

唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目
地方政府专项债券
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

上达审字[2021]第 S129 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)

**唐县仁厚镇张盆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 S129 号

北京上达会计师事务所（普通合伙）作为唐县仁厚镇张盆村棚户
区改造安置房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、《唐县仁厚镇
张盆村棚户区改造安置房项目实施方案》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



中国 北京

二〇二一年十二月二十三日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



**唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目
地方政府专项债券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

唐县仁厚镇张盆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

唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目，西侧为耕地，北侧为耕地，东侧为规划道路，南侧为规划南二环。

（四）项目前期工作及实施计划

1. 已完成前期工作

本项目已取得唐县发改委关于项目建议书与可行性研究报告的批复、唐县行政审批局关于项目用地的预审意见以及唐县自然资源和规划局关于本项目的规划说明。

2. 项目实施计划

根据项目单位提供的实施计划，本项目计划建设期为 2021 年 9 月至 2023 年 3 月。

（五）项目征收范围及补偿对象

本项目涉及的拆迁地块总面积 380.00 亩，其中住宅占地面积

231.96 亩，村集体土地 148.04 亩，地上房屋建筑面积 78,794.56m²。本项目涉及的拆迁户数为 340 户。对拆迁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。

安置区占地 81.40 亩，拟规划建设 4 栋地上 18 层、7 栋地上 11 层安置楼及配套公建等，总建筑面积 154,412.00m²，其中地上建筑面积 111,392.00m²（安置楼面积 103,572.00m²，配套公建 7,820.00m²），地下建筑面积 43,020.00m²，同时进行绿化、道路硬化及其他配套工程的建设，总容积率为 2.05。

（六）项目总投资估算

本项目总投资 64,821.35 万元，其中：工程费用 39,570.46 万元，占总投资 61.05%；工程建设其他费用 22,164.15 万元，占总投资 34.19%；预备费 3,086.74 万元，占总投资 4.76%。

二、债券应付本息情况

唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目，2021 年已发行地方政府专项债券 20,500.00 万元，其中：已发行 10 年期地方政府专项债券 8,500.00 万元（发行 19,000.00 万元，调剂到别的项目 10,500.00 万元，本项目使用债券额度为 8,500.00 万元），利率 3.33%，按半年付息，后 5 年还本，本息合计为 10,764.40 万元；已发行 5 年期地方政府专项债券 7,500.00 万元，利率 2.87%，按年付息，后 3 年还本，本息合计为 8,382.53 万元；已发行 10 年期地方政府专项债券 4,500.00 万元，利率 3.33%，在存续期内按半年支付利息，后 5 年还本，本息合计 5,698.80 万元。已发行债券本息共计 24,845.73 万元。

本次拟发行地方政府专项债券 12,000.00 万元，期限 10 年，假设利率 4%，在债券存续期后 5 年，每年偿还本金 2,400.00 万元。

自融资之日起还本付息情况如下：

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 20,500.00 万元和本次拟发行的 12,000.00 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	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年		20,500.00		20,500.00	283.05	283.05
2022 年	20,500.00	12,000.00		32,500.00	1,128.15	1,128.15
2023 年	32,500.00			32,500.00	1,128.15	1,128.15
2024 年	32,500.00		2,250.00	30,250.00	1,128.15	3,378.15
2025 年	30,250.00		2,250.00	28,000.00	1,063.58	3,313.58
2026 年	28,000.00		4,700.00	23,300.00	999.00	5,699.00
2027 年	23,300.00		5,000.00	18,300.00	856.29	5,856.29
2028 年	18,300.00		5,000.00	13,300.00	673.71	5,673.71
2029 年	13,300.00		5,000.00	8,300.00	491.13	5,491.13
2030 年	8,300.00		5,000.00	3,300.00	308.55	5,308.55
2031 年	3,300.00		3,300.00	0.00	125.97	3,425.97
合计		32,500.00	32,500.00		8,185.73	40,685.73

2. 本次申请政府专项债券自融资之日起年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	利率	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2022 年		12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2023 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2024 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2025 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2026 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2027 年	12,000.00		2,400.00	9,600.00	4.00%	480.00	2,880.00
2028 年	9,600.00		2,400.00	7,200.00	4.00%	384.00	2,784.00

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
2029 年	7,200.00		2,400.00	4,800.00	4.00%	288.00	2,688.00
2030 年	4,800.00		2,400.00	2,400.00	4.00%	192.00	2,592.00
2031 年	2,400.00		2,400.00	0.00	4.00%	96.00	2,496.00
合计		12,000.00	12,000.00			3,840.00	15,840.00

3. 已发行 8,500.00 万元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	利率	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年		8,500.00		8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2022 年	8,500.00			8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2023 年	8,500.00			8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2024 年	8,500.00			8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2025 年	8,500.00			8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2026 年	8,500.00		1,700.00	6,800.00	3.33%	283.05	1,983.05
2027 年	6,800.00		1,700.00	5,100.00	3.33%	226.44	1,926.44
2028 年	5,100.00		1,700.00	3,400.00	3.33%	169.83	1,869.83
2029 年	3,400.00		1,700.00	1,700.00	3.33%	113.22	1,813.22
2030 年	1,700.00		1,700.00	0.00	3.33%	56.61	1,756.61
合计		8,500.00	8,500.00			2,264.40	10,764.40

4. 已发行 7,500.00 万元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 年		7,500.00		7,500.00	2.87%		
2022 年	7,500.00			7,500.00	2.87%	215.25	215.25
2023 年	7,500.00			7,500.00	2.87%	215.25	215.25
2024 年	7,500.00		2,250.00	5,250.00	2.87%	215.25	2,465.25
2025 年	5,250.00		2,250.00	3,000.00	2.87%	150.68	2,400.68

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
2026 年	3,000.00		3,000.00	0.00	2.87%	86.10	3,086.10
合计		7,500.00	7,500.00			882.53	8,382.53

5. 已发行 4,500.00 万元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 年		4,500.00		4,500.00			
2022 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2023 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2024 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2025 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2026 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2027 年	4,500.00		900.00	3,600.00	74.93	149.85	1,049.85
2028 年	3,600.00		900.00	2,700.00	59.94	119.88	1,019.88
2029 年	2,700.00		900.00	1,800.00	44.96	89.91	989.91
2030 年	1,800.00		900.00	900.00	29.97	59.94	959.94
2031 年	900.00	4,500.00	900.00	0.00	14.99	29.97	929.97
合计		4,500.00	4,500.00			1,198.80	5,698.80

三、评估依据和假设

(一) 评估依据

1. 《唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目可行性研究报告》;
2. 《关于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》(唐县发改字〔2020〕93 号);
3. 《关于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目的规划说明》(编号 2019-00-28);
4. 《关于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目建议书的批

复》（唐县发改字〔2019〕80号）；

5.《唐县行政审批局关于申请办理唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目用地预审意见》（唐行审预字〔2019〕11号）；

6.《唐县住房和城乡建设局关于委托唐县仁厚镇人民政府参与张盆村棚户区改造的函》；

7.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）；

8.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325号）；

9.《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

《唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房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《唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目实施方案》；
4. 安排专业人员（注册会计师）开展评估工作，出具《唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》（初稿）；
5. 审定《唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房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 64,821.35 万元，其中：工程费用 39,570.46 万元，占总投资 61.05%；工程建设其他费用 22,164.15 万元，占总投资 34.19%；预备费 3,086.74 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				占比
		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	唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目	39,570.46	22,164.15	3,086.74	64,821.35	100.00%
二	总投资合计	39,570.46	22,164.15	3,086.74	64,821.35	100.00%
三	占比	61.05%	34.19%	4.76%	100.00%	—

（二）项目资金筹措

本项目总投资为 64,821.35 万元，其中：项目资本金 12,965.00 万元，约占总投资 20.00%；其余地方配套资金 19,356.35 万元，约占总投资 29.86%；已发行专项债券 20,500.00 万元，约占总投资 31.63%；本次拟申请发行 12,000.00 万元，约占总投资 18.51%。本项目的资金来源及占比符合《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）有关规定要求。

本项目的资金来源及占比符合《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）有关规定要求。

项目资金来源具体明细见下表：

表 5-2 项目资金筹措计划表

单位：万元

项目		金额	比例
地方配套资金	项目资本金	12,965.00	20.00%
	其余地方配套资金	19,356.35	29.86%
政府专项债券	已发行专项债券	20,500.00	31.63%
	2022 年拟申请专项债券	12,000.00	18.51%
合计		64,821.35	100.00%

（三）项目收入、成本、收益预测

1. 项目运营收入预测

本项目收入有两块土地的出让收入，总收入为 82,029.60 万元（58,204.80 万元+23,824.80 万元）。具体如下：

（1）项目土地出让收入

依据可研提供的资料，本项目拆迁占地面积 380.00 亩，去除规

划道路用地等，可出让净地面积约为 313.36 亩，县政府在项目周边贴上 10.00 亩地，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，预计出售土地面积 323.36 亩。

本地块位于唐县南部为空地，北侧为空地，东侧为规划道路，南侧为规划南二环。周围配套齐全、交通便利，为唐县位置比较优越的地块，结合上述因素，并参考项目周边近三年土地出让情况，本项目根据建设单位保守预测土地价格 180.00 万元/亩。

本项目土地出让面积 323.36 亩，土地出让金作为本次拆迁收入，共计 58,204.80 万元，本着谨慎性原则，预计该土地分十年出让。

参考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

该地块信息如下：

表 5-3 出让土地地块信息表

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、坛下屯村委会	纬六路东 侧、经四路 北侧、良行 线西侧、仁 厚路南侧	132.36 亩	住宅	1,522.14 万元	23,824.80 万元

该土地出让预计可获得收入 23,824.80 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	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	82,029.60	

2. 项目成本预测

项目成本主要为土地出让计提基金，包括国有土地收益基金、农业土地开发基金、农田水利建设基金、保障性安居工程基金、教育基金等。

农业土地开发资金：依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知，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。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（唐县 25.00 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的

比例（15%）。

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。

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。

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》。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。

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。

（1）项目土地出让计提基金

该项目土地出让计提基金为20,452.52万元，明细见下表：

表5-5 政策性基金提留计算表（一）

项目	提取比例	金额（万元）
土地出让收入		58,204.80
政策提留		20,452.52
国有土地收益基金	成交价的5%	2,910.24
保障性安居工程资金	土地出让净收益10%	5,820.48
农田水利建设资金	土地出让净收益10%	5,820.48
教育资金	土地出让净收益10%	5,820.48
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%）。	80.84

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 7,915.13 万元，明细见下表：

表 5-6 政策性基金提留计算表（二）

项目	提取比例	金额（万元）
土地出让收入		23,824.80
政策提留		7,915.13
国有土地收益基金	成交价的 5%	1,191.24
保障性安居工程资金	土地出让净收益 10%	2,230.27
农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	2,230.27
教育资金	土地出让净收益 10%	2,230.27
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%）。	33.09

土地出让分年计提基金明细见下表：

表 5-7 土地出让成本预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
政策提留基金	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.77
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
政策提留基金	2,836.77	2,836.77	2,836.77	2,836.77	28,367.65	

3. 项目运营收益

根据对项目收入成本的预测，在债券存续期内，土地出让收入为 82,029.60 万元，土地出让计提基金合计为 28,367.65 万元，总收益为 53,661.95 万元。具体明细见下表：

表 5-8 土地出让收益预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96
政策提留基金	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.77
土地出让收益	5,366.20	5,366.20	5,366.20	5,366.20	5,366.20	5,366.19

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	82,029.60	
政策预留基金	2,836.77	2,836.77	2,836.77	2,836.77	28,367.65	
土地出让收益	5,366.19	5,366.19	5,366.19	5,366.19	53,661.95	

4. 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。

5. 项目债券本息偿还计划

项目债券本息偿还计划详见下表：

表 5-9 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	6,000.00	7,321.35	17,000.00			
债券资金流入	20,500.00					
土地出让收入		8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96
小计	26,500.00	15,524.31	25,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96
现金流出						
固定资产流出	26,500.00	7,321.35	17,000.00			
政策预留		2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76
相关税费						
运营期债券利息				1,128.15	1,063.58	999.00
债券本金				2,250.00	2,250.00	4,700.00
小计	26,500.00	10,158.11	19,836.76	6,214.91	6,150.34	8,535.76
净现金流量	—	5,366.20	5,366.20	1,988.05	2,052.63	-332.80
累计净现金流量	—	5,366.20	10,732.40	12,720.45	14,773.08	14,440.28
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
现金流入						
资本金流入						30,321.35
债券资金流入						20,500.00
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	82,029.60
小计	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	132,850.95
现金流出						
固定资产流出						50,821.35
政策预留	2,836.77	2,836.77	2,836.77	2,836.77	2,836.77	28,367.65
相关税费						
运营期债券利息	856.29	673.71	491.13	308.55	125.97	5,646.38

债券本金	5,000.00	673.71	5,000.00	5,000.00	3,300.00	28,173.71
小计	8,693.06	4,184.19	8,327.90	8,145.32	6,262.74	113,009.09
净现金流量	-490.10	4,018.77	-124.94	57.64	1,940.22	19,841.87
累计净现金流量	13,950.18	17,968.95	17,844.01	17,901.65	19,841.87	

(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，项目在地方政府专项债券存续期间总收益为 53,661.95 万元。

本项目已发行 10 年期地方政府专项债券 8,500.00 万元（发行 19,000.00 万元，调剂到别的项目 10,500.00 万元，本项目使用债券额度为 8,500.00 万元），利率 3.33%，按半年付息，后 5 年还本，本息合计为 10,764.40 万元；已发行 5 年期地方政府专项债券 2,500.00 万元，利率 2.87%，按年付息，后 3 年还本，本息合计为 8,382.53 万元；已发行 10 年期地方政府专项债券 4,500.00 万元，利率 3.33%，在存续期内按半年支付利息，后 5 年还本，本息合计 5,698.80 万元。

本次拟发行 10 年期专项债券 12,000.00 万元，债券本息合计为 15,840.00 万元，本项目地方政府专项债券本息共计 40,685.73 万元，本息覆盖倍数为 1.32。

表 5-10 项目收益与融资平衡表

单位：万元

项目名称	项目资金 总需求	项目预期 净收益	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
唐县仁厚镇张盆村 棚户区改造 安置房项目	648,221.35	53,661.95	2021 年	20,500.00	4,345.73	1.32
			2022 年	12,000.00	3,840.00	
合计	648,221.35	53,661.95	—	32,500.00	8,185.73	

2. 敏感性分析

表 5-11 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	45,612.66	48,295.76	50,978.85	53,661.95	56,345.05	59,028.15	61,711.24
偿债资金合计	45,612.66	48,295.76	50,978.85	53,661.95	56,345.05	59,028.15	61,711.24
债券还本付息额	40,685.73	40,685.73	40,685.73	40,685.73	40,685.73	40,685.73	40,685.73
资本金偿还建设期利息	1,064.40	1,064.40	1,064.40	1,064.40	1,064.40	1,064.40	1,064.40
经营收入偿还的债券本息额	39,621.33	39,621.33	39,621.33	39,621.33	39,621.33	39,621.33	39,621.33
债券本息覆盖率	1.12	1.19	1.25	1.32	1.38	1.45	1.52

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 1.12，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 1.32，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=709129906954874210955328460126>



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





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



说明

证书序号：0017050

- 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：

2021年10月20日

中华人民共和国财政部制



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