

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目
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 02003 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



滦南县一实小周边区域棚户区改造项目
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 02003 号

我们接受委托，对滦南县一实小周边区域棚户区改造项目（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滦南县一实小周边区域棚户区改造项目融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、 项目的基本情况

1、项目名称：滦南县一实小周边区域棚户区改造项目

2、参与主体：滦南县住房和城乡建设局

3、项目具体情况：滦南县一实小周边区域棚户区改造项目位于滦南县城南大街以南，和平路以西，拟征收搬迁区域占地 196.76 亩，建筑总面积 52,783.97 平方米，拟对该区域棚户区拆除改造，涉及住户 451 户。村（居）民住宅补偿安置方式为原址实物安置，回迁安置房用地面积 33,511.50 平方米（约 50.27 亩），新建回迁安置房 11F/-1F 住宅楼 10 栋，2F 配套公建 1 栋，总面积为 76429.00 平方米，其中地上建筑面积 68,104.00 平方米，地下建筑面积 8325.00 平方米；硬化路面 15,148.97 平方米，绿化面积 11,729.03 平方米；配套建设室内外管网。项目总投资估算 30,240.00 万元，计划建设期为 2021 年 8 月至 2024 年 9 月。

二、 债券应付本息情况

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目本期计划融资金额 2.1 亿元，假设本期融资利率 4%，期限 10 年，在存续期内每半年支付一次利息，在本期债券存续期的第 6-10 年每年的还本日分别偿还债券本金 20%，已兑付本金不再支付利息。自融资之日起还本付息情况如下：

单位：人民币万元

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022		21,000.00		21,000.00	420.00	420.00
2023	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2024	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2025	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2026	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2027	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2028	21,000.00		4,200.00	16,800.00	756.00	4,956.00
2029	16,800.00		4,200.00	12,600.00	588.00	4,788.00
2030	12,600.00		4,200.00	8,400.00	420.00	4,620.00
2031	8,400.00		4,200.00	4,200.00	252.00	4,452.00
2032	4,200.00		4,200.00	0.00	84.00	4,284.00
合计		21,000.00	21,000.00		6,720.00	27,720.00

三、 评估依据和假设

1、唐山市 2018 年-2020 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、7.3%和 4.4%，近三年平均增速 6.4%，唐山市第十五届人民代表大会第六次会议上所作的政府工作报告提出，2021 年唐山市经济增长预期目标为 7%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 6.4%。

2、本项目的收入来源为出让产生的净现金流入，本项目参照拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在区域的基准地价水平预测拟出让土地价格。依据唐山市滦南县棚户区改造项目土地出让计划，自融资开始日起第 2 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对近期项目周边地块成交情况等的查询，以近三年唐山市 GDP 平均增速 6.4%计算土地价格的的增长，以融资开始日起按出让计划挂牌交易的现金流入，考虑八项政策提留成本的情况，预测计算土地挂牌交易收入。

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：

1、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。

2、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、可研性研究方案等资料，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。

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价报告。

五、 评估分析

（一）项目投资估算

本次融资项目总投资为人民币 30,240.00 万元，主要包含工程建设费、工程建设其他费、工程预备费、其他费用等（详见附件 1）。

（二）项目运营成本

根据河北省财政厅、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）、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）、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）、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）、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）、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）、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）、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）等相关文件规定，土地出让收入共有八项扣除项目。棚户区改造项目出让收益扣除上述八项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期融资本息（详见附件 2）。

（三）项目预期收益

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近期唐山市滦南县土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

唐山市滦南县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	20,651.43	41,303	4,956	1200	0.25	300	2021-7-2
2	商住用地	61,394.08	110,509	29,653	2683	0.25	671	2020-11-23
3	商住用地	44,419.50	79,955	25,053	3133	0.25	783	2020-11-26
4	商住用地	24,785.14	37,178	7,436	2000	0.25	500	2019-5-21
综合楼面地价						1	2,254	

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目商住用地参考上述土地出让情况进行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，结合土地价格增长率为近三年唐山市 GDP 平均增速（6.9%），现预测项目出让区域土地价格如下：

项目出让区域土地价格预测表

区位	土地性质	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
滦南县	商住用地	2,254	2398	2551	2714	2888

（2）土地出让收入预测

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作为商住地块预期容积率。结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入为 50,768 万元。

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	可出让面积（亩）	容积率	楼面价（元）	2024 年收入
滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	146.49	1.8	2888	50,768

（3）土地出让收益预测

按自融资开始日起第 3 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目

序号	项目	基数	比例/标准	金额（万元）
1	土地出让收入			50,768.00
2	八项政策提留			10,693.79
2.1	国有土地收益基金	50,768.00	5%	2,538.40
2.2	城镇廉租住房保障资金	50,768.00	5%	2,538.40
2.3	铁路建设资金	50,768.00	3%	1,523.04
2.4	农田水利建设资金	14,196.57	10%	1,419.66
2.5	教育资金	14,196.57	10%	1,419.66

序号	项目	基数	比例/标准	金额（万元）
2.6	用于农业开发的土地出让金	292.98	15%	43.95
2.7	土地出让业务费	50,768.00	2%	1,015.36
2.8	新增建设用地有偿使用费	97,660.00	20	195.32
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）			40,074.21

（4）项目税费

本项目为土地收储项目，无需交纳各项税费。

（四）资金平衡情况

依据滦南县棚户区改造项目土地出让计划，假设按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预计土地出让收益 40,074.21 万元，净现金流量 12,354.21 万元。

六、评估结论

债券存续期内，接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.4%的比例计算土地价格的增速的情况下：滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 40,074.21 万元，项目融资总本息为 27,720.00 万元，覆盖倍数为 1.45 倍。

依据当前的市场状况及数据，对未来期间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，对债券存续期内收入向下波动及项目预期增长率下降、债券利率提高进行敏感性分析（详见附件 5）。

1. 当项目增长率为预期 90%时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 39,268.11 万元，项目融资总本息为 27,720.00 万元，覆盖倍数为 1.42 倍。

2. 当项目增长率为预期 80%时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 38,059.62 万元，项目融资总本息为 27,720.00 万元，覆盖倍数为 1.37 倍。

3. 当债券利率比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 40,074.21 万元，项目融资总本息为 28,392.00 万元，覆盖倍数为 1.41 倍。

依据分析，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



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022年1月13日

项目投资评估明细表

金额单位：万元								
序号	名称	估算价值						占比
		住宅安置房建设费用	土地平整费用	场地围挡工程	建设其他费用	预备费	合计	
一	项目建设投资							
1	滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	26,802.75	682.10	57.96	1,257.19	1,440.00	30,240.00	100.00%
二	总投资合计	26,802.75	682.10	57.96	1,257.19	1,440.00	30,240.00	100%
三	占比	88.63%	2.26%	0.19%	4.16%	4.76%	100%	

运营成本费用明细表

单位：万元

序号	项目名称	滦南县一实小周边区域 棚户区改造项目	合计
1	国有土地收益基金	2,538.40	2,538.40
2	城镇廉租住房保障资金	2,538.40	2,538.40
3	铁路建设资金	1,523.04	1,523.04
4	农田水利建设资金	1,419.66	1,419.66
5	教育资金	1,419.66	1,419.66
6	用于农业开发的土地出让金	43.95	43.95
7	土地出让业务费	1,015.36	1,015.36
8	新增建设用地有偿使用费	195.32	195.32
八项政策计提合计		10,693.79	10,693.79

项目利润表

单位：万元				
项目名称	土地出让收入	政策预留	利息支出	项目利润
滦南县一实小周边 区域棚户区改造项目	50,768.00	10,693.79	6,720.00	33,354.21
合计	50,768.00	10,693.79	6,720.00	33,354.21

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元、倍							
序号	项目名称	变动因素	出让年度净 现金流入	融资本金	融资利息	债券本息合 计	覆盖倍 数
1	滦南县一实 小周边区域 棚户区改造 项目	正常值	40,074.21	21,000.00	6,720.00	27,720.00	1.45
		增长率为预期 90%	39,268.11	21,000.00	6,720.00	27,720.00	1.42
		增长率为预期 80%	38,059.62	21,000.00	6,720.00	27,720.00	1.37
		利率上升10%	40,074.21	21,000.00	7,392.00	28,392.00	1.41



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

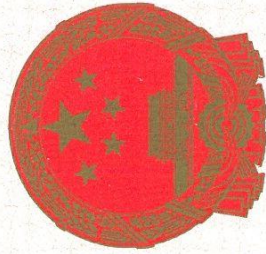
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务;房屋租赁(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



www.hebseztaxxx.gov.cn



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、《会计师事务所分所执业证书》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:
No. of Certificate

130000661008

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
/y /m /d

姓名
Full name

刘军学

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1968-06-05

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.

140102680605203



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
有限责任公司邢台分所

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

性别

Sex

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 6 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
14331普通合伙企业邢台分所

事务所
CPAs

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

年度检验
Annual Renewal Reg

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

