

张北县农村闲置宅基地盘活利用（建设用地增
减挂钩）项目
地方政府专项债券
财务评估报告

宁鸿审字（2021）第 VD940 号



北京宁鸿会计师事务所（普通合伙）

张北县农村闲置宅基地盘活利用（建设用地增减挂钩）

项目地方政府专项债券

财务评估报告

宁鸿审字（2021）第 VD940 号

我们接受委托对张北县农村闲置宅基地盘活利用（建设用地增减挂钩）项目政府专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具本次财务评估报告。

我们审核依据参照《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》。项目实施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基础上编制的，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发生，并且变动可能较大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次评估报告仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本次评估结果如下所示：

一、项目情况简介

1、项目名称

张北县农村闲置宅基地盘活利用（建设用地增减挂钩）项目（以下简称“本项目”）。

2、实施主体

本项目实施主体为张北县农业农村局，具体信息如下所示：

统一社会信用代码：1113072268139426XF

机构性质：机关

负责人：孙万军

地址：河北省张家口市张北县兴和东路北侧

登记机关：张北县事业单位登记管理局

3、项目区位

本项目建设地点位于张北县 15 个乡镇。

4、项目的建设期限

本项目建设工期计划从 2021 年 10 月至 2023 年 10 月。

5、项目建设内容和建设规模

根据可行性研究报告批复，本项目建设规模及内容：①整村腾退的 7 个乡镇、29 个自然村，其中可复垦的涉及 4 个乡镇、5 个自然村，面积 274.49 亩；② 15 亩以上集中连片腾退的 15 个乡镇、56 个自然村，可复垦的涉及 11 个乡镇、48 个自然村，面积 2039.22 亩。经落实，张北县可复垦的涉及 15 个乡镇、53 个自然村，面积 2313.71 亩。

6、项目投资概况

依据可行性研究报告批复，项目总投资 45947.00 万元，其中：腾退拆迁补偿金 39663.00 万元，复垦投资 5784.00 万元，工程建设其他费 500.00 万元。

二、本期债券应付本金利息情况

本项目 2022 年拟申请发行地方政府专项债券 33000.00 万元，债券期限 7 年，发行利率按年化 4.00%（发行利率参考 2021 年河北省高质量发展专项债券(二十一期)-2021 年河北省政府专项债券(四十八期)的 7 年专项债券中标利率 3.07%，本项目谨慎考虑发行利率按照 4.00%），每年支付一次利息，本金分年偿还，在存续期的第 4 至 7 年每年的还本日分别偿还债券本金的 25%（即 8250.00 万元），已还债券本金不再计息。

综上，本项目债券本金 33000.00 万元，债券存续期利息 8580.00 万元，债券本息合计 41580.00 万元。本项目专项债券存续期间应付本息测算情况如下：

应付债券本息测算情况 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	应付利息
2022 年	0.00	33000.00	0.00	33000.00	1320.00
2023 年	33000.00	0.00	0.00	33000.00	1320.00
2024 年	33000.00	0.00	0.00	33000.00	1320.00
2025 年	33000.00	0.00	0.00	33000.00	1320.00
2026 年	33000.00	0.00	8250.00	24750.00	1320.00
2027 年	24750.00	0.00	8250.00	16500.00	990.00
2028 年	16500.00	0.00	8250.00	8250.00	660.00
2029 年	8250.00	0.00	8250.00	0.00	330.00
合计		33000.00	33000.00		8580.00

三、评估的依据、假设

- 1、假设国家相关法律、法规无重大变化；
- 2、假设国家、地方现行法律法规、监管、财政、经济、国家宏观调控政策无重大变化，假设现行利率、汇率、通货膨胀等无重大变化；
- 3、假定本项目申请报告中的各项运营指标能够顺利执行；
- 4、假设无其他影响因素，如因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

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估并出具专项财务评估报告。评估工作分以下阶段：

- 1、与项目实施单位就本次债券发行计划、发行期限等问题协商一致，制定评估工作计划。
- 2、收集本次评估所需文件资料。收集查阅项目的收益自求平衡方案，对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，了解项目实际情况。
- 3、组织安排专业人员进行评估，起草本次财务评估报告。
- 4、结合上述工作，通过和项目实施单位就评估初步结果互相交换意见，全面考虑了有关意见后，对财务评估报告的评估方法、逻辑分析进行了修改、校正，最后出具针对本项目的财务评估报告。

五、评估分析情况

1、项目总投资情况

依据可行性研究报告批复，项目总投资 45947.00 万元，其中：腾退拆迁补偿金 39663.00 万元，复垦投资 5784.00 万元，工程建设其他费 500.00 万元。项目投资评估明细表如下：

项目投资评估明细表 单位：万元

名称	估算价值	占比
腾退拆迁补偿金	39663.00	86.32%
复垦投资	5784.00	12.59%
工程建设其他费	500.00	1.09%
总投资	45947.00	100.00%

2、项目的资金筹措安排

本项目总投资 45947.00 万元，其中项目资本金 12947.00 万元，占比 28.18%，资本金来源于财政配套资金。发行政府专项债券资金 33000.00 万元，占比 71.82%，其中 2022 年发行政府专项债 33000.00 万元。

资金筹措情况 单位：万元

项目	金额	比例
项目资本金	12947.00	28.18%
财政配套资金	12947.00	28.18%
政府专项债券	33000.00	71.82%
合计	45947.00	100.00%

3、项目的运营收入、运营成本和预期收益

（1）项目运营收入

本项目主要收入来源为复垦增减挂钩节约指标收入。

根据河北省国土资源厅《关于进一步支持贫困地区脱贫攻坚的通知》（冀国土资源[2018]1 号），河北省人民政府办公厅《关于印发

《河北省城乡建设用地增减挂钩结余指标》》（冀政办字[2018]148号）的相关规定，国务院办公厅关于印发的《跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩结余指标跨省域调剂管理办法》的通知（国办发[2018]16号）第三章第十条：“国家统一制定跨省域调剂结余指标价格标准。结余指标调出价格跟进复垦土地的类型和质量确定。复垦为一般耕地或其他农用地的每亩 30 万元，复垦为高标准农田的每亩 40 万元”。

本项目拟通过村庄复垦增减挂钩节约指标收益来偿还地方政府债券。根据可研报告，整村腾退的 7 个乡镇、29 个自然村，其中可复垦的涉及 4 个乡镇、5 个自然村，面积 274.49 亩；15 亩以上集中连片腾退的 15 个乡镇、56 个自然村，可复垦的涉及 11 个乡镇、48 个自然村，面积 2039.22 亩；经落实，张北县可复垦的涉及 15 个乡镇、53 个自然村，面积 2313.71 亩。据跨省域调剂结余指标价格复垦为一般耕地价格测算，按每亩 30 万元，本项目预测收入 69411.30 万元。假设增减挂指标整理出后在未来逐年出让产生收益。

根据预测信息，项目债券存续期内年度收入情况如下：

运营收入预测情况

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1. 出让收益	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	69,411.30
出让面积（亩）	289.21	289.21	289.21	289.21	289.21	289.21	289.21	289.21	2,313.71
价格（万元/亩）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
运营收入（万元）	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	69,411.30

（2）项目运营成本

本项目村庄旧址具备复耕条件，复耕项目成本按照 3.0 万元/亩计算，土地可复垦面积总计 2313.71 亩，本项目预测成本 6,941.13 万元。

（3）相关税费

关于城乡建设用地增减挂钩试点有关财税政策问题的通知财综[2014]7 号，在实施增减挂钩中，市县国土资源管理部门依法供应用于城镇建设的地块（即建新地块）形成的土地出让收入，包括利用增减挂钩节余指标供应土地形成的土地出让收入，均应当按照国办发（2006）100 号文件规定，就地全额缴入国库，实行“收支两条线”管理。本项目增减挂钩指标出售收入应全额缴入国库，暂不考虑其他税费。

（4）项目损益表

项目损益表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	总计
一、经营收入/成本/税金									
1. 项目收入	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	69411.30
2. 项目成本	867.64	867.64	867.64	867.64	867.64	867.64	867.64	867.64	6941.13
3. 税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 税息折旧及摊销前利润	7808.77	7808.77	7808.77	7808.77	7808.77	7808.77	7808.77	7808.77	62470.17
二、折旧与摊销									
1. 总折旧和摊销	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	500.00
2. 息税前利润	7746.27	7746.27	7746.27	7746.27	7746.27	7746.27	7746.27	7746.27	61970.17
三、利息支出									
1. 利息费用	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	990.00	660.00	330.00	8580.00
2. 税前利润	6426.27	6426.27	6426.27	6426.27	6426.27	6756.27	7086.27	7416.27	53390.17
四、企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	6426.27	6426.27	6426.27	6426.27	6426.27	6756.27	7086.27	7416.27	53390.17

4、项目现金流量情况

通过上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，
本项目现金流量预测情况如下：

现金流量预测情况 单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	总计
一、现金流入	41676.41	21623.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	115358.30
1、资本金流入		12947.00							12947.00
2、债券资金流入	33000.00								33000.00
3、运营收入	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	8676.41	69411.30
二、现金流出	35187.64	15134.64	2187.64	2187.64	10437.64	10107.64	9777.64	9447.64	94468.13
1、固定资产投资	33000.00	12947.00							45947.00
2、运营成本	867.64	867.64	867.64	867.64	867.64	867.64	867.64	867.64	6941.13
3、相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、债券利息	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	990.00	990.00	660.00	330.00	8580.00
5、债券本金					8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	33000.00
三、净现金流量	6488.77	6488.77	6488.77	6488.77	-1761.23	21431.23	-1101.23	-771.23	20890.17
四、累计净现金流量	6488.77	12977.54	19466.31	25955.09	24193.86	22762.63	21661.40	20890.17	-

5、项目资金稳定性

经测算预测期现金流量，本项目累计净现金流 20890.17 万元，
项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定稳定性，并且具有一
定的风险抵抗力。

六、评估结果

1、债券本息覆盖倍数

本项目债券存续期内，预计项目未来的运营净收益 62470.17 万
元，运营期专项债券还本付息额合计 41580.00 万元，债券存续期内
项目运营净收益对债券本金和利息的覆盖倍数为 1.50 倍，覆盖倍数
大于 1.30 倍。能够合理保证偿还本次债券本金和利息，能够实现项
目的收益与融资自求平衡。

项目融资自求平衡情况 单位：万元

年度	项目收益				融资本息支付		
	运营收入	经营成本	相关税费	运营净收益	应付债券本金	应付债券利息	应付债券本息
2022 年	8676.41	867.64	0.00	7808.77		1320.00	1320.00
2023 年	8676.41	867.64	0.00	7808.77		1320.00	1320.00
2024 年	8676.41	867.64	0.00	7808.77		1320.00	1320.00
2025 年	8676.41	867.64	0.00	7808.77		1320.00	1320.00
2026 年	8676.41	867.64	0.00	7808.77	8250.00	1320.00	9570.00
2027 年	8676.41	867.64	0.00	7808.77	8250.00	990.00	9240.00
2028 年	8676.41	867.64	0.00	7808.77	8250.00	660.00	8910.00
2029 年	8676.41	867.64	0.00	7808.77	8250.00	330.00	8580.00
合计	69,411.30	6,941.13	0.00	62470.17	33000.00	8580.00	41580.00
覆盖倍数	1.50						

2、敏感性分析情况

依据当前市场状况及对预期项目净收益情况进行预测，按照谨慎性原则，对债券存续期内项目净收益进行单因素敏感性分析，对项目的净收益进行敏感性分析情况如下所示：

敏感性分析情况 （单位：万元/倍）

敏感性系数变化	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营预期净收益	56223.15	59346.66	62470.17	65593.68	68717.19
可用于偿还债券的资金	56223.15	59346.66	62470.17	65593.68	68717.19
债券还本付息	41580.00	41580.00	41580.00	41580.00	41580.00
债券本息覆盖倍数	1.35	1.43	1.50	1.58	1.65


当项目净收益比预测下降 10%时，本项目净收益 56223.15 万元，应偿还债券本息 41580.00 万元，项目净收益对债务本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

通过上述项目融资自求平衡情况分析和敏感性分析情况，本项目能够产生持续稳定现金流，且项目净收益能够覆盖本期专项债券还本付息的规模要求，从财务分析角度认为本项目具备一定可行性。

（此页无正文）

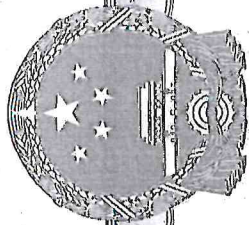


中国注册会计师： 

中国注册会计师： 

中国·北京

2021 年 12 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码

91110108MA01MHQP4N



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

(副本) (1-1)

资质仅适用于
张北县农村闲置宅基地盘活利用
文号为VD940的推广使用

名称 北京宁鸿会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 聂栩

经营范围

代理记账；从事会计师事务所业务；税务咨询；企业管理咨询；（下期出账时间为2039年01月01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、代理记账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 2019年09月09日

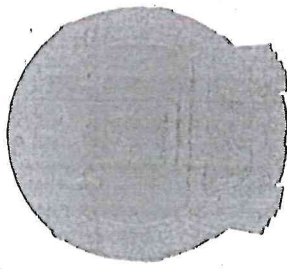
合伙期限 2019年09月09日 至 2049年09月08日

主要经营场所 北京市朝阳区广顺南大街21号配套 (2) 号楼
01-02层内1层1021



登记机关

2021年08月02日



证书序号: 0014714

说明

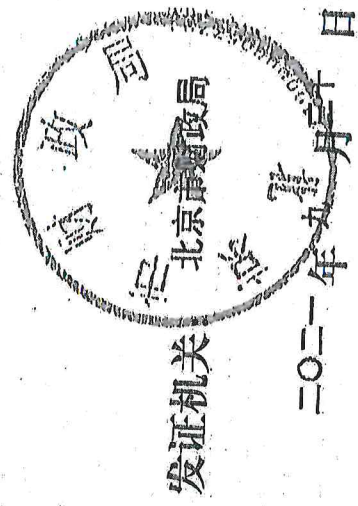
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所
执业证书
该资质仅适用于
张北县农村闲置宅基地盘活利用
编号为VR040的报告使用



名称: 北京宁鸿会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 聂棚
主任会计师:
经营场所: 北京市朝阳区广顺南大街21号配套(2)号楼01-02层内1层1021

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 11010337
批准执业文号: 京财会许可[2019]0066号
批准执业日期: 2019年12月03日



中华人民共和国财政部制

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

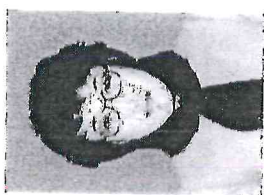
Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

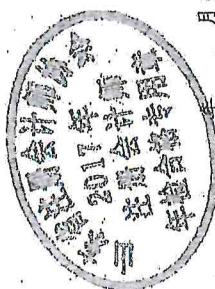
身份证号码

Identity card No.

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.



2017年10月10日

该资质仅适用于
张北县农村闲置宅基地使用权
文号为VD940的农村宅基地使用权

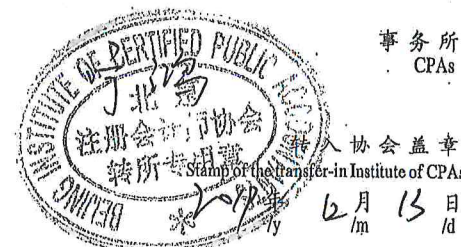
注册会计师工作单位变更事项登记

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



证书编号: 370200010060
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: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance



姓名 刘颖
Full name 刘颖
性别 女
Sex 女
出生日期 1973-03-10
Date of birth 1973-03-10
工作单位 北京宁鸿会计师事务所(普通合伙)
Working unit 北京宁鸿会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 130102197303100922
Identity card No. 130102197303100922



该资质仅适用于
张北县农村闲置宅基地盘活利用
文号为VD940的报告使用



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.

证书编号:
No. of Certificate 110103370001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021年01月21日

年 月 日
/y /m /d