

北戴河新区圈里村棚户区改造项目
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 S098 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)

北戴河新区圈里村棚户区改造项目

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 S098 号

北京上达会计师事务所（普通合伙）作为 2020 年北戴河新区圈里村棚户区改造项目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、《2020 年北戴河新区圈里村棚户区改造项目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



中国 北京

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二一年十二月二十一日

北戴河新区圈里村棚户区改造项目

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

北戴河新区圈里村棚户区改造项目（以下简称“项目”、“本项目”）

（二）参与主体

项目实施单位：秦皇岛北戴河新区规划建设局

（三）项目区位

北戴河新区圈里村棚户区改造项目，位于北戴河新区南戴河片区圈里村，滨海新大道北侧、洋河景观路西侧、规划路南侧、规划学府路东侧。

北戴河新区北临戴河，南接滦河，西起京哈铁路和沿海高速公路，东至渤海海域，总面积 425.8 平方公里，海岸线长 82 公里，人口 16.9 万。2006 年 12 月经省政府批准设立黄金海岸保护建设管理区，2009 年 6 月更名为北戴河新区。

北戴河新区紧邻京哈高速、沿海高速、京哈铁路、津秦客专等交通干线，距北戴河高铁站 10 公里、北戴河国际机场 15 公里、秦皇岛港 25 公里、京唐港 68 公里，京秦直达高铁开通后与北京形成一小时经济圈。

（四）项目计划及进展情况

1. 已完成前期工作

本项目已编制工程可行性报告并取得批复，同时取得如下审批文件，已取得用地预审意见、规划选址意见、建筑工程规划许可证、建设用地规划许可证，正在办理施工许可证。

2. 项目实施计划

本项目拟用建设期为 3 年。为了提高工程建设速度，采用各环节前后紧密衔接、有的环节同时开展、有的环节交叉进行的方式建设。

（五）项目建设内容及规模

本项目主要对北戴河新区圈里村进行棚户区改造，项目拆迁数 175 户，安置人口 436 人，拆迁占地面积约 144 亩。

项目新建建筑面积 76791.45 m²，占地面积：34153.05 m²，其中地上建筑面积：57350.84 m²，地下总建筑面积 19440.61 m²，项目预计土石方工程量 51229.58 万 m³。配套进行小区绿化、亮化、道路硬化、安防等工程的实施。

安置方式：一是货币补偿，二是购买及建设安置房方式安置。

（六）项目总投资估算

项目总投资 37,032.19 万元，其中工程费用 22,376.58 万元，工程建设其他费用 12,892.17 万元，预备费 1,763.44 万元。

建设项目投资构成明细表

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	建设期利息	合计
一	项目建设投资					
1	北戴河新区圈里村棚户区改造项目	22,376.58	12,892.17	1,763.44		37,032.19
二	总投资合计	22,376.58	12,892.17	1,763.44		37,032.19

二、 债券应付本息情况

1. 已发行债券

(1) 2019 年已发行债券

北戴河新区圈里村棚户区改造项目 2019 年发行政府专项债 10,000.00 万元，融资利率为 3.33%，期限 10 年，在存续期内每半年付息一次，后五年每年偿还本金 2,000.00 万元，还本付息情况如下：

还本付息表

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019		10,000.00		10,000.00	333.00	333.00
2020	10,000.00			10,000.00	333.00	333.00
2021	10,000.00			10,000.00	333.00	333.00
2022	10,000.00			10,000.00	333.00	333.00
2023	10,000.00			10,000.00	333.00	333.00
2024	10,000.00		2,000.00	8,000.00	333.00	2,333.00
2025	8,000.00		2,000.00	6,000.00	266.40	2,266.40
2026	6,000.00		2,000.00	4,000.00	199.80	2,199.80
2027	4,000.00		2,000.00	2,000.00	133.20	2,133.20

2028	2,000.00		2,000.00	-	66.60	2,066.60
合计	-	10,000.00	10,000.00	-	2,664.00	12,664.00

(2) 2020 年已发行债券

北戴河新区圈里村棚户区改造项目 2020 年发行政府专项债 9,000.00 万元，融资利率为 3.22%，期限 10 年，在存续期内每半年付息一次，后五年每年偿还本金 1,800.00 万元，还本付息情况如下：

还本付息表

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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020		9,000.00		9,000.00	289.80	289.80
2021	9,000.00			9,000.00	289.80	289.80
2022	9,000.00			9,000.00	289.80	289.80
2023	9,000.00			9,000.00	289.80	289.80
2024	9,000.00			9,000.00	289.80	289.80
2025	9,000.00		1,800.00	7,200.00	289.80	2,089.80
2026	7,200.00		1,800.00	5,400.00	231.84	2,031.84
2027	5,400.00		1,800.00	3,600.00	173.88	1,973.88
2028	3,600.00		1,800.00	1,800.00	115.92	1,915.92
2029	1,800.00		1,800.00	-	57.96	1,857.96
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	2,318.40	11,318.40

(3) 2021 年已发行债券

北戴河新区圈里村棚户区改造项目 2021 年发行政府专项债 5,000.00 万元，融资利率为 3.36%，期限 10 年，在存续期内每半年付息一次，后五年每年偿还本金 1,000.00 万元，还本付息情况如下：

还本付息表

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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021		5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
2022	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00

2023	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2024	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2025	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2026	5,000.00		1,000.00	4,000.00	200.00	1,200.00
2027	4,000.00		1,000.00	3,000.00	160.00	1,160.00
2028	3,000.00		1,000.00	2,000.00	120.00	1,120.00
2029	2,000.00		1,000.00	1,000.00	80.00	1,080.00
2030	1,000.00		1,000.00	-	40.00	1,040.00
合计	-	-	5,000.00	-	1,600.00	6,600.00

2. 本次拟发行债券

北戴河新区圈里村棚户区改造项目本次拟发行政府专项债 5,600.00 万元，融资利率按 4% 估算，期限 15 年，在存续期内每半年付息一次，后十年每年偿还本金 560.00 万元，还本付息情况如下：

还本付息表

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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2022	-	5,600.00		5,600.00	224.00	224.00
2023	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2024	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2025	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2026	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2027	5,600.00		560.00	5,040.00	224.00	784.00
2028	5,040.00		560.00	4,480.00	201.60	761.60
2029	4,480.00		560.00	3,920.00	179.20	739.20
2030	3,920.00		560.00	3,360.00	156.80	716.80
2031	3,360.00		560.00	2,800.00	134.40	694.40
2032	2,800.00		560.00	2,240.00	112.00	672.00
2033	2,240.00		560.00	1,680.00	89.60	649.60
2034	1,680.00		560.00	1,120.00	67.20	627.20
2035	1,120.00		560.00	560.00	44.80	604.80
2036	560.00		560.00	-	22.40	582.40
合计	-	5,600.00	5,600.00	-	2,352.00	7,952.00

三、 评估依据和假设

（一）评估依据

- (1) 项目工程可行性研究报告及批复；
- (2) 专项债券项目实施方案；
- (3) 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）；
- (4) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资[2006]1325 号）；
- (5) 《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项目财务评估咨询报告：

- 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. 查阅本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，出具本专项债券项目财务评估咨询报告（初稿）；
5. 审定本专项债券项目财务评估咨询报告。

五、 评估分析

（一）项目投资估算

项目总投资 37,032.19 万元，其中工程费用 22,376.58 万元，工程建设其他费用 12,892.17 万元，预备费 1,763.44 万元。

（二）项目资金筹措

项目估算总投资 37,032.19 万元，其中项目资本金 7,432.19 万元，占总投资的 20.07%，已申请专项债券 24,000.00 万元，此次拟申请专项债券 5,600.00 万元。计划在建设期按进度逐年使用。

资金来源表

单位：万元

序号	项目	总投资	项目资本金	专项债券资金	
				已发行专项债券资金	此次拟专项债券资金
1	北戴河新区圈里村棚户区改造项目	37,032.19	7,432.19	24,000.00	5,600.00
合计	-	37,032.19	7,432.19	24,000.00	5,600.00

（三）项目收入、成本、收益预测

1. 项目收入

（1）项目收入类型

本项目收入主要为土地出让收入，属于政府基金收入。

（2）项目收入预测

本项目拆迁后的土地，土地性质均为集体所有，经过规划，可整理出有效建设用地 144 亩，将北戴河新区棚改项目拆迁整理后 760.00 亩土地出让收入用于偿还本项目债券本息。可出让/划拨土地总数为 904.00 亩。

2018 年北戴河新区土地级别及基准地价（单位：万元/亩）：

项目 \ 级别	I	II	III
商服用地	115	92	74
住宅用地	157	126	105
工业用地	—	24	20
旅游用地	67	56	44
公共管理与公共服务用地（营利性）	82	66	53
公共管理与公共服务用地（非营利性）	67	56	44

本项目整理出土地为二类用地，即商服用地价格为 92.00 万元/亩，住宅用地为 126.00 万元/亩。加权计算土地均价为 117.52 万元/亩。考虑北戴河新区 2018 年商服、住宅及公共建筑用地土地价格上涨趋势，增长率按照 5%考虑，债券存续期间土地出让价格平均为 144.83 万元/亩，计算 15 年内土地出让总额如下：

项目土地出让收入表（单位：万元）

年份	2022-2026	2027-31	2032-2036	合计
出让土地数（亩）	301.33	301.33	301.33	904.00
土地均价（万元/亩）	144.83	144.83	144.83	—
土地出让金总额（万元）	43,640.85	43,640.85	43,640.85	130,924.00

未来 15 年，项目土地出让收入总额为 130,924.00 万元。

2. 项目成本

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（秦皇岛市北戴河区为 59 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。

土地出让计提基金明细如下表：

序号	项目	提取比例	金额(万元)
1	土地出让收入		130,924.00
2	政策提留		46,356.76
2.1	国有土地收益基金	成交价的 5%	6,546.20
2.2	保障性安居工程资金	土地出让净收益 10%	13,092.40
2.3	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	13,092.40
2.4	教育资金	土地出让净收益 10%	13,092.40
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(59 元/平方米)* 土地出让金用于农业土地开发的 比例(15%)。	533.36
3	土地出让收益		84,567.24

其中，按年度土地出让政策提留资金如下：

年份	2022-2026	2027-31	2032-2036	合计
土地出让政策提留资金(万元)	15,452.25	15,452.25	15,452.25	46,356.76

土地出让计提基金合计 46,356.76 万元。

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

根据对项目收入成本的预测，在债券存续期内（10 年），土地出让收入合计 130,924.00 万元，土地出让计提基金 46,356.76 万元，收益 84,567.24 万元。具体如下表：

土地出让收益表

单位：万元

年份	2022-2026	2027-31	2032-2036	合计
土地出让收入	19,584.00	54,340.00	57,000.00	130,924.00
政策提留资金	15,452.25	15,452.25	15,452.25	46,356.76
土地出让净收益	4,131.75	38,887.75	41,547.75	84,567.24

（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，项目在政府债券存续期间总收益为 84,567.24 万元，本项目拟发行和已发行所有债券本息合计 38,278.40 万元，本息覆盖倍数为 2.21。

项目募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收入	融资金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
北戴河新区圈里村棚户区改造项目	37,032.19	84,567.24	29,600.00	8,678.40	2.21
合计	37,032.19	84,567.24	29,600.00	8,678.40	2.21

2. 本息覆盖倍数敏感性分析

经对项目土地出让产生的收益变动分析，当项目收益下降 15%时，项目本息覆盖率等于 1.88，具有较好的稳定性和抗风险能力。

本项目债券存续期间经营收益	收益变动幅度	本项目债券本息合计	本息覆盖倍数
84,567.24	0%	38,278.40	2.21
	-5%		2.10
	-10%		1.99
	-15%		1.88

六、 评估结论

经测算，本项目债券本息覆盖倍数为 2.21，符合相关要求，可实现收益与融资自求平衡。



姓名 牛润泽
Sex 男
Date of birth 1968-05-13
Working unit 河南富平联合会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No. 411222196805133016



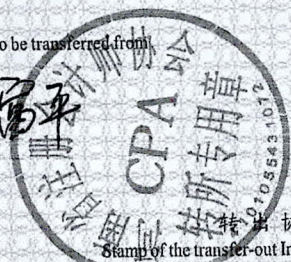
http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=789129306854674210955338460126



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

河南富平



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 10 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



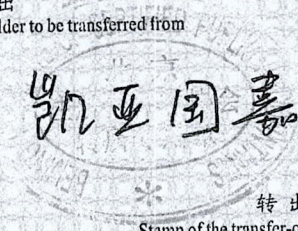
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 11 月 25 日
/y /m /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

凯亚国嘉



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 12 月 29 日
/y /m /d

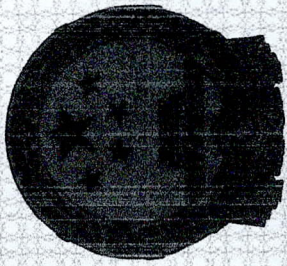
同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 11 月 15 日
/y /m /d

日 月 年



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



证书序号：0017050

说明

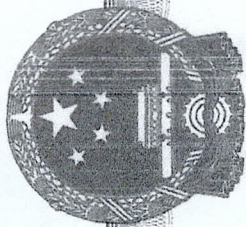
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2021年10月20日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码

91110105MA01Y8BW7L



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)

名称 北京上达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 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09月04日