.57	-27,351.57	-27,351.57	357,992.44
三	利息支出										
1	利息支出			317.00	837.00	8,237.00	8,141.90	7,890.80	5,388.00	2,960.00	33,771.70
2	税前利润			130,749.05	138,377.71	188,948.46	-35,533.97	-35,269.37	-32,739.57	-30,311.57	324,220.74
四	企业所得税										
	企业所得税										
五	净利润			130,749.05	138,377.71	188,948.46	-35,533.97	-35,269.37	-32,739.57	-30,311.57	324,220.74

项目投资现金流量表

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	经营活动净现金流量									
1.1	现金流入	0.00	131,066.05	139,214.71	197,185.46	130.44	143.94	170.94	170.94	468,082.48
1.1.1	土地出让净收益	0.00	131,066.05	139,214.71	197,185.46	189.00	202.50	229.50	229.50	468,316.72
1.1.2	其他收入		131,066.05	139,214.71	197,185.46	0.00	0.00	0.00	0.00	467,466.22
1.2	现金流出					189.00	202.50	229.50	229.50	850.50
1.2.1	经营成本					58.56	58.56	58.56	58.56	234.24
1.2.1.1	外购燃料及动力费					58.56	58.56	58.56	58.56	234.24
1.2.1.2	工资及福利费					0.38	0.38	0.38	0.38	1.52
1.2.1.3	其他费用					54.18	54.18	54.18	54.18	216.72
1.2.2	增值税及附加					4.00	4.00	4.00	4.00	16.00
1.2.3	所得税									
2	投资活动净现金流量	-14,200.00	-212,480.00	-16,200.00	-17,120.00					-260,000.00
2.1	现金流入									
2.2	现金流出	14,200.00	212,480.00	16,200.00	17,120.00					260,000.00
2.2.1	建设投资	14,200.00	212,480.00	16,200.00	17,120.00					260,000.00
2.2.2	建设期利息									
2.2.3	铺底流动资金									
3	融资活动净现金流量	14,200.00	212,163.00	15,363.00	5,883.00	-15,041.90	-71,290.80	-66,088.00	-76,960.00	18,228.30
3.1	现金流入	14,200.00	212,480.00	16,200.00	17,120.00					260,000.00
3.1.1	资本金流入	4,200.00	14,480.00	16,200.00	17,120.00					52,000.00
3.1.2	建设投资借款（债券）	10,000.00	198,000.00							208,000.00
3.2	现金流出	0.00	317.00	837.00	11,237.00	15,041.90	71,290.80	66,088.00	76,960.00	241,771.70
3.2.1	利息支出	0.00	317.00	837.00	8,237.00	8,141.90	7,890.80	5,388.00	2,960.00	33,771.70
3.2.2	偿还长期债务本金				3,000.00	6,900.00	63,400.00	60,700.00	74,000.00	208,000.00
	净现金流量	0.00	130,749.05	138,377.71	185,948.46	-14,911.46	-71,146.86	-65,917.06	-76,789.06	226,310.78
	累计盈余资金	0.00	130,749.05	269,126.76	455,075.22	440,163.76	369,016.90	303,099.84	226,310.78	

金额单位：万元

本息覆盖倍数及敏感性分析表

金额单位：万元					
序号	项目	预测期净现金流入	债券还本付息总额	覆盖倍数	备注
1	唐山市开平区巍山凤山区域矿山治理工程（巍山、凤山、印子沟、后屯区域）	468,082.48	241,771.70	1.94	正常值
		446,875.34	241,771.70	1.85	运营收入下降5%
		461,072.90	241,771.70	1.90	项目增长率为预期95%
		468,082.48	245,018.90	1.91	利率上升10%



# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130500308181143Y

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分所  
类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 河北省邢台市桥西区团结西大街燕云台31号综合楼5层

负责人 刘军学

成立日期 2014年06月18日

营业期限

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;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务;房屋租赁(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



[www.hebseztjyxx.gov.cn](http://www.hebseztjyxx.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



## 会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所

负责人：刘军学

办公场所：河北省邢台市团结西大街燕云台31号综合楼五楼

分所编号：110102051302

批准设立文号：冀财会[2008]35号

批准设立日期：2008-09-19

证书序号：NO.504699

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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：河北省财政厅

二〇〇八年九月十九日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 130000661008  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 2 月 20 日  
Date of Issuance

姓名: 刘军学  
Full name  
性别: 男  
Sex  
出生日期: 1968-06-05  
Date of birth  
工作单位: 邢台华信会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码: 140102680605203  
Identity card No.



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

中兴财光华会计师事务所  
有限公司邢台分所

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014 年 8 月 14 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
1 特殊普通合伙 邢台分所

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014 年 8 月 14 日  
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2015.1.27

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:  
No. of Certificate 130000662257

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2006 年 2 月 20 日

姓名  
Full name 贺鸿根

性别  
Sex 男

出生日期  
Date of birth 1973-12-24

工作单位  
Working unit 邢台华信会计师事务所有限公司

身份证号码  
Identity card No. 130502197312240355



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

中兴财光华会计师事务所  
有限公司邢台分所

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014 年 8 月 14 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 邢台分所

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014 年 8 月 14 日  
/y /m /d

年度检验  
Annual Renewal Reg.

本证书经检验合格  
This certificate is valid  
this renewal

