

保定市莲池区晨光机械厂宿舍
棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告



北京承承会计师事务所（普通合伙）
CHENG CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

承会专字【2021】第 1005 号

我们接受委托，对保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。项目单位对保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造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。

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目预期收益与融资平衡测算目的是为了达成保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目融资的目的。在编制该情况时运用了一整套假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者，本次评价仅供该项目本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，在项目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。

一、项目的基本情况

- 1、项目名称：保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目
- 2、参与主体：河北保定经济开发区管理委员会
- 3、项目区位：本项目建设地点位于河北省保定市莲池区河北保定经济开发区
- 4、项目立项审批：保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目已通过河北保定经济开发区发展局的批复，《河北保定经济开发区经济发展局关于保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(经发审批【2021】10号)
- 5、项目建设周期：本项目计划建设周期为 36 个月，自 2021 年 5 月至 2024 年 6 月
- 6、项目建设内容及规模

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目拆迁涉及拆迁户数 906 户，拆迁面积 55073 平方米。

本项目出让土地构成为住宅 335.6 亩、商业 26.20 亩、学校 48.6 亩。如下图所示：

征地情况	
区域	征地面积（亩）
晨光片区	410.40
规划情况	
规划	面积（亩）
二类居住用地	192.63
中小学用地	48.60
二类居住用地	108.43
商业用地	26.20
一类工业用地	34.54
合计	410.40

- 8、项目总投资估算：项目总投资为 85,000.00 万元。

二、债券应付本息情况

本项目拟申请债券资金 55,000.00 万元，假设申请使用资金的年利率为 4%，期限为 10 年，在项目存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在债券存续期的第 6、7、8、9、10 年，每年的还本日分别偿还债券本金 11,000.00 万元，已兑付本金不再计提利息。自融资之日起 10 年应还本付息共计 17,600.00 万元。

债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2022 年		55,000.00		55,000.00	4.0%	1,100.00
2023 年	55,000.00			55,000.00	4.0%	2,200.00
2024 年	55,000.00			55,000.00	4.0%	2,200.00
2025 年	55,000.00			55,000.00	4.0%	2,200.00
2026 年	55,000.00			55,000.00	4.0%	2,200.00
2027 年	55,000.00			55,000.00	4.0%	2,200.00
2028 年	55,000.00		11,000.00	44,000.00	4.0%	1,980.00
2029 年	44,000.00		11,000.00	33,000.00	4.0%	1,540.00
2030 年	33,000.00		11,000.00	22,000.00	4.0%	1,100.00
2031 年	22,000.00		11,000.00	11,000.00	4.0%	660.00
2032 年	11,000.00		11,000.00	-	4.0%	220.00
合计		55,000.00	55,000.00			17,600.00

三、评估依据和假设

（一）评估依据

- 1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 2、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；
- 3、《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）；
- 3、《保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目可行性研究报告》；
- 4、根据 2006 年国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

5、国家及地方其他相关法律、法规。

（二）预测基础

1、项目方编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了项目建设的实际情况；

2、未来各项收费标准在正常范围内变动；

3、项目能够如期完工并交付使用。

（三）评估假设

1、发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

4、国家税收政策无重大不利变化；

5、对项目方有影响的法律法规无重大变化。

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、与项目方就本次债券发行计划、期限等相关问题进行沟通，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，可行性研究报告，对项目方进行尽调，与相关人员进行访谈，听取项目方相关人员介绍，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，与项目方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

项目总投资为 85,000.00 万元，明细如下：

项目投资评估明细表

金额单位：万元

序号	补偿项目	金额
1	返迁房	68,846.25
2	临时安置费	4,956.93
3	仓房安置	4,077.00
4	签约奖励	4,530.00
5	装修补贴	56.63
6	搬家费	165.23
7	空调移机费	45.30
8	电话移机费	54.36
9	热水器移机	18.12
10	太阳能	45.30
11	土地整理部分	2,204.88
	合计	85,000.00

（二）项目资金筹措

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目总投资 85,000.00 万元，资金筹措方式包括专项债券资金及财政资金。其中：财政资金 30,000.00 万元，占总投资的 35.29%；专项债资金 55,000.00 万元，占总投资的 64.71%。

项目资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	金额	占比
1	财政资金	30,000.00	35.29%
2	债券资金	55,000.00	64.71%

（三）项目收入、成本、收益预测

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，选取近期保定市商住用地和工业用地土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

地块号	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	成交楼面地价 (元/m²)	出让日期	用途
2021-014号	朝阳大街东、百花路北	20742.3	4.51	93547.773	24,725.00	2,643.03	2021.3.2	住宅
2021-016号	锦湖南大街东、东风东路北	70261.3	2.7	189705.51	55,700.00	2,936.13	2021.3.2	住宅
2021-015号	朝阳大街东、百花路北	4239.1	6.96	29504.136	6,235.00	2,113.26	2021.3.2	商服用地
2021-020号	经三路以东、纬四路以北、经五路以西	86548.3	2.5	216370.75	8,050.00	372.05	2021.3.2	工业
2021-021号	纬二路北、经五路西	89291.1	2.5	223227.75	8,305.00	372.04	2021.3.2	工业

(2) 项目区土地出让价格预测

我们赋予上述查询价格一定的权重比例预测本次地块出让楼面地价：

① 住宅用地=2,643.03*0.5+2,936.13*0.5=2,789.58 元/m²；

② 商业用地=2,113.26*1=2,113.26 元/m²；

③ 工业用地=372.05*0.5+372.04*0.5=372.04 元/m²

根据上述土地市场情况及土地价格增速情况，考虑 GDP 增长率及通胀指数，按照 3%土地价格增长率。

(3) 土地出让收入预测

假设自融资开始日起第五至九年进行土地挂牌交易，每年出让可出让住宅用地土地面积的 20%，且全部于当年出让完毕，计算得出本项目土地出让收入情况如下：

性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

住宅	35,049.35	36,100.83	37,183.85	38,299.37	39,448.35
商业	855.72	881.39	907.83	935.06	963.12
工业	198.62	204.58	210.71	217.03	223.54
合计	36,103.68	37,186.79	38,302.40	39,451.47	40,635.01

2、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项的通知》（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。

项目成本费用明细表

单位：万元

序号	性质	单位	金额
1	国有土地收益基金	万元	9,583.97
2	铁路建设基金	万元	5,750.38
3	农业土地开发资金	万元	1,567.78
4	土地出让业务费	万元	3,833.59
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,350.70

6	城镇廉租住房保障资金	万元	16,959.29
7	水利基金	万元	16,959.29
8	教育基金	万元	16,959.29
合计			72,964.29

（四）项目收益与融资平衡情况

依据本项目土地出让计划，假设按自融资开始日起第五至九年进行土地挂牌交易，每年出让可出让用地土地面积的 20%，且全部于当年出让完毕,预计土地出让收入 191,679.36 万元，项目成本 72,964.29 万元，实现项目土地出让净现金收益 118,715.06 万元。

项目运营收益表

单位：万元

项目	金额
一、资本金流入	
1.政府专项债券	55,000.00
2.项目自筹资金	30,000.00
3.土地出让收益	118,715.06
4.银行贷款	
二、资金流出	
1.项目建设支出	85,000.00
1.1 项目建设支出	85,000.00
1.2 项目建设支出中的利息支出	
2.银行借款利息支出	
3.债券利息支出	17,600.00
4.债券资金归还	55,000.00
5.银行借款归还	
三、净现金流量	46,115.06

（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共计 118,715.06 万元，项目资金流充足、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 118,715.06 万元，债券还本付息总额 72,600.00 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 1.64 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

1)、在按照土地价格增速 3%的 90%，即 2.7%计算土地价格增长率时，相关数据测算如下：

债券存续期内，项目土地出让收益合计为 116,255.03 万元，项目融资本息合计 72,600.00 万元，项目净现金流入对债务本息覆盖率下降为 1.60 倍。

2)、在按照土地价格增速 3%的 80%，即 2.4%计算土地价格增长率时，相关数据测算如下：：

债券存续期内，项目土地出让收益合计为 113,840.11 万元，项目融资本息合计 72,600.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.57 倍。

3)、在按照土地价格增速 3%的 70%，即 2.1%计算土地价格增长率时，相关数据测算如下：：

债券存续期内，项目土地出让收益合计为 111,469.57 万元，项目融资本息合计 72,600.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.54 倍。。

本息覆盖倍数及敏感性分析表详见下表：

单位金额：万元

序号	贷款本金	贷款利息	本息合计	土地出让收益	覆盖倍数	备注
----	------	------	------	--------	------	----

1	55,000.00	17,600.00	72,600.00	116,255.03	1.60	预计土地价格增速 3% 的 90%
2	55,000.00	17,600.00	72,600.00	113,840.11	1.57	预计土地价格增速 3% 的 80%
3	55,000.00	17,600.00	72,600.00	111,469.57	1.54	预计土地价格增速 3% 的 70%
4	55,000.00	18,480.00	73,480.00	118,715.06	1.62	利率增加 5%
5	55,000.00	19,360.00	74,360.00	118,715.06	1.6	利率增加 10%

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



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年七月二日

附件 1

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	补偿项目	金额（万元）
1	返迁房	68,846.25
2	临时安置费	4,956.93
3	仓房安置	4,077.00
4	签约奖励	4,530.00
5	装修补贴	56.63
6	搬家费	165.23
7	空调移机费	45.30
8	电话移机费	54.36
9	热水器移机	18.12
10	太阳能	45.30
11	土地整理部分	2,204.88
合计		85,000.00

附件 2

运营成本费用明细表

单位：万元

序号	性质	单位	金额
1	国有土地收益基金	万元	9,583.97
2	铁路建设基金	万元	5,750.38
3	农业土地开发资金	万元	1,567.78
4	土地出让业务费	万元	3,833.59
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,350.70
6	城镇廉租住房保障资金	万元	16,959.29
7	水利基金	万元	16,959.29
8	教育基金	万元	16,959.29
合计			72,964.29

附件 3

项目运营利润表

单位：万元

项目名称	土地出让收入	政策提留	利息支出	利润
保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目	191,679.36	72,964.29	17,600.00	101,115.06

附件 4

项目投资现金流量表

单位：万元

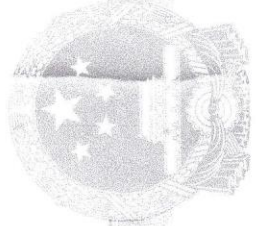
项目	金额
一、资本金流入	
1.政府专项债券	55,000.00
2.项目自筹资金	30,000.00
3.土地出让收益	118,715.06
4.银行贷款	
二、资金流出	
1.项目建设支出	85,000.00
1.1 项目建设支出	85,000.00
1.2 项目建设支出中的利息支出	
2.银行借款利息支出	
3.债券利息支出	17,600.00
4.债券资金归还	55,000.00
5.银行借款归还	
三、净现金流量	46,115.06

附件 5

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

序号	贷款本金	贷款利息	本息合计	土地出让收益	覆盖倍数	备注
1	55,000.00	17,600.00	72,600.00	116,255.03	1.60	预计土地价格增速 3% 的 90%
2	55,000.00	17,600.00	72,600.00	113,840.11	1.57	预计土地价格增速 3% 的 80%
3	55,000.00	17,600.00	72,600.00	111,469.57	1.54	预计土地价格增速 3% 的 70%
4	55,000.00	18,480.00	73,480.00	118,715.06	1.62	利率增加 5%
5	55,000.00	19,360.00	74,360.00	118,715.06	1.60	利率增加 10%



统一社会信用代码
91110112MA01T6N92N



营业执照

(副本)



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
备案、查询、监
管信息

名称 北京承承会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

出资人 张松

经营范围

从事会计师事务所业务；企业管理咨询。（下期出资时间为2022年6月30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06月24日

合伙期限 2020年06月24日 至 2040年06月23日

主要经营场所 北京市通州区恒业八街6号院26号2层101-20796

登记机关



2020年 06月 24日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014439



会计师事务所 执业证书

名称: 北京承承会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 张松

主任会计师:

经营场所: 北京市通州区恒业八街6号院26号2层101-20796

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010363

批准执业文号: 京财会许可[2020]0113号

批准执业日期: 2020年09月16日

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: 北京市财政局

二〇二〇年九月十六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

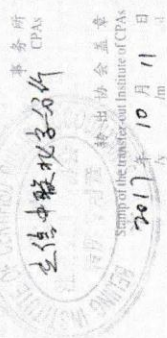
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name 张松
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-03-24
工作单位 Working unit 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所
身份证号码 Identity card No. 110108740324401

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、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。

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 reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 张俊军
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1941-09-18
Date of birth
工作单位 绥化天赋会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 232301410918021
Identity card No.

Yunnan Kencenwei Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.



Yunnan Kencenwei Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.



同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
事务所 CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
事务所 CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
事务所 CPAs