

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区
(一期)项目
财务评估咨询报告

河北瑞立会计师事务所有限公司

HEBEIRUILICERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD



定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目

财务评估咨询报告

冀瑞立咨字（2022）第 2104 号

我们接受委托，对定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）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定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）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

项目名称：定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目

参与主体：定兴县住房和城乡建设局

项目区位：定兴县

项目周期：建设年限 2021 年 7 月至 2024 年 4 月

项目总投资：34,626.43 万元

项目立项审批：

2021 年 7 月 14 日，取得定兴县发展和改革局关于定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目可行性研究报告的批复（定兴发改投资[2021]159 号）。

建设内容及规模：项目总用地面积 21007.00 m²（约合 31.51 亩），其中建筑基底面积 4796.23 m²，集中绿地面积 2318.54 m²，公共绿地面积 1517.68 m²，道路广场 8333.48 m²。

项目总建筑面积 66247.35 m²。其中地上建筑面积 46150.94 m²，包括住宅建筑面积 44201.3 m²，公共配套服务面积 1646.61 m²（物业管理用房、社区综合服务设施用房、社区党群服务中心用房、养老服务设施用房、便利店等），地下车库出地面部分面积 303.03 m²；地下建筑面积 20096.41 m²，地下车库建筑面积 13979.96 m²储藏间建筑面积 6116.45 m²。

配套建设智能信报箱、健身活动场地、室外多功能广场、垃圾集中收集点、垃圾收集点、再生资源回收站点、非机动车停放区等公共配套设施。

容积率 2.1969，绿地率 37.50%。居住户数 466 户，居住人数 1495 人，户均人口 3.20，机动车停车位 466 个，非机动车停车位 953 个。

二、债券应付本息情况

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目本次拟申

请债券 1,000.00 万元，利率 4%，年限 15 年，利息按半年支付，本金分年偿还，在债券存续期内的后十年每年偿还本金 10%。已兑付本金自兑付日起不另计利息。本次申请政府专项债自融资之日起 15 年应还本付息情况如下：

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022		1,000.00		1,000.00	4.0%	20.00	20.00
2023	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2024	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2025	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2026	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2027	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2028	1,000.00		100.00	900.00	4.0%	38.00	138.00
2029	900.00		100.00	800.00	4.0%	34.00	134.00
2030	800.00		100.00	700.00	4.0%	30.00	130.00
2031	700.00		100.00	600.00	4.0%	26.00	126.00
2032	600.00		100.00	500.00	4.0%	22.00	122.00
2033	500.00		100.00	400.00	4.0%	18.00	118.00
2034	400.00		100.00	300.00	4.0%	14.00	114.00
2035	300.00		100.00	200.00	4.0%	10.00	110.00
2036	200.00		100.00	100.00	4.0%	6.00	106.00
2037	100.00		100.00	0.00	4.0%	2.00	102.00
合计		1,000.00	1,000.00			420.00	1,420.00

三、评估依据和假设

（一）评估依据

- 1.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)；
- 2.按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算；
- 3.市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数；

4. 定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目可行性研究报告。

（二）评估假设

1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

6.预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决；

7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

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：

（一）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。

（二）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、可研性研究报告等资料，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。

（三）安排专业人员进行评估，起草财务评估咨询报告。

（四）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估咨询报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

本项目总投资估算为 34,626.43 万元，其构成按费用划分见下表：

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值				
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	基本预备费	合计
1	定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目	23,878.25	968.00	7,215.26	2,564.92	34,626.43
二	总投资合计	23,878.25	968.00	7,215.26	2,564.92	34,626.43
三	占比	68.96%	2.80%	20.84%	7.41%	100.00%

（二）项目资金筹措

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目的预计投资金额为 34,626.43 万元，其中资本金 33,626.43 万元，占比 97.11%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求；拟申请债券资金 1,000.00 万元，占比 2.89%，资本金由当地财政统筹解决。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
政府专项债券	1,000.00	2.89%
资本金	33,626.43	97.11%
合计	34,626.43	100.00%

（三）项目收入、成本、收益预测

1.项目运营收入

根据《定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区项目土地出让说明》，压缩机厂项目拆出商住用地共计 216.67 亩，用于回迁房建设用地共计 52.56 亩（其中一期占地 31.51 亩、二期占地 21.05 亩），可用于出让建设用地 164.11 亩，该地块预计 2023 年 10 月份出让。其中，80 亩的土地出让收入用于一期工程还本付息。通过查询定兴县近年土地出让信息，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。本次测算土地出让价格以 213.50 万元/亩为基准价进行测算，则可实现项目土地出让收入 17,079.64 万元。

定兴县近年土地出让情况

单位：万元，万元/亩

地块名称	出让面积	出让价格	地块性质	单价	出让日期
定兴县职工医院南、规划泰安街东侧	43.27	9519.00	城镇住宅用地	220.01	2019/10/16
定兴县机场路北侧	50.95	11081.00	城镇住宅用地	217.47	2020/8/2
定兴县兴盛大街东侧、二中南侧	77.14	15984.00	城镇住宅用地	207.21	2019/7/18
均价				213.50	

确定预测期内收入情况如下：

项目收入表

单位：万元

项目名称	规划用途	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
定兴县嘉会庄改造安置小区（一期）项目	商住	80.00	213.50	17,079.64

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宜的通知》（冀财综[2007]47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，基金计提 4,716.04 万元。土地出让收入扣除上述政策性基金后形成的出让收益，专用于偿还本项目所申请专项债券融资本息。

政策性基金提留计算表

单位：万元

序号	基金名称	提留基金金额
1	国有土地收益基金	853.98
2	铁路建设费	512.39
3	土地出让业务费	341.59
4	农业土地开发资金	24.00
5	新增建设用地使用费	106.67
6	农田水利建设资金	1,438.70
7	教育基金	1,438.70
合计		4,716.04

确定预测期内成本情况如下：

项目成本明细表

单位：万元

序号	项目	2023	总计
1	政策性基金提留	4,716.04	4,716.04
2	合计	4,716.04	4,716.04

3.项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	2023	总计
1	运营收入	17,079.64	17,079.64
2	运营成本	4,716.04	4,716.04
3	运营收益	12,363.60	12,363.60

（四）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资金来源，通过对项目净现金流的测算，本项目在建设及运营期内资金充足，具体情况如下：

项目现金流量表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入						
资本金流入	13,839.90	14,839.90	4,946.63			
债券资金流入	1,000.00					
运营收入		17,079.64				
小计	14,839.90	31,919.54	4,946.63			
现金流出						
固定资产流出	14,839.90	14,839.90	4,946.63			
发行费用						
运营成本		4,716.04				
相关税费		0.00				
运营期债券利息	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
债券本金						

小计	14,859.90	19,595.93	4,986.63	40.00	40.00	40.00
净现金流量	-20.00	12,323.60	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00
累计现金流量	-20.00	12,303.60	12,263.60	12,223.60	12,183.60	12,143.60

续表

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
运营收入						
小计						
现金流出						
固定资产流出						
发行费用						
运营成本						
相关税费						
运营期债券利息	38.00	34.00	30.00	26.00	22.00	18.00
债券本金	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
小计	138.00	134.00	130.00	126.00	122.00	118.00
净现金流量	-138.00	-134.00	-130.00	-126.00	-122.00	-118.00
累计现金流量	12,005.60	11,871.60	11,741.60	11,615.60	11,493.60	11,375.60

续表

项目	2034	2035	2036	2037	合计
现金流入					
资本金流入					33,626.43
债券资金流入					1,000.00
运营收入					17,079.64
小计					51,706.07
现金流出					
固定资产流出					34,626.43
发行费用					
运营成本					4,716.04
相关税费					0.00
运营期债券利息	14.00	10.00	6.00	2.00	420.00
债券本金	100.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00
小计	114.00	110.00	106.00	102.00	40,762.47
净现金流量	-114.00	-110.00	-106.00	-102.00	10,943.60
累计现金流量	11,261.60	11,151.60	11,045.60	10,943.60	

（五）资金的稳定性

根据专项债券发行计划，经测算，项目累计现金流量为 10,943.60 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵

抗能力。

六、评估结论

1.计算债券本息覆盖倍数

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目专项债券项目用于资金平衡的相关收益为 12,363.60 万元，融资本息为 1,420.00 万元，覆盖倍数为 8.71，能够项目收益与融资自求平衡。

2.进行覆盖倍数的敏感性分析

本期债券覆盖倍数是考虑现行市场环境进行的测算，由于未来经济发展存在不确定的，基于谨慎性原则，对债券存续期内收入波动和利率波动进行了敏感性分析，具体情况如下：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	11,509.62	12,363.60	12,363.60
经营净收益	11,509.62	12,363.60	12,363.60
债券还本付息额	1,420.00	1,420.00	1,441.00
经营收入偿还的债券本息额	1,420.00	1,420.00	1,441.00
债券本息覆盖率	8.11	8.71	8.58

3.就专项债本息覆盖情况的意见

综上所述，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

(此页无正文)

河北瑞立会计师事务所有限公司



中国·石家庄

中国注册会计师:



孙东杰

中国注册会计师:



陈伟清

2022 年 3 月 22 日

附件 1:

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	名称	估算价值				
		建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	基本预备 费	合计
1	定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目	23,878.25	968.00	7,215.26	2,564.92	34,626.43
二	总投资合计	23,878.25	968.00	7,215.26	2,564.92	34,626.43
三	占比	68.96%	2.80%	20.84%	7.41%	100.00%

附件 2:

运营成本费用明细表

单位: 万元

序号	项目	2023	总计
1	政策性基金预留	4,716.04	4,716.04
2	合计	4,716.04	4,716.04

附件 3:

项目利润表

单位：万元
单位：万元

年份/项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入		17,079.64				
2. 项目成本		4,716.04				
3. 税金及附加		0.00				
4. 税息折旧及摊销前利润		12,363.60				
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销		1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32
2. 息税前利润		10,632.28	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32
三、利息支出						
1. 利息费用	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2. 税前利润	-20.00	10,592.28	-1,771.32	-1,771.32	-1,771.32	-1,771.32
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-20.00	10,592.28	-1,771.32	-1,771.32	-1,771.32	-1,771.32

续表

年份/项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入						
2. 项目成本						
3. 税金及附加						
4. 税息折旧及摊销前利润						
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32
2. 息税前利润	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32
三、利息支出						
1. 利息费用	38.00	34.00	30.00	26.00	22.00	18.00
2. 税前利润	-1,769.32	-1,765.32	-1,761.32	-1,757.32	-1,753.32	-1,749.32
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-1,769.32	-1,765.32	-1,761.32	-1,757.32	-1,753.32	-1,749.32

续表

年份/项目	2034	2035	2036	2037	总计
一、经营收入/成本/税金					

1. 项目收入					17,079.64
2. 项目成本					4,716.04
3. 税金及附加					0.00
4. 税息折旧及摊销前利润					12,363.60
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32	25,969.80
2. 息税前利润	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-13,606.20
三、利息支出					
1. 利息费用	14.00	10.00	6.00	2.00	420.00
2. 税前利润	-1,745.32	-1,741.32	-1,737.32	-1,733.32	-14,026.20
四、企业所得税					0.00
五、净利润/净亏损	-1,745.32	-1,741.32	-1,737.32	-1,733.32	-14,026.20

附件 4:

项目投资现金流量表

单位: 万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入						
资本金流入	13,839.90	14,839.90	4,946.63			
债券资金流入	1,000.00					
运营收入		17,079.64				
小计	14,839.90	31,919.54	4,946.63			
现金流出						
固定资产流出	14,839.90	14,839.90	4,946.63			
发行费用						
运营成本		4,716.04				
相关税费		0.00				
运营期债券利息	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
债券本金						
小计	14,859.90	19,595.93	4,986.63	40.00	40.00	40.00
净现金流量	-20.00	12,323.60	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00
累计现金流量	-20.00	12,303.60	12,263.60	12,223.60	12,183.60	12,143.60

续表

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
运营收入						
小计						
现金流出						
固定资产流出						
发行费用						
运营成本						
相关税费						
运营期债券利息	38.00	34.00	30.00	26.00	22.00	18.00
债券本金	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
小计	138.00	134.00	130.00	126.00	122.00	118.00
净现金流量	-138.00	-134.00	-130.00	-126.00	-122.00	-118.00
累计现金流量	12,005.60	11,871.60	11,741.60	11,615.60	11,493.60	11,375.60

续表

项目	2034	2035	2036	2037	合计
现金流入					
资本金流入					33,626.43
债券资金流入					1,000.00

运营收入					17,079.64
小计					51,706.07
现金流出					
固定资产流出					34,626.43
发行费用					
运营成本					4,716.04
相关税费					0.00
运营期债券利息	14.00	10.00	6.00	2.00	420.00
债券本金	100.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00
小计	114.00	110.00	106.00	102.00	40,762.47
净现金流量	-114.00	-110.00	-106.00	-102.00	10,943.60
累计现金流量	11,261.60	11,151.60	11,045.60	10,943.60	

附件 5:

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	11,509.62	12,363.60	12,363.60
经营净收益	11,509.62	12,363.60	12,363.60
债券还本付息额	1,420.00	1,420.00	1,441.00
经营收入偿还的债券本息额	1,420.00	1,420.00	1,441.00
债券本息覆盖率	8.11	8.71	8.58

桥西区中山街道



营业执照

统一社会信用代码

91130104765165720F



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息。
备案一并可一监
管信息。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 河北瑞立会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙东杰

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；会计咨询、会计服务；法律、行政法规规定的其他业务。

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2004年07月15日

营业期限 2004年07月15日至长期

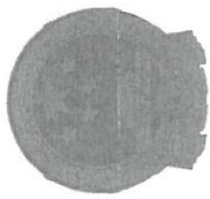
住所 石家庄市桥西区自强路34号
1007

与原件一
再复印无

登记机关



2021年09月27日



会计师事务所
执业证书

名称：河北瑞立会计师事务所有限公司

首席合伙人：孙东杰

主任会计师：孙东杰

经营场所：石家庄市桥西区自强路35号庄家金融大厦1007



组织形式：有限责任

执业证书编号：13010009

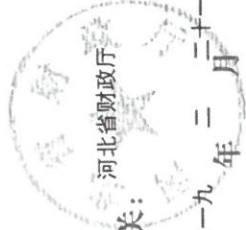
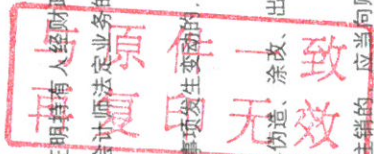
批准执业文号：冀财会〔2004〕42号

批准执业日期：2004年6月24日

说明

证书序号：0005615

- 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》记载事项发生变更的，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：

二〇一〇年二月二十一日

中华人民共和国财政部制

与原件一致
再复印无效



姓名: 孙东杰
性别: 男
出生日期: 1981-07-08
工作单位: 河北有德会计师事务所有限责任公司
身份证号: 130182198107081919
Identity card No.



2020年度检验登记
Annual Renewal Registration



证书编号: 130100300016
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 3 月 26 日
Date of Issuance



2011年2月21日

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

与原件一致
再复印无效

中天华富华河北

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北大友

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年6月14日

- 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，应将本证书缴回注册会计师协会。
 - 四、本证书遗失时，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废。

When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

This certificate shall be exclusively used by the holder. Transfer or alteration shall be allowed.

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 process of reissue after making an announcement on the newspaper.

2014.3.5

与原件一致
再复印无效



姓名 陈倩倩
性别 女
出生日期 1986-01-01
工作单位 河北瑞立会计师事务所有限公司
身份证号 130123198601014222



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: 130100090033
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 04 月 28 日
Date of Issuance

年 月 日