

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司
赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目
财务评估咨询报告

冀云咨字（2021）第039号



河北云旗会计师事务所（普通合伙）



赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司
赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目
财务评估咨询报告

冀云咨字（2021）第 039 号

赤城县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目预期收益与融资平衡情况进行审核并出具专项评估报告。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》。相关项目融资单位对赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目预期收益与融资平衡测算目的是为了达成赤城县公益项目融资的目的。在编制该情况表时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，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注意，该平衡测算不得用于该项目融资以外的其他目的。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，在推测性假设成立的前提下，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。我们认为，该平衡测算是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的该情况表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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房A区项目，预期项目运营收入，能够合理保障偿还融资债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目的基本情况

项目名称：赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房A区项目

参与主体：赤城县住房和城乡建设局

项目区位：赤城县经贸南路

项目立项审批：赤审批建设核字【2017】4号

项目工期：本项目总工期拟定为66个月，建设工期为66个月，自2017年7月-2022年12月

项目建设内容及规模：本项目以住宅楼建设为主，配套相应的室外配套设施建设。

项目区平面整体大致呈矩形。项目区位于选址位于赤城县赤城镇东龙村，经贸北路的东侧，经贸南路棚户区改造安置房B区的北侧，主入口位于项目区西侧，临近经贸北路，项目总体规划占地面积为24892.57平方米，项目总建筑面积66608.52平方米，其中地上建筑面积45799.99平方米，地下建筑面积20808.53平方米。拟建框剪结构住宅楼共计7栋，其中11F住宅楼5栋，5F/9F住宅楼1栋，18F住宅楼1栋；配套设施用房共计3栋，其中2F配套设施用房2栋，1F配套设施用房1栋。楼宇之间为绿地及道路广场，主干道宽4-6米，环形布置，便于消防。

项目总投资估算：本项目总投资为26,725.98万元。其中，工程费用19,857.34万元；土地费用3,770.00万元；工程建设其它费用1,585.85万元；基本预备费1,512.79万元。

二、债券应付本息情况

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房A区项目，拟融资金额8,000.00万元，假设融资年利率4%，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，分别偿还800.00万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

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	融资利 率	应付利 息	还本付 息 合计
2022年		8,000.00		8,000.00			
2023年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2025年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2026年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2028年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2029年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2030年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2031年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2032年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2033年	8,000.00		800.00	7,200.00	4.00%	320.00	1,120.00
2034年	7,200.00		800.00	6,400.00	4.00%	288.00	1,088.00
2035年	6,400.00		800.00	5,600.00	4.00%	256.00	1,056.00
2036年	5,600.00		800.00	4,800.00	4.00%	224.00	1,024.00
2037年	4,800.00		800.00	4,000.00	4.00%	192.00	992.00
2038年	4,000.00		800.00	3,200.00	4.00%	160.00	960.00
2039年	3,200.00		800.00	2,400.00	4.00%	128.00	928.00

2040年	2,400.00		800.00	1,600.00	4.00%	96.00	896.00
2041年	1,600.00		800.00	800.00	4.00%	64.00	864.00
2042年	800.00		800.00	0.00	4.00%	32.00	832.00
合计			8,000.00			4,960.00	12,960.00

债券还本付息总额为 12,960.00 万元。

三、评估依据和假设

(一) 收益来源及估算依据

本项目收入来源为：售房收入、物业收入、社区广告牌收入、楼体广告收入、楼梯间广告收入。

估算依据：赤审批建设核字【2017】4号

(二) 成本测算及估算依据

1. 本项目成本包括：人员工资

2. 相关的法律、法规、政策文件：冀价政调【2018】42号

四、评估过程

针对赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房A区项目融资，我们组织梳理了《关于对地方政府债务实施限额管理的实施意见》、《地方政府一般债务预算管理办法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《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》等相关法律法规文件，查阅了项目可行性研究报告、批复文件、项目实施方案等相关文件材料等，通过特殊事项访谈、安排专业人员评估、审定、出具评价报告。

五、评估分析

(一) 项目投资估算

本项目总投资为26,725.98万元。其中，工程费用19,857.34万元；土地费

用3,770.00万元；工程建设其它费用1,585.85万元；基本预备费1,512.79万元。

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值				占比	备注
		工程费用	其他费用	土地费用	合计		
一	工程建设其他费用		1,585.85	3,770.00	5,355.85	20.04%	
1	建设工程		1,585.85	3,770.00	5,355.85		
二	工程建设投资	19,857.34			19,857.34	74.30%	
1	工程建设						
三	预备费		1,512.79		1,512.79	5.66%	
四	总投资合计	19,857.34	3,098.64	3,770.00	26,725.98	100.00%	
	占比	74.30%	11.59%	14.11%	100.00%		

(二) 项目资金筹措

1. 资本金来源

资本金来源渠道：政府财政资金18,725.98万元，占项目投资总额26,725.98万元的70.07%；

2. 融资来源

资金缺口8,000.00万元，通过发行政府专项债券（年利率4%）解决，占项目投资总额26,725.98万元的29.93%。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
----	----	----

政府财政资金	18,725.98	70.07%
地方政府专项债券	8,000.00	29.93%
合计	26,725.98	100.00%

(三) 项目收入、成本、收益预测

1. 非土储项目运营收入

(1) 专项收入项目从2023年开始销售运营，冀价政调【2018】42号进行分析与评价，项目运营期内实现总收入为2,476.80万元/年。其中，售房收入：单价7,000.00元/平方米，可供出售面积14,198.83平方米，5年内销售完成，年收入合计1,987.84万/年；物业收入：单价1.2元/平方米/月，面积43,727.74平方米，年收入合计62.97万/年；社区广告牌收入：单价70,000.00元/个/年，数量4个，年收入合计28.00万元；楼体广告收入：单价50,000.00元/个/年，数量14个，年收入合计70.00万元；楼梯间广告收入：单价10,000.00元/个/年，数量328个，年收入合计328.00万元/年，综合年收入合计2,476.80万元。

序号	项目名称	单价	单位	数量	单位	年营收(元)	年营收(万元)
1	售房收入	7,000.00	元/平方米	14,198.83	平方米	99,391,810.00	1,987.84
2	物业收入	1.20	元/平方米/月	43,727.74	平方米	629,679.46	62.97
3	社区广告牌收入	70,000.00	元/个/年	4	个	280,000.00	28.00
4	楼体广告收入	50,000.00	元/个/年	14	个	700,000.00	70.00
5	楼梯间广告收入	10,000.00	元/个/年	328	个	3,280,000.00	328.00
7	年运营收益合计						2,476.80

债券存续期内各年收入明细如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
售房收入	1,987.84	1,987.84	1,987.84	1,987.84	1,987.84	
物业收入	62.97	62.97	62.97	62.97	62.97	
社区广告 牌收入	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
楼体广告 收入	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
楼梯间广 告收入	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	
总计	2,476.80	2,476.80	2,476.80	2,476.80	2,476.80	
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
售房收入	-	-	-	-	-	
物业收入	62.97	62.97	62.97	62.97	62.97	
社区广告 牌收入	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
楼体广告 收入	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
楼梯间广 告收入	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	
总计	488.97	488.97	488.97	488.97	488.97	
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
售房收入	-	-	-	-	-	
物业收入	62.97	62.97	62.97	62.97	62.97	
社区广告 牌收入	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
楼体广告 收入	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
楼梯间广 告收入	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	
总计	488.97	488.97	488.97	488.97	488.97	
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
售房收入	-	-	-	-	-	9,939.18
物业收入	62.97	62.97	62.97	62.97	62.97	1,259.36
社区广告 牌收入	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	560.00
楼体广告 收入	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	1,400.00
楼梯间广 告收入	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	6,560.00
总计	488.97	488.97	488.97	488.97	488.97	19,718.54

(2) 其他收入

无。

2. 项目运营成本

项目运营成本主要包括人员工资，物业管理设置3名人员，年工资及福利费4万元/人。

项目运营成本测算

单位：万元

序号	费用名称	金额	说明
1	人员工资	12.00	物业管理设置 3 名人员，年工资及福利费 4 万元/人
3	合计	12.00	

债券存续期项目运营成本测算

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00

3. 项目税费

运营项目各项税率：增值税6%、9%、城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。考虑本项目资产购置及材料购进等进项税对销项税的抵扣，城建税及附加等债券存续期内各项税费如下表：

各年增值税及附加

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、应交增值税	-3,282.57	-3,090.76	-2,898.95	-2,707.13	-2,515.32	
1.销项税额	191.81	191.81	191.81	191.81	191.81	
2.进项税额	3,474.38	-	-	-	-	
二、城建税及附加税(10%)	-	-	-	-	-	
1.城维税(5%)	-	-	-	-	-	
2.教育附加(3%)	-	-	-	-	-	
3.地方教育附加(2%)	-	-	-	-	-	
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一、应交增值税	-2,487.65	-2,459.97	-2,432.29	-2,404.61	-2,376.94	
1.销项税额	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	
2.进项税额	-	-	-	-	-	
二、城建税及附加税(10%)	-	-	-	-	-	
1.城维税(5%)	-	-	-	-	-	
2.教育附加(3%)	-	-	-	-	-	
3.地方教育附加(2%)	-	-	-	-	-	
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一、应交增值税	-2,349.26	-2,321.58	-2,293.90	-2,266.23	-2,238.55	
1.销项税额	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	
2.进项税额	-	-	-	-	-	
二、城建税及附加税(10%)	-	-	-	-	-	
1.城维税(5%)	-	-	-	-	-	
2.教育附加(3%)	-	-	-	-	-	

3.地方教育附加(2%)	-	-	-	-	-	
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一.应交增值税	-2,210.87	-2,183.19	-2,155.52	-2,127.84	-2,100.16	-2,100.16
1.销项税额	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	-
2.进项税额	-	-	-	-	-	-
二、城建税及附加税(10%)	-	-	-	-	-	-
1.城维税(5%)	-	-	-	-	-	-
2.教育附加(3%)	-	-	-	-	-	-
3.地方教育附加(2%)	-	-	-	-	-	-

4. 项目可用于偿债的净现金收益

(1) 间接法计算项目收益

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、净利润/净亏损	512.63	512.63	512.63	512.63	512.63	
二、项目折旧与摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
三、债券利息费用	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
四、项目净现金流	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	
年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一、净利润/净亏损	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	
二、项目折旧与摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
三、债券利息费用	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
四、项目净现金流	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	

年份/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一、净利润/ 净亏损	-1,140.19	-1,108.19	-1,076.19	-1,044.19	-1,012.19	
二、项目折 旧与摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
三、债券利 息费用	320.00	288.00	256.00	224.00	192.00	
四、项目净 现金流	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年份/项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、净利润/ 净亏损	-980.19	-948.19	-916.19	-884.19	-852.19	-13,099.74
二、项目折 旧与摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	25,389.68
三、债券利 息费用	160.00	128.00	96.00	64.00	32.00	4,960.00
四、项目净 现金流	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	17,249.94

(2) 直接法计算项目收益

年度/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、项目 收入	2,284.99	2,284.99	2,284.99	2,284.99	2,284.99	
二、付现 成本	182.88	182.88	182.88	182.88	182.88	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
税金及附 加	-	-	-	-	-	
企业所得 税 (25%)	170.88	170.88	170.88	170.88	170.88	
三、项目 可用于偿 债的净现 金收益	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	

年度/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一、项目收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	
二、付现成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
税金及附加	-	-	-	-	-	
企业所得税 (25%)	-	-	-	-	-	
三、项目可用于偿债的净现金收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年度/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一、项目收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	
二、付现成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
税金及附加	-	-	-	-	-	
企业所得税 (25%)	-	-	-	-	-	
三、项目可用于偿债的净现金收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年度/项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、项目收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	18,344.32
二、付现成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	1,094.39
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00

税金及附加	-	-	-	-	-	-
企业所得税 (25%)	-	-	-	-	-	854.39
三、项目可用于偿债的净现金收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	17,249.94

(3) 根据上述项目总投资、运营收入、成本等，测算项目净现金流，模拟项目投资现金流量表，如下：

年度	2021 年及之前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	17,789.68	936.30	-	-	-
2、项目经营净现金流入	-	-	2,102.12	2,102.12	2,102.12
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	8,000.00	-	-	-
现金流入合计	17,789.68	8,936.30	2,102.12	2,102.12	2,102.12
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	17,789.68	8,936.30	-	-	-
2、本期债券还本付息	-	-	320.00	320.00	320.00
现金流出合计	17,789.68	8,936.30	320.00	320.00	320.00
三、当年项目净现金流入	-	-	1,782.12	1,782.12	1,782.12
四、期末累计现金结存	-	-	1,782.12	3,564.23	5,346.35
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-
2、项目经营净现金流入	2,102.12	2,102.12	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-

现金流入合计	2,102.12	2,102.12	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
现金流出合计	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
三、当年项目净现金流入	1,782.12	1,782.12	129.29	129.29	129.29
四、期末累计现金结存	7,128.46	8,910.58	9,039.87	9,169.16	9,298.45
年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-
2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-
现金流入合计	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	320.00	320.00	1,120.00	1,088.00	1,056.00
现金流出合计	320.00	320.00	1,120.00	1,088.00	1,056.00
三、当年项目净现金流入	129.29	129.29	-670.71	-638.71	-606.71
四、期末累计现金结存	9,427.74	9,557.03	8,886.32	8,247.61	7,640.90
年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-
2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-

现金流入合计	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	1,024.00	992.00	960.00	928.00	896.00
现金流出合计	1,024.00	992.00	960.00	928.00	896.00
三、当年项目净现金流入	-574.71	-542.71	-510.71	-478.71	-446.71
四、期末累计现金结存	7,066.20	6,523.49	6,012.78	5,534.07	5,087.36
年度	2041 年	2042 年	合计		
一、现金流入	-	-	-		
1、资本金流入	-	-	18,725.98		
2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	17,249.94		
3、土地出让净现金流入	-	-	-		
4、债券资金流入	-	-	8,000.00		
现金流入合计	449.29	449.29	43,975.92		
二、现金流出	-	-	-		
1、建设期现金流出	-	-	26,725.98		
2、本期债券还本付息	864.00	832.00	12,960.00		
现金流出合计	864.00	832.00	39,685.98		
三、当年项目净现金流入	-414.71	-382.71	4,289.94		
四、期末累计现金结存	4,672.65	4,289.94	-		
整体偿债覆盖倍数	1.33				

五、资金的稳定性

债券存续期内，考虑到未来存在多种不确定性，宏观经济、市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响企业经营收益，进而影响偿还债券资金的稳定性。通过计算的项目运营相应收益分析覆盖倍数，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

(一) 计算债券本息覆盖倍数

项目预期净现金流入对融资本息的覆盖情况如下:

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年				
2023 年	-	320.00	320.00	2,102.12
2024 年	-	320.00	320.00	2,102.12
2025 年	-	320.00	320.00	2,102.12
2026 年	-	320.00	320.00	2,102.12
2027 年	-	320.00	320.00	2,102.12
2028 年	-	320.00	320.00	449.29
2029 年	-	320.00	320.00	449.29
2030 年	-	320.00	320.00	449.29
2031 年	-	320.00	320.00	449.29
2032 年	-	320.00	320.00	449.29
2033 年	800.00	320.00	1,120.00	449.29
2034 年	800.00	288.00	1,088.00	449.29
2035 年	800.00	256.00	1,056.00	449.29
2036 年	800.00	224.00	1,024.00	449.29
2037 年	800.00	192.00	992.00	449.29
2038 年	800.00	160.00	960.00	449.29
2039 年	800.00	128.00	928.00	449.29
2040 年	800.00	96.00	896.00	449.29
2041 年	800.00	64.00	864.00	449.29
2042 年	800.00	32.00	832.00	449.29
合计	8,000.00	4,960.00	12,960.00	17,249.94
整体偿债覆盖倍数			1.33	

(二) 进行覆盖倍数的敏感性分析

结合项目收入构成, 考虑市场及政策因素, 通过当收入因素变动导致经营现金净收益变动, 作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的

主要因素。对该因素变动影响专项债券本息覆盖倍数变化情况的敏感性分析，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过以下表格体现。

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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	15,524.94	16,387.44	17,249.94	18,112.44	18,974.93
土地可支配收益					
偿债资金合计	15,524.94	16,387.44	17,249.94	18,112.44	18,974.93
债券还本付息额	12,960.00	12,960.00	12,960.00	12,960.00	12,960.00
债券本息覆盖率	1.20	1.26	1.33	1.40	1.46

（三）就专项债本息覆盖情况发表明确意见

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

（一）项目投资评估明细表

（二）运营成本费用明细表

（三）项目利润表

（四）项目投资现金流量表

（五）本息覆盖倍数及敏感性分析表

(此页无正文)

河北云旗会计师事务所(普通合伙)

中国·河北·廊坊

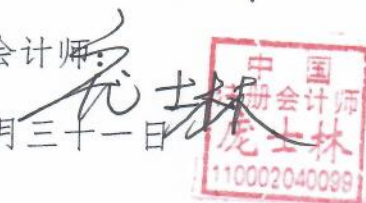


中国注册会计师



中国注册会计师

二〇二一年十月三十一日



(一) 项目投资评估明细表

序号	名称	估算价值				占比	备注
		工程费用	其他费用	土地费用	合计		
一	工程建设其他费用		1,585.85	3,770.00	5,355.85	20.04%	
1	建设工程		1,585.85	3,770.00	5,355.85		
二	工程建设投资	19,857.34			19,857.34	74.30%	
1	工程建设						
三	预备费		1,512.79		1,512.79	5.66%	
四	总投资合计	19,857.34	3,098.64	3,770.00	26,725.98		
	占比	74.30%	11.59%	14.11%	100.00%		

(二) 运营成本费用明细表

序号	费用名称	金额	说明
1	人员工资	12.00	物业管理设置 3 名人员, 年工 资及福利费 4 万元/人
3	合计	12.00	

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00

(三) 项目利润表

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
一、税息折旧及摊销前利润	-	-	-	-	
1. 项目收入 (不含增值税)	2,284.99	2,284.99	2,284.99	2,284.99	
2. 项目成本	12.00	12.00	12.00	12.00	
3. 税金及附加	-	-	-	-	
税息折旧及摊销前利润小计	2,272.99	2,272.99	2,272.99	2,272.99	
二、息税前利润	-	-	-	-	
总折旧和摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
息税前利润小计	1,003.51	1,003.51	1,003.51	1,003.51	
三、利润总额	-	-	-	-	
利息费用	320.00	320.00	320.00	320.00	
利润总额小计	683.51	683.51	683.51	683.51	
四、企业所得税	-	-	-	-	
企业所得税 (25%)	170.88	170.88	170.88	170.88	
五、净利润/净亏损	512.64	512.64	512.64	512.64	
年份/项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一、税息折旧及摊销前利润	-	-	-	-	
1. 项目收入 (不含增值税)	2,284.99	461.29	461.29	461.29	
2. 项目成本	12.00	12.00	12.00	12.00	
3. 税金及附加	-	-	-	-	
税息折旧及摊销前利润小计	2,272.99	449.29	449.29	449.29	
二、息税前利润	-	-	-	-	
总折旧和摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	

息税前利润小计	1,003.51	-820.19	-820.19	-820.19	
三、利润总额	-	-	-	-	
利息费用	320.00	320.00	320.00	320.00	
利润总额小计	683.51	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	
四、企业所得税	-	-	-	-	
企业所得税（25%）	170.88	-	-	-	
五、净利润/净亏损	512.64	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	
年份/项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
一、税息折旧及摊销前利润	-	-	-	-	
1. 项目收入（不含增值税）	461.29	461.29	461.29	461.29	
2. 项目成本	12.00	12.00	12.00	12.00	
3. 税金及附加	-	-	-	-	
税息折旧及摊销前利润小计	449.29	449.29	449.29	449.29	
二、息税前利润	-	-	-	-	
总折旧和摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
息税前利润小计	-820.19	-820.19	-820.19	-820.19	
三、利润总额	-	-	-	-	
利息费用	320.00	320.00	320.00	288.00	
利润总额小计	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	-1,108.19	
四、企业所得税	-	-	-	-	
企业所得税（25%）	-	-	-	-	
五、净利润/净亏损	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	-1,108.19	
年份/项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
一、税息折旧及摊销前利润	-	-	-	-	
1. 项目收入（不含增值税）	461.29	461.29	461.29	461.29	
2. 项目成本	12.00	12.00	12.00	12.00	
3. 税金及附加	-	-	-	-	
税息折旧及摊销前利润小计	449.29	449.29	449.29	449.29	
二、息税前利润	-	-	-	-	
总折旧和摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
息税前利润小计	-820.19	-820.19	-820.19	-820.19	
三、利润总额	-	-	-	-	
利息费用	256.00	224.00	192.00	160.00	
利润总额小计	-1,076.19	-1,044.19	-1,012.19	-980.19	
四、企业所得税	-	-	-	-	

企业所得税（25%）	-	-	-	-	
五、净利润/净亏损	-1,076.19	-1,044.19	-1,012.19	-980.19	
年份/项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、税息折旧及摊销前利润	-	-	-	-	-
1. 项目收入（不含增值税）	461.29	461.29	461.29	461.29	18,344.32
2. 项目成本	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00
3. 税金及附加	-	-	-	-	-
税息折旧及摊销前利润小计	449.29	449.29	449.29	449.29	18,104.32
二、息税前利润	-	-	-	-	-
总折旧和摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	25,389.60
息税前利润小计	-820.19	-820.19	-820.19	-820.19	-7,285.28
三、利润总额	-	-	-	-	-
利息费用	128.00	96.00	64.00	32.00	4,960.00
利润总额小计	-948.19	-916.19	-884.19	-852.19	-12,245.28
四、企业所得税	-	-	-	-	-
企业所得税（25%）	-	-	-	-	854.39
五、净利润/净亏损	-948.19	-916.19	-884.19	-852.19	-13,099.74

(四) 项目投资现金流量表

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	17,789.68	936.30	-	-	-
2、项目经营净现金流入	-	-	2,102.12	2,102.12	2,102.12
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	8,000.00	-	-	-
现金流入合计	17,789.68	8,936.30	2,102.12	2,102.12	2,102.12
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	17,789.68	8,936.30	-	-	-
2、本期债券还本付息	-	-	320.00	320.00	320.00
现金流出合计	17,789.68	8,936.30	320.00	320.00	320.00
三、当年项目净现金流入	-	-	1,782.12	1,782.12	1,782.12
四、期末累计现金结存	-	-	1,782.12	3,564.23	5,346.35
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-
2、项目经营净现金流入	2,102.12	2,102.12	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-
现金流入合计	2,102.12	2,102.12	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
现金流出合计	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
三、当年项目净现金流入	1,782.12	1,782.12	129.29	129.29	129.29
四、期末累计现金结存	7,128.46	8,910.58	9,039.87	9,169.16	9,298.45
年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-

2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-
现金流入合计	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	320.00	320.00	1,120.00	1,088.00	1,056.00
现金流出合计	320.00	320.00	1,120.00	1,088.00	1,056.00
三、当年项目净现金流入	129.29	129.29	-670.71	-638.71	-606.71
四、期末累计现金结存	9,427.74	9,557.03	8,886.32	8,247.61	7,640.90
年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-
2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-
现金流入合计	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	1,024.00	992.00	960.00	928.00	896.00
现金流出合计	1,024.00	992.00	960.00	928.00	896.00
三、当年项目净现金流入	-574.71	-542.71	-510.71	-478.71	-446.71
四、期末累计现金结存	7,066.19	6,523.48	6,012.77	5,534.06	5,087.35
年度	2041 年	2042 年	合计		
一、现金流入	-	-	-		
1、资本金流入	-	-	18,725.98		
2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	17,249.94		
3、土地出让净现金流入	-	-	-		
4、债券资金流入	-	-	8,000.00		
现金流入合计	449.29	449.29	43,975.91		
二、现金流出	-	-	-		

1、建设期现金流出	-	-	26,725.98		
2、本期债券还本付息	864.00	832.00	12,960.00		
现金流出合计	864.00	832.00	39,685.98		
三、当年项目净现金流入	-414.71	-382.71	4,289.93		
四、期末累计现金结存	4,672.64	4,289.93	-		
整体偿债覆盖倍数	1.33				

(五) 本息覆盖倍数及敏感性分析表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	15,524.94	16,387.44	17,249.93	18,112.43	18,974.93
土地可支配 收益					
偿债资金合 计	15,524.94	16,387.44	17,249.94	18,112.43	18,974.93
债券还本付 息额	12,960.00	12,960.00	12,960.00	12,960.00	12,960.00
债券本息覆 盖率	1.20	1.26	1.33	1.40	1.46



营业执照

统一社会信用代码

91131003MA099A9C7U



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。

副本编号: 1-1 (副本)

名称 河北云旗会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 殷越川

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, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询; 企业管理咨询。(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)

成立日期 2017年11月07日

合伙期限 2017年11月07日 至 2037年11月06日

主要经营场所 廊坊市广阳区新世界中心A区幢3单元15层1503号房



登记机关

2020年7月14日



会计师事务所 执业证书

名称：河北云旗会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：殷越川

主任会计师：

经营场所：廊坊市广阳区新世界中心A区幢3单元15层1503号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：13100011

批准执业文号：冀财会〔2017〕40号

批准执业日期：2017年12月12日



证书序号：0005586

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：

河北省财政厅

二〇一八年十二月三日

中华人民共和国财政部制



姓名	殷越川
性别	男
出生日期	1964-06-25
工作单位	河北云旗会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	132801196406254210



证书编号:
No. of Certificate 130000562199

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 2002 /y 07m 29d

年度检验



继续有效一年
for another year after



年 月 日
/y /m /d



姓名: 庞士林
 性别: 男
 出生日期: 1977-08-04
 工作单位: 河北云旗会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 412722197708048410
 Identity card No.



年度检验
 Annual Renewal R



继续有效一年。
 or another year after



证书编号:
 No. of Certificate 110002040099

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 2008 /y 12 /m 24 /d

年 /y 月 /m 日 /d