

唐县大马庄村棚户区改造安置房项目  
地方政府专项债券项目  
收益与融资自求平衡  
财务评估咨询报告

上达审字[2021]第 S130 号

北京上达会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年十二月

## 目录

- 一、 财务评估咨询报告
- 二、 事务所执业资质证明

北京上达会计师事务所(普通合伙)

**唐县大马庄村棚户区改造安置房项目  
地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡  
财务评估咨询报告**

上达审字[2021]第 S130 号

北京上达会计师事务所（普通合伙）作为唐县大马庄村棚户区改造安置房项目地方政府专项债券项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核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。

经专项审核，我们认为：项目单位《债券项目还本付息预测表》公允的反映了本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况。同时，我们查阅了项目单位提供的项目可行性研究报告、《唐县大马庄村棚户区改造安置房项目地方政府专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算过程存在明显的偏差。



此页无正文

北京上达会计师事务所



中国 北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年十二月二十三日

**唐县大马庄村棚户区改造安置房项目**  
**地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡**  
**财务评估咨询报告**

**一、项目概况**

**（一）项目名称**

唐县大马庄村棚户区改造安置房项目（以下简称“项目”“本项目”）

**（二）参与主体**

项目实施单位：唐县住房和城乡建设局

**（三）项目区位**

项目建设地址位于唐县县城东南部的大马庄村

**（四）项目前期工作及实施计划**

**1. 前期工作**

本项目已完成的前期工作有：可研批复、纳入省棚改计划、用地预审意见。

**2. 实施计划**

本项目计划 2021 年 3 月开工建设，2023 年 10 月底安置房建设完成竣工，2023 年 12 月完成棚户区完成竣工验收。

**（五）项目征收范围及补偿对象**

大马庄村现状村民宅基地面积之和约 227,931.00m<sup>2</sup>（约 342.00 亩），村集体约 118.00 亩，共计约 460.00 亩。本项目棚户区占地面积 83,391.22m<sup>2</sup>（合 126.051 亩，全部为建设用地），总建筑面积

北京上达会计师事务所（普通合伙）

240,768.40m<sup>2</sup>，地上建筑面积 173,605.40m<sup>2</sup>，建设区综合容积率不超过 2.0，涉及拆迁户数 560 户，建设回迁安置房 1292 套。本项目对回迁安置户全部进行实物补偿安置，实物补偿安置主要为安置房补偿，安置房规划为东、西两个片区：

东区用地面积 24,525.50m<sup>2</sup>，总建筑面积 84,248.40m<sup>2</sup>，安置房 504 套，主要规划建设 5 栋地上 18 层安置房住宅楼，同时进行绿化、道路硬化及其他配套工程的建设，项目容积率 2.5，绿地率 35%。

西区用地面积 58,865.72m<sup>2</sup>，总建筑面积 156,520.00m<sup>2</sup>，安置房 788 套，主要规划建设 11 栋地上 11 层安置房住宅楼、3 栋地上 18 层住宅楼、1 栋 2 层幼儿园，1 栋 4 层居委会办公楼，同时进行绿化、道路硬化及其他配套工程的建设，项目容积率 1.89，绿地率 35%。

## 二、债券应付本息情况

唐县大马庄村棚户区改造安置房项目，2021 年已发行地方政府专项债券 38,950.00 万元，其中：已发行 10 年期专项债券 19,550.00 万元，发行利率 3.33%，按半年付息，后 5 年还本，本息合计为 24,758.12 万元；已发行 5 年期地方政府专项债券 10,400.00 万元，发行利率为 2.87%，按年付息，后 3 年还本，本息合计为 12,105.60 万元；已发行 10 年期地方政府专项债券 9,000.00 万元，发行利率 3.33%，按半年付息，后 5 年还本，本息合计为 11,397.60 万元。已发行的专项债券 38,950.00 万元，本息共计为 48,261.32 万元。

本次拟发行地方政府专项债券 19,400.00 万元，期限 10 年，假设融资利率为 4%，按半年付息，后 5 年还本，每年还本日偿还本金



3,880.00 万元。

1. 本项目申请政府专项债总额自融资之日起（包含已发行的 38,950.00 万元和本次拟发行的 19,400.00 万元）应还本付息如下：

表 2-1 本项目债券还本付息预测表

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	半年偿还 利息	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021		38,950.00		38,950.00	325.51	651.02	651.02
2022	38,950.00	19,400.00		58,350.00	863.36	2,142.72	2,142.72
2023	58,350.00			58,350.00	863.36	2,142.72	2,142.72
2024	58,350.00		3,120.00	55,230.00	863.36	2,142.72	5,262.72
2025	55,230.00		3,120.00	52,110.00	863.36	2,017.92	5,137.92
2026	52,110.00		8,070.00	44,040.00	863.36	1,893.12	9,963.12
2027	44,040.00		9,590.00	34,450.00	798.26	1,596.51	11,186.51
2028	34,450.00		9,590.00	24,860.00	625.58	1,251.17	10,841.17
2029	24,860.00		9,590.00	15,270.00	452.91	905.83	10,495.83
2030	15,270.00		9,590.00	5,680.00	280.24	560.48	10,150.48
2031	5,680.00		5,680.00	0.00	107.57	215.14	5,895.14
合计		58,350.00	58,350.00			15,519.32	73,869.32

2. 本次申请政府专项债自融资之日起应还本付息情况如下：

表 2-2 本次债券还本付息预测表

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	半年偿还 利息	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2022		19,400.00		19,400.00	388.00	776.00	776.00
2023	19,400.00			19,400.00	388.00	776.00	776.00
2024	19,400.00			19,400.00	388.00	776.00	776.00
2025	19,400.00			19,400.00	388.00	776.00	776.00
2026	19,400.00			19,400.00	388.00	776.00	776.00
2027	19,400.00		3,880.00	15,520.00	388.00	776.00	4,656.00
2028	15,520.00		3,880.00	11,640.00	310.40	620.80	4,500.80
2029	11,640.00		3,880.00	7,760.00	232.80	465.60	4,345.60
2030	7,760.00		3,880.00	3,880.00	155.20	310.40	4,190.40
2031	3,880.00		3,880.00	0.00	77.60	155.20	4,035.20
合计		19,400.00	19,400.00			6,208.00	25,608.00

3. 已发行的 19,550.00 万元政府专项债自融资之日起 10 年应还本付息情况如下:

表 2-3 已发行债券还本付息预测表

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	半年偿 还利息	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021		19,550.00		19,550.00	325.51	651.02	651.02
2022	19,550.00			19,550.00	325.51	651.02	651.02
2023	19,550.00			19,550.00	325.51	651.02	651.02
2024	19,550.00			19,550.00	325.51	651.02	651.02
2025	19,550.00			19,550.00	325.51	651.02	651.02
2026	19,550.00		3,910.00	15,640.00	325.51	651.02	4,561.02
2027	15,640.00		3,910.00	11,730.00	260.41	520.81	4,430.81
2028	11,730.00		3,910.00	7,820.00	195.30	390.61	4,300.61
2029	7,820.00		3,910.00	3,910.00	130.20	260.41	4,170.41
2030	3,910.00		3,910.00	0.00	65.10	130.20	4,040.20
合计		19,550.00	19,550.00			5,208.12	24,758.12

4. 已发行的 10,400.00 万元政府专项债自融资之日起 5 年应还本付息情况如下:

表 2-4 已发行债券还本付息预测表

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	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021		10,400.00		10,400.00			
2022	10,400.00			10,400.00	2.87%	416.00	416.00
2023	10,400.00			10,400.00	2.87%	416.00	416.00
2024	10,400.00		3,120.00	7,280.00	2.87%	416.00	3,536.00
2025	7,280.00		3,120.00	4,160.00	2.87%	291.20	3,411.20
2026	4,160.00		4,160.00	0.00	2.87%	166.40	4,326.40
合计		10,400.00	10,400.00			1,705.60	12,105.60

5. 已发行的 9,000.00 万元政府专项债自融资之日起 10 年应还本付息情况如下:



表 2-5 已发行债券还本付息预测表

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	半年偿还 利息	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021		9,000.00		9,000.00			
2022	9,000.00			9,000.00	149.85	299.70	299.70
2023	9,000.00			9,000.00	149.85	299.70	299.70
2024	9,000.00			9,000.00	149.85	299.70	299.70
2025	9,000.00			9,000.00	149.85	299.70	299.70
2026	9,000.00			9,000.00	149.85	299.70	299.70
2027	9,000.00		1,800.00	7,200.00	149.85	299.70	2,099.70
2028	7,200.00		1,800.00	5,400.00	119.88	239.76	2,039.76
2029	5,400.00		1,800.00	3,600.00	89.91	179.82	1,979.82
2030	3,600.00		1,800.00	1,800.00	59.94	119.88	1,919.88
2031	1,800.00		1,800.00	0.00	29.97	59.94	1,859.94
合计		9,000.00	9,000.00			2,397.60	11,397.60

### 三、评估依据和假设

#### (一) 评估依据

- 1.《关于唐县大马庄村棚户区改造安置房项目项目可行性研究报告的批复》（唐县发改字〔2020〕120号）；
- 2.《关于下达年度棚户区改造计划的通知》（唐棚改计字〔2016〕5号）；
- 3.《唐县自然资源和规划局关于唐县大马庄村棚户区改造安置房项目的意见》（编号：2020-00-26）；
- 4.《唐县行政审批局关于唐县大马庄村棚户区改造安置房项目项目用地预审意见》（唐行审建预字〔2020〕25号）；
- 5.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）；
- 6.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕

1325 号)；

7.《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》(建标〔2008〕162 号)。

## (二) 评估假设

1. 国家宏观政策无重大变化；
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. 工程项目建设计划、融资计划等能够顺利执行；
5. 物价水平在正常范围内变化；
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。

## 四、评估过程

北京上达会计师事务所(普通合伙)严格按照相关规定及流程为本项目提供财务评估咨询服务，在完成以下工作基础上出具正式版《唐县大马庄村棚户户区改造安置房项目地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》：

1. 梳理所有相关法律法规；
2. 收集项目前期资料，完成尽职调查；
3. 查阅《唐县大马庄村棚户户区改造安置房项目地方政府专项债券项目实施方案》；
4. 安排专业人员(注册会计师)开展评估工作，出具《唐县大马庄村棚户户区改造安置房项目地方政府专项债券项目收益与融资自求



平衡财务评估咨询报告》（初稿）；

5. 审定《唐县大马庄村棚户区改造安置房项目地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》。

## 五、评估分析

### （一）项目投资估算

本项目总投资 112,795.20 万元，其中：工程费用 66,699.41 万元，占总投资 59.13%；工程建设其他费用 40,724.59 万元，占总投资 36.11%；预备费 5,371.20 万元，占总投资 4.76%。

表 5-1 项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
一	项目建设投资				
1	唐县大马庄村棚户区改造安置房项目	66,699.41	40,724.59	5,371.20	112,795.20
	占比	59.13%	36.11%	4.76%	100.00%
二	总投资合计	66,699.41	40,724.59	5,371.20	112,795.20

### （二）项目资金筹措

本项目总投资为 112,795.20 万元，其中：项目资本金 22,559.00 万元，占总投资 20.00%；其余地方配套资金 31,886.00 万元，占总投资 28.27%；已发行地方政府专项债券 38,950.00 万元，占总投资 34.53%；本次拟发行地方政府专项债券 19,400.00 万元，占总投资 17.20%。本项目的资本金比例符合《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）关于项目资本金比例的要求。

表 5-2 项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	总投资	地方配套资金		已发行 专项债券	2022 年 拟申请 专项债券
		项目资本金	其余地方 配套资金		
唐县大马庄村 棚户区改造 安置房项目	112,795.20	22,559.20	31,886.00	38,950.00	19,400.00
合计	112,795.20	22,559.20	31,886.00	38,950.00	19,400.00
占比	100.00%	20.00%	28.27%	34.53%	17.20%

### （三）项目收入、成本、收益预测

#### 1. 项目收入预测

本项目收入主要包括土地出让收入和商品房收入，经计算，在债券存续期内，项目的总收入为 137,304.62 万元（93,385.62 万元+21,780.00 万元+22,139.00 万元）。

#### （1）土地出让收入

##### 1) 项目土地出让收入

根据可研提供的数据，本项目土地出让收入预测如下：

本项目现状村民宅基地面积和村集体土地面积之和约 460.00 亩，安置房占地 126.051 亩，改造后可出让净地面积约为 333.949 亩，另新征补偿市政用地 184.86 亩，共计 518.809 亩。

依据唐县土地供求趋势，综合考虑地块稀缺性、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，预计土地出让面积约 518.809 亩，依据可研中“根据唐县城区土地招拍挂楼面地价 1,320.00 元/m<sup>2</sup>，综合容积率 2.5，结合上述因素，土地出让金收入可达 114,137.98 万元（相当于土地出让单价为 220.00 万元/亩）”，



并参考当地近三年土地出让价格，本着谨慎性原则，土地出让单价为180.00万元/亩，则该土地出让总收入为93,385.62万元，预计该土地分十年出让。

近三年项目周边土地出让情况如下：

2018年：位于唐县中山南大街东侧企业局家属院棚户区改造项目，面积为11,647.51平方米（17.47亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地。2018年6月15日河北敏佳房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价3,060.00万元，单价2,627.17元/平方米（175.14万元/亩）。

位于唐县张盆村东侧、坛下张村西北侧嘉禾阅府项目，面积60,696.74平方米（91.05亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地45,696.74平方米（68.55亩）、商业用地15,000.00平方米（22.5亩）。2018年9月14日保定盛尧房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价20,485.00万元，单价3,375.00元/平方米（225.00万元/亩）。

2019年：位于唐县仁厚东路北侧、向阳南街东侧工商局家属院棚户区改造项目，面积12,733.58平方米（19.10亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地。2019年8月28日唐县锦诚房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价3,345.00万元，单价2,626.91元/平方米（175.12万元/亩）。

位于唐县中山南大街东侧、城北河南侧安和假日项目，面积12,170.84平方米（18.26亩），经唐县人民政府批准，公开出让该

宗土地，用途为住宅用地。2019年8月29日河北晟唐房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价3,654.00万元，单价3,002.21元/平方米（200.15万元/亩）。

2020年：位于唐县钟鸣路北侧、中山大街东侧海棠湾项目，面积11,769.86平方米（17.65亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地。2020年1月10日河北敏佳房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价2,911.8634万元，单价2,474.00元/平方米（165.00万元/亩）。

位于唐县张盆村东侧、坛下张村西北侧项目，面积64,714.35平方米（97.07亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地。2020年12月3日河北望宏房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价16,502.1593万元，单价2,550.00元/平方米（170.00万元/亩）。

## 2) 指定土地出让收入（见附件（五））

该地块信息如下表：

表 5-3 出让地块信息表

批次号	地块位置	征地面积	土地性质	征地成本	预计出让金
大马庄村、坛下张村、张盆村委会	迎宾大街东侧、经四路北侧、纬六路西侧、仁厚路南侧	121 亩	住宅	1,391.50 万元	21,780.00 万元

该土地出让预计可获得收入21,780.00万元。

土地出让分年收入预测如下表：



表 5-4 土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.56
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
土地出让收入	11,516.56	11,516.56	11,516.57	11,516.57	115,165.62	

## (2) 商品房部分收入

依据可行性研究报告提供的数据，安置房外的商品房建筑面积 34,408.60 平方米，按市场价平均每平方米 5,500.00 元估算，收入 18,924.70 万元，地下车库 277 个，每个 10.00 万元估算，收入 2,270.00 万元，地下储藏室 4,721.70 平方米，每平方米按 2,000.00 元计算，收入 944.40 万元，共计 22,139.00 万元，本项目取得盈利 22,139.00 万元。具体明细见下表：

表 5-5 商品房收入预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
商品房收入	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
商品房收入	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	22,139.00	

## 2. 项目运营成本预测

本项目运营成本主要为土地出让政策提留基金。

根据财政部、河北省及保定市有关部门颁布的相关文件确定扣减项目为农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金和教育资金。

(1) 农业土地开发资金：依据《河北省省用于农业土地开发的土地出让金收入使用管理办法》（冀财综〔2004〕49 号）。农业土

地开发资金=土地出让面积\*土地出让平均纯收益征收标准（25.00 元/平方米）\*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

（2）农田水利建设资金：依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）。按土地出让净收益 10%的比例提取。

（3）教育资金：依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）。按土地出让净收益 10%的比例提取。

（4）国有土地收益基金：依据《河北省财政厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（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。

（5）保障性安居工程资金：依据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）。按土地出让净收益 10%的比例提取。

项目土地出让成本（即政策提留）如下：

（1）项目土地出让计提基金

该项目土地出让计提基金为 32,814.67 万元，明细见下表：

表 5-6 政策性基金提留计算表（一）

序号	项目	提取比例	金额（万元）
1	土地出让收入		93,385.62
2	政策提留基金		32,814.67
2.1	国有土地收益基金	成交价的 5%	4,669.28
2.2	保障性安居工程资金	土地出让净收益 10%	9,338.56
2.3	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	9,338.56
2.4	教育资金	土地出让净收益 10%	9,338.56



序号	项目	提取比例	金额（万元）
2.5	用于农业开发的土地出让金	土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（25 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。	129.70

注：土地出让净收益=土地出让收入-预计开发成本（本项目为 0）

## （2）指定地块出让计提基金

该土地出让计提基金合计为 7,653.25 万元，明细见下表：

表 5-7 政策性基金提留计算表（二）

序号	项目	提取比例	金额（万元）
1	土地出让收入		21,780.00
2	政策提留		7,653.25
2.1	国有土地收益基金	成交价的 5%	1,089.00
2.2	保障性安居工程资金	土地出让净收益 10%	2,178.00
2.3	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	2,178.00
2.4	教育资金	土地出让净收益 10%	2,178.00
2.5	用于农业开发的土地出让金	土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（25 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。	30.25

债券存续期内土地出让成本分年明细见下表：

表 5-8 土地出让成本明细预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
政策提留基金	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
政策提留基金	4,046.79	4,046.79	4,046.80	4,046.80	40,467.92	

## 3. 项目税费

本项目收入为国有土地出让收入，不涉及相关税费。

## 4. 项目收益预测

根据对项目收入、成本的预测，在债券存续期内，项目总收入为 137,304.62 万元，成本合计为 40,467.92 万元，则项目总收益为 96,836.70 万元。具体明细见下表：

表 5-9 项目收益预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
项目总收入	13,730.46	13,730.46	13,730.46	13,730.46	13,730.46	13,730.46
土地出让收入	11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.56
商品房收入	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90
项目总成本	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79
政策预留基金	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79
总收益	9,683.67	9,683.67	9,683.67	9,683.67	9,683.67	9,683.67
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
项目总收入	13,730.46	13,730.46	13,730.47	13,730.47	137,304.62	
土地出让收入	11,516.56	11,516.56	11,516.57	11,516.57	115,165.62	
商品房收入	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	22,139.00	
项目总成本	4,046.79	4,046.79	4,046.80	4,046.80	40,467.92	
政策预留基金	4,046.79	4,046.79	4,046.80	4,046.80	40,467.92	
总收益	9,683.67	9,683.67	9,683.67	9,683.67	96,836.70	

## 5. 项目债券本息偿还计划

根据上述对项目收入、成本、收益的预测，计算项目的债券本息偿还。具体明细详见下表：

表 5-10 项目债券本息偿还计划表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入						
资本金流入		22,559.20				
债券资金流入	38,950.00	19,400.00				
其他资金流入			31,886.00			
土地出让收入		11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.56
商品房收入		2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90
小计	38,950.00	55,689.66	45,616.46	13,730.46	13,730.46	13,730.46
现金流出						
固定资产流出	38,950.00	41,959.20	31,886.00			
政策预留		4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.79
债券利息	651.02	2,142.72	2,142.72	2,142.72	2,017.92	1,893.12
债券本金				3,120.00	3,120.00	8,070.00
小计	39,601.02	48,148.71	38,075.51	9,309.51	9,184.71	14,009.91
净现金流量	—	7,540.95	7,540.95	4,420.96	4,545.76	-279.45



项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
累计净现金流量	—	7,540.95	15,081.91	19,502.87	24,048.62	23,769.18
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
现金流入						
资本金流入						22,559.20
债券资金流入						58,350.00
其他资金流入						31,886.00
土地出让收入	11,516.56	11,516.56	11,516.56	11,516.57	11,516.57	115,165.62
商品房收入	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	2,213.90	22,139.00
小计	13,730.46	13,730.46	13,730.46	13,730.47	13,730.47	250,099.82
现金流出						
固定资产流出						112,795.20
政策预留	4,046.79	4,046.79	4,046.79	4,046.80	4,046.80	40,467.92
债券利息	1,596.51	1,251.17	905.83	560.48	215.14	15,519.32
债券本金	9,590.00	9,590.00	9,590.00	9,590.00	5,680.00	58,350.00
小计	15,233.30	14,887.96	14,542.62	14,197.28	9,941.94	227,132.44
净现金流量	-1,502.84	-1,157.50	-812.16	-466.81	3,788.53	23,618.40
累计净现金流量	22,266.33	21,108.83	20,296.68	19,829.87	23,618.40	

#### (四) 项目收益与融资平衡情况

##### 1. 项目收益与融资平衡

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目在专项债券存续期间项目总收益为 96,836.70 万元，本项目已发行地方政府专项债券 38,950.00 万元，本息合计为 48,261.32 万元；本次拟发行政府债券 19,400.00 万元，本息合计为 25,608.00 万元，本项目专项债券本息共计 73,869.32 万元，本息覆盖倍数为 1.31。

表 5-11 项目募投平衡情况表

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期总收益	年份	融资金额	预计融资成本	项目预期收益对融资本息覆盖倍数
唐县大马庄村棚户区改造安置房项目	112,795.20	96,836.70	2021 年	38,950.00	9,311.32	1.31
			2022 年	19,400.00	6,208.00	
合计	112,795.20	96,836.70	—	58,350.00	15,519.32	

## 2. 敏感性分析

表 5-10 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营总收益	82,311.20	87,153.03	91,994.87	96,836.70	101,678.54	106,520.37	111,362.21
偿债资金合计	82,311.20	87,153.03	91,994.87	96,836.70	101,678.54	106,520.37	111,362.21
债券还本付息额	73,869.32	73,869.32	73,869.32	73,869.32	73,869.32	73,869.32	73,869.32
资本金偿还建设期利息	4,936.45	4,936.45	4,936.45	4,936.45	4,936.45	4,936.45	4,936.45
经营收入偿还的债券本息额	68,932.87	68,932.87	68,932.87	68,932.87	68,932.87	68,932.87	68,932.87
债券本息覆盖率	1.11	1.18	1.25	1.31	1.38	1.44	1.51

经对项目净收益变动的敏感性测试，当项目净收益下降 15%时，债券本息覆盖率下降为 1.11，具有较好的稳定性和抗风险能力。

## 六、评估结论

经测算，本项目地方政府专项债券本息覆盖倍数为 1.31，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，符合相关要求，可实现收益与融资自求平衡。





姓名 牛润泽  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1968-05-13  
Date of birth  
工作单位 河南富平联合会计师事务所  
Working unit (普通合伙)  
身份证号码 411222196805133016  
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=789129906954874210955328460126>



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 from

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

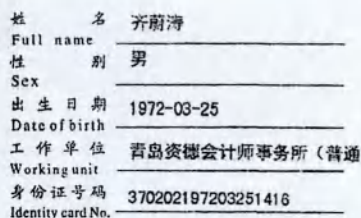


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调入  
Agree the holder to be transferred to







证书编号: 370200660002  
No. of Certificate

批准注册协会：山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 04 月 05 日

注册会计 注册单位变更 变更登记  
Registration of the Change of the Firm by a CPA  
事务所专用章  
阿彦玛出  
Accept the holder to be changed from

一、注册会计师业务：执业时须向委托方出示本证书。

4. 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

[illegible][illegible]

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of release after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2017年11月注册合格专用章

日 月 年

2016年注册会计师全国统一考试  
注册会计师执业资格考试专用章

山东省注册会计师  
2016年  
注册会师  
年检合格专用章

2018年注册会计师全国统一考试准考证

注册会计师协会 2018 年注册会师登



证书序号: 0017050

## 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》。



发证机关:

二〇二一年十月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书

名称: 北京上达会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 牛润泽

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区将台乡东八间房10号1层1202号



组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010402

批准执业文号: 京财会许可[2021]0158号

批准执业日期: 2021年10月20日





统一社会信用代码

91110105MA01Y8BW7L

# 营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京上达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 牛润泽

经营范围 从事会计师事务所业务；税务咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2029年1月1日；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

成立日期 2020年12月21日

合伙期限 2020年12月21日至2050年12月20日

主要经营场所 北京市朝阳区将台乡东八间房10号1层1202号



登记机关



2021年07月26日