

魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程
财务评估咨询报告

石家庄中之燕会计师事务所（普通合伙）

魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程

财务评估咨询报告

中之燕咨询（2022）第 18 号

我们接受委托，对魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程（以下简称“本项目”）的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》。委托人对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。

本总体评价仅供委托人用于魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目的基本情况

债券基本信息

项目名称	魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程
本期发行规模	人民币捌仟万元整（RMB:80,000,000.00 元）
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币捌仟万元整（RMB:80,000,000.00 元），募集资金全部用于魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程。
债券期限	5 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	在项目存续期每年支付一次利息，本金在本期债券存续期的后三年的还本日分别偿还债券本金的 30%、30%、40%，已兑付本金的自兑付日起不另计利息。

项目名称：魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程

参与主体：行魏县水利局

项目区位：魏县魏城镇等 21 个乡镇。

项目工期：计划开始工作日期：2021 年 1 月 4 日；计划竣工日期：2023 年 1 月 3 日；工期：24 个月，其中：勘察设计 6 个月，施工工期 21 个月（勘察设计与施工同时进行）。

项目总投资：149175.3 万元

项目进展情况：该项目已完成该立项审批和前期工作准备。

项目立项审批：

魏县行政审批局《魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程可行性研究报告的批复》魏投资审批[2020]120 号)

建设内容及规模：

本项目将水系、道路、绿带同时打造，是集灌溉供水、除涝排沥，生态旅游、交通畅达等多功能的综合工程，主要建设渠系工程、道路工程、绿化工程。

渠系工程：本次项目恢复开挖渠道干支渠 47 条，总长度 304.4km，新开斗渠 298km，扩容改造坑塘 221 处，新建水闸 490 座，新建涵桥 1237 座，新建提水泵站 21 座。

道路工程：沿水网渠系修建 5m 宽混凝土道路 236.2km。

绿化工程：沿水网渠系和道路建设总长 342.3km 的绿化带，绿化面积 6158 亩，种植乔木 45.64 万株。

二、债券应付本息情况

本项目拟发行债券 8,000.00 万元，期限 5 年，利率 4%，在存续期内按年支付利息，自融资之日起 还本付息情况如下：

本次政府专项债还本付息情况如下：

2022 年拟发行 8000 万元还本付息明细表

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
2022		8,000.00		8,000.00	4.00%		
2023	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2025	8,000.00		2,400.00	5,600.00	4.00%	224.00	2,624.00
2026	5,600.00		2,400.00	3,200.00	4.00%	128.00	2,528.00
2027	3,200.00		3,200.00		4.00%	128.00	3,328.00
合计		8,000.00	8,000.00			1,120.00	9,120.00

本项目政府专项债券本息和为 9,120.00 万元，其中本金为 8,000.00 万元，利息为 1,120.00 万元。

本项目已发行债券 15,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.71%，在存续期内按年支付利息，自融资之日起 还本付息情况如下：

本次政府专项债还本付息情况如下：

2022 年已发行 15000 万元还本付息明细表

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
2022		15,000.00		15,000.00	2.71%		
2023	15,000.00			15,000.00	2.71%	406.50	406.50
2024	15,000.00			15,000.00	2.71%	406.50	406.50
2025	15,000.00		4,500.00	10,500.00	2.71%	284.55	4,784.55
2026	10,500.00		4,500.00	6,000.00	2.71%	162.60	4,662.60
2027	6,000.00		6,000.00		2.71%	162.60	6,162.60
合计		15,000.00	15,000.00			1,422.75	16,422.75

本项目政府专项债券本息和为 16,422.75 万元，其中本金为 15,000.00 万元，利息为 1,422.75 万元。

本项目已发行债券 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.87%，在存续期内按年支付利息，自融资之日起 还本付息情况如下：

本次政府专项债还本付息情况如下：

2021 年已发行 5000 万元还本付息明细表

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
2021		5,000.00		5,000.00	2.87%		
2022	5,000.00			5,000.00	2.87%	143.5	143.50
2023	5,000.00			5,000.00	2.87%	143.5	143.50
2024	5,000.00		1,500.00	3,500.00	2.87%	100.45	1,600.45
2025	3,500.00		1,500.00	2,000.00	2.87%	57.4	1,557.40
2026	2,000.00		2,000.00		2.87%	57.4	2,057.40
合计		5,000.00	5,000.00			502.25	5,502.25

本项目政府专项债券本息和为 5,502.25 万元，其中本金为 5,000.00 万元，利息为 502.25 万元。

本项目已发行债券 19,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.85%，在存续期内按年支付利息，自融资之日起 还本付息情况如下：

本次政府专项债还本付息情况如下：

2021 年已发行 19000 万元还本付息明细表

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
2021		19,000.00		19,000.00	2.85%		
2022	19,000.00			19,000.00	2.85%	541.5	541.50
2023	19,000.00			19,000.00	2.85%	541.5	541.50
2024	19,000.00		5,700.00	13,300.00	2.85%	379.05	6,079.05
2025	13,300.00		5,700.00	7,600.00	2.85%	216.6	5,916.60
2026	7,600.00		7,600.00		2.85%	216.6	7,816.60
合计		19,000.00	19,000.00			1,895.25	20,895.25

本项目政府专项债券本息和为 20,895.25 万元，其中本金为 19,000.00 万元，利息为 1,895.25 万元。

本项目政府专项债券本息累计为 51,940.25 万元，其中本金为 47,000.00 万元，利息为 4,940.25 万元。

三、评估依据和假设

（一）评估依据

1.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);

2.按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算;

3.市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数。

（二）评估假设

1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生
重大变化;

2.预测期内国家税收政策不发生重大变化;

- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 6.预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决；
- 7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

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价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

（一）与委托方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。

（二）收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的项目建议书、可研性研究报告等资料，到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。

（三）安排专业人员进行评估，起草财务评估咨询报告。

（四）在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评价机构内部评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评估咨询报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

本项目总投资 149175.3 万元，其中勘察费 2664.4 万元、设计费 3313.12 万元、建筑工程费 113809.29 万元、机电设备费 5710.87 万元、金属结构费 2136.97 万元、临时工程费 2775.87 万元、监理费 1621.39 万元、其他费 17143.39 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	金额	占比(%)
1	勘察费	2664.4	1.79
2	设计费	3313.12	2.22
3	建筑工程费	113809.29	76.29
4	机电设备费	5710.87	3.83
5	金属结构费	2136.97	1.43
6	临时工程费	2775.87	1.86
7	监理费	1621.39	1.09
8	其他费	17143.39	11.48
9	合计	149175.3	100.00

(二) 项目资金筹措

魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程资金来源于来源于财政资金、专项债券。项目资本金 37293.8 万元，占比 25.00%；项目财政其他资金约 64,881.50 万元，占比为 43.49%；本次拟发行 8000 万元，2022 年发行专项债券 15,000.00 万元，2021 年第二次已发行专项债券 5,000.00 万元，2021 年第一次已发行专项债券 19,000.00 万元，合计 47,000.00 万元占比 31.51%；项目资本金由财政统筹解决。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	占比(%)
财政其他资金	64,881.50	43.49
资本金	37,293.80	25.00
专项债券	47,000.00	31.51

合计	149,175.30	100.00
----	------------	--------

（三）项目收入、成本、收益预测

1、项目运营收入：

（1）依据项目申请报告及保本运行微利还贷原则，项目运行期间预测收入主要包括灌溉收入、林网木材销售：

项目收入表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	合计
灌溉收入	6,816.75	6,816.75	6,816.75	6,816.75	6,816.75	34,083.75
林网木材销售	2,390.72	2,390.72	2,390.72	2,390.72	2,390.72	11,953.60
运营收入合计	9,207.47	9,207.47	9,207.47	9,207.47	9,207.47	46,037.35

（2）土地出让收入

经查询土地交易中心出让信息，魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程用地情况如下表：

区位	具体位置	占地面积	土地性质	预计出售时间	单价	预计出让价格
魏县	一中东侧	280	住宅	2023	120	3.36
魏县	梨乡街中段路东	300	住宅	2023	120	3.6
魏县	谢町村北	200	住宅	2023	120	2.4
魏县	天河路以北、梨乡大街以西	350	住宅	2023	120	4.2
魏县	魏祠公园东	400	住宅	2023	120	4.8
魏县	梨乡公园南侧	200	住宅	2023	120	2.4

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取周边地块和政府相关部门确定的容积率住宅地块预期容积率。结合上表预测土地价格，共计划出让土地 1730 亩，假设本项目可出让土地于 2023 年 6 月开始挂牌交易，且土地全部于一年内出让完毕。本项目可出让土地的预期出让收入为 207600.00 万元。

2、项目运营成本：

1) 依据项目申请报告数据，对债券存续期内项目运营成本进行预测。主要包括原材料及动力费和林网养护费用等。

2) 基金计提：根据（1）国有土地收益基金：依据河北省财政厅、河北省国土资源厅《关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》（冀财综[2007]47号）。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 5%的比例计提。

（2）城镇廉租住房保障资金：依据河北省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》（冀政[2011]28号）。自 2011 年起，直接按宗提取土地出让总收入的 5%以上作为保障性住房建设资金，实行专户管理，专款专用，统筹用于保障性住房建设。

（3）铁路建设资金：依据河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知(冀国土资发[2011]11号)。按照土地出让总收入的 3%提取。

（4）农田水利建设资金：依据河北省财政厅、河北省水利厅关于印发《土地出让收益计提农田水利建设资金管理办法》的通知（冀财综[2011]88号）。按土地出让净收益 10%的比例提取。

（5）教育资金：依据河北省财政厅、河北省教育厅关于印发《土地出让收益计提教育资金管理办法》的通知（冀财综[2011]81号）。按土地出让净收益 10%的比例提取。

（6）用于农业开发的土地出让金：依据河北省财政厅、河北省

国土资源厅关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（冀财建[2004]170号）。按照出让面积*7.05元提取。

（7）土地出让业务费用：依据河北省财政厅、物价局、国土资源厅《关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综〔2002〕63号）。按照土地出让总收入的2%提取。

（8）新增建设用地有偿使用费：财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）。征收14元/平方米。

项目运营成本及土地出让收入基金计提成本如下：

项目运营成本表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	合计
原材料及动力费	3,787.00	3,787.00	3,787.00	3,787.00	3,787.00	18,935.00
林网养护费	365.12	365.12	365.12	365.12	365.12	1,825.60
运营成本合计	4,152.12	4,152.12	4,152.12	4,152.12	4,152.12	20,760.60

基金计提明细表

单位：万元

类型	基数	比例	提留基金金额
保障性住房建设基金	出让总价款	5%	10,380.00
国有土地出让收益金	出让总价款	5%	10,380.00
铁路建设费	出让总价款	3%	6,228.00
土地出让业务费	出让总价款	2%	4,152.00
农业土地开发资金	出让面积（平方米）	9.75	1,124.51
新增建设用地使用费	出让面积（平方米）	14	1,614.67
农田水利建设资金	土地出让金净收益	10%	17,361.55
教育基金	土地出让金净收益	10%	17,361.55
合计			68,602.28

（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，测算项目净现金流，预测债券存续期间净现金流入 112,334.22 万元。

（详见附件 4 项目投资现金流量表）

通过对项目还本付息的测算：魏县地下水超采综合治理农村灌溉水源置换工程用于资金平衡的收益为 164,274.47 万元，融资本息为 51,940.25 万元，覆倍数为 3.16。（详见附件 5 本息覆盖倍数及敏感性分析表）

（五）资金的稳定性

根据专项债券发行计划，经测算，项目累计现金流量为 112,334.22 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

1.计算债券本息覆盖倍数

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 164,274.47 元，债券本息合计为 51,940.25 万元（其中本金 47,000.00 万元，利息 4,940.25 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 3.16，能够项目收益与融资自求平衡。

2.进行覆盖倍数的敏感性分析

本期债券覆盖倍数是考虑现行市场环境进行的测算，由于未来经济发展存在不确定的，基于谨慎性原则，对债券存续期内收入和利率波动进行了敏感性分析，具体情况如下：

敏感性分析	变动因素		
	收入下降 5%	0%	利率上升 5%
偿债资金合计	156,060.75	164,274.47	172,488.19
经营净收益	156,060.75	164,274.47	172,488.19
债券还本付息额	51,940.25	51,940.25	51,940.25
经营收入偿还的债券本息额	51,940.25	51,940.25	51,940.25
债券本息覆盖率	3.00	3.16	3.32

3.就专项债本息覆盖情况发表明确意见

综上所述，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

(此页无正文)



中国·河北

中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

报告日期: 2022年3月15日

附件 1

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	项目名称	金额	占比 (%)
1	勘察费	2664.4	1.79
2	设计费	3313.12	2.22
3	建筑工程费	113809.29	76.29
4	机电设备费	5710.87	3.83
5	金属结构费	2136.97	1.43
6	临时工程费	2775.87	1.86
7	监理费	1621.39	1.09
8	其他费	17143.39	11.48
9	合计	149175.3	100.00

附件 2

项目运营成本表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	合计
原材料及动力费	3,787.00	3,787.00	3,787.00	3,787.00	3,787.00	18,935.00
林网养护费	365.12	365.12	365.12	365.12	365.12	1,825.60
运营成本合计	4,152.12	4,152.12	4,152.12	4,152.12	4,152.12	20,760.60

基金计提明细表

单位：万元

类型	基数	比例	提留基金金额
保障性住房建设基金	出让总价款	5%	10,380.00
国有土地出让收益金	出让总价款	5%	10,380.00
铁路建设费	出让总价款	3%	6,228.00
土地出让业务费	出让总价款	2%	4,152.00
农业土地开发资金	出让面积（平方米）	9.75	1,124.51
新增建设用地使用费	出让面积（平方米）	14	1,614.67
农田水利建设资金	土地出让金净收益	10%	17,361.55
教育基金	土地出让金净收益	10%	17,361.55
合计			68,602.28

附件 3

项目利润表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入		148,205.19	9,207.47	9,207.47	9,207.47	9,207.47	185,035.07
2.项目成本		4,152.12	4,152.12	4,152.12	4,152.12	4,152.12	20,760.60
3.税金及附加							
4.税息折旧及摊销前利润		144,053.07	5,055.35	5,055.35	5,055.35	5,055.35	164,274.47
二、折旧与摊销		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	17,500.00
1.总折旧和摊销		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	17,500.00
2.息税前利润		140,553.07	1,555.35	1,555.35	1,555.35	1,555.35	146,774.47
三、利息支出	685.00	1,411.50	1,206.00	782.55	564.60	290.60	4,940.25
1.利息费用	685.00	1,411.50	1,206.00	782.55	564.60	290.60	4,940.25
2.税前利润	-685.00	139,141.57	349.35	772.80	990.75	1,264.75	141,834.22
四、企业所得税							
五、净利润/净亏损	-685.00	139,141.57	349.35	772.80	990.75	1,264.75	141,834.22

附件 4

项目投资现金流量表

单位：万元

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
现金流入								0.00
资本金流入		58,675.30	43,500.00					102,175.30
债券资金流入	24,000.00	23,000.00						47,000.00
运营收入			148,205.19	9,207.47	9,207.47	9,207.47	9,207.47	185,035.07
小计	24,000.00	81,675.30	191,705.19	9,207.47	9,207.47	9,207.47	9,207.47	334,210.37
现金流出								
固定资产流出	24,000.00	81,675.30	43,500.00					149,175.30
发行费用								
运营成本			4,152.12	4,152.12	4,152.12	4,152.12	4,152.12	20,760.60
相关税费								
运营期债券利息		685.00	1,411.50	1,206.00	782.55	564.60	290.60	4,940.25
债券本金				7,200.00	14,100.00	16,500.00	9,200.00	47,000.00
小计	24,000.00	82,360.30	49,063.62	12,558.12	19,034.67	21,216.72	13,642.72	221,876.15
净现金流量		-685.00	142,641.57	-3,350.65	-9,827.20	-12,009.25	-4,435.25	112,334.22
累计现金流量		-685.00	141,956.57	138,605.92	128,778.72	116,769.47	112,334.22	

附件 5

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	变动因素		
	收入下降 5%	0%	利率上升 5%
偿债资金合计	156,060.75	164,274.47	172,488.19
经营净收益	156,060.75	164,274.47	172,488.19
债券还本付息额	51,940.25	51,940.25	51,940.25
经营收入偿还的债券本息额	51,940.25	51,940.25	51,940.25
债券本息覆盖率	3.00	3.16	3.32

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

（普通合伙）

130102196409111588

张晓燕

Full name 姓名 性别 女

Sex 性别 女

Date of birth 出生日期 1964-09-11

Working unit 工作单位 石家庄中之燕会计师事务所（普通合伙）

Identity card No. 身份证号码 130102196409111588



证书编号: 130000182224
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: 2004 年 11 月 24 日
Date of Issuance

年度检验登

CPA 任照资格

HEBICPA

18CPA3599

2018

CPA 任照资格

HEBICPA

19CPA0269

2019

CPA 任照资格

HEBICPA

20CPA1101

2020

CPA 任照资格

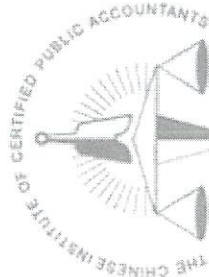
HEBICPA

21CPA0004

2021

for another year after

年 月 日



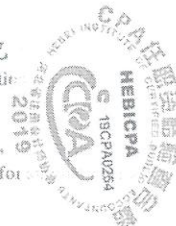
姓名: 高志强
 性别: 男
 出生日期: 1952-06-07
 工作单位: 石家庄中之燕会计师事务所
 身份证号码: 130102520607001



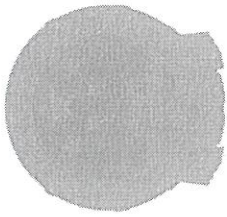
证书编号: 130100080003
 No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 11 月 24 日
 Date of Issuance



2016 年 2 月 24 日



会计师事务所
执业证书



名称：石家庄市中区会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：张强燕
主任会计师：
经营场所：石家庄长安区育才路13010212011878
组织形式：普通合伙
执业证书编号：13010344
批准执业文号：冀财会〔2009〕20号
批准执业日期：2009年4月29日

证书序号：0000588

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、转借。
- 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：



中华人民共和国财政部制



营业执照

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130102688239246E

名称 石家庄中之燕会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

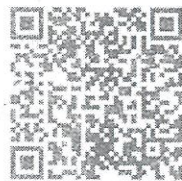
主要经营场所 石家庄长安区育才街开元花园B1-3-2902

执行事务合伙人 张晓燕

成立日期 2009年05月07日

合伙期限

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,出具有关报告;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,会计培训;法律、法规规定的其他业务。



登记机关



2018 年 4 月 4 日

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