

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目
财务评估咨询报告

冀瑞立咨字（2022）第 2147 号

河北瑞立会计师事务所有限公司

HEBEIRUILICERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD



吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目

财务评估咨询报告

冀瑞立咨字（2022）第 2147 号

我们接受委托，对吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目（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》。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吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目融资使用，不得用作其他任何目的。

一、项目的基本情况

1.项目名称

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目

2.参与主体

吴桥县住房和城乡建设局

3.项目概况

棚户区改造：本项目为太行道南首周边棚户区改造项目，项目涉及用地 344.50 亩，拆迁面积约 6.3 万平方米，涉及拆迁、安置 156 户。其中，太行道南首东侧地块涉及拆迁安置 75 户；太行道南首西侧地块涉及拆迁安置 14 户；职中旧址东侧涉及拆迁安置 67 户。

回迁安置区：项目回迁安置区占地面积约 58.5 亩，分二期建设，一期占地约 35.3 亩，二期占地约 23.2 亩；安置区总建筑面积约 87000 m²，其中地上建筑面积 69211.96 m²，包含 9 栋 9F 安置住宅、幼儿园及配套公建（一期安置住宅建筑面积 38373.71 m²，公建建筑面积 2559.97 m²，幼儿园建筑面积约 1425 m²；二期安置住宅建筑面积约 25976.28 m²，公建建筑面积约 877 m²），地下建筑面积 15788.04 m²（一期建筑面积 14641.32 m²，二期建筑面积 1146.72 m²，主要包括地下车库、地下室等）。安置区容积率 1.77，绿地率 35%，建筑密度 23%。

4.项目总投资

项目总投资为 32000.00 万元，包含工程费用 21792.95 万元，工程建设其他费用 7145.72 万元，基本预备费 1446.93 万元，建设期利息 1614.40 万元。其中：一期工程总投资 20000.00 万元，二期工程总

投资 12000.00 万元。

项目总投资为 32000 万元，其中：拟申请财政资金 10000.00 万元，申请政府债券 22000.00 万元；2019 年度已申请 18000.00 万元，2022 年度拟申请 4000 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	指标名称	金额	占比
1	工程费用	21792.95	68.10%
2	其他工程费用	7145.72	22.33%
3	预备费	1446.93	4.52%
4	建设期利息	1614.40	5.05%
	总投资	32000.00	100.00%

二、债券应付本息情况

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目总投资 32,000.00 万元，其中：拟申请财政资金 10000.00 万元，申请政府债券 22000.00 万元(2019 年度已申请 18000.00 万元，2022 年度拟申请 4000 万元)，本次项目为 2022 年度拟申请的 4000 万元的政府债券。

(1) 2022 年拟发行债券融资成本

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目总投资 32000 万元，本次申请 2022 年度专项债券金额 4000 万元。

债券融资期限为 10 年，假设专项债券融资年利率 4.0%，利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的最后五年每年的还本日分别偿还 20%，应还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022	-	4,000.00		4,000.00	80.00	80.00
2023	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2024	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2025	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2026	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2027	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2028	4,000.00		800.00	3,200.00	144.00	944.00
2029	3,200.00		800.00	2,400.00	112.00	912.00
2030	2,400.00		800.00	1,600.00	80.00	880.00
2031	1,600.00		800.00	800.00	48.00	848.00
2032	800.00		800.00	-	16.00	816.00
合计		4,000.00	4,000.00		1,280.00	5,280.00

(2) 2019 年已发行债券融资成本

本项目已发行债券规模:2019 年已发行 18000 万元,利率 3.68%,
期限 15 年,到期一次性偿还本金,已发行债券的还本付息表如下:

还本付息表

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019		18,000.00		18,000.00	662.40	662.40
2020	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2021	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2022	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2023	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2024	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2025	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2026	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2027	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2028	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2029	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2030	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2031	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2032	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2033	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2034	18,000.00		18,000.00	-	662.40	18,662.40
合计		18,000.00	-		10,598.40	28,598.40

三、评估依据和假设

1.基本假设

1.1 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；

1.2 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

1.3 对融资人有影响的法律法规无重大变化；

1.4 融资人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

1.5 土地出让价格在正常范围内变动；

1.6 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对融资人造成的重大不利影响。

2.评估依据

2.1 土地出让单价预测依据

通过查询吴桥县土地出让信息，选取区域内周边地块的已出让交易信息作为计算本项目土地出让现金流入的依据。

2.2 增长率依据

沧州市 2016 年-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.90%、7.00%、6.40%，近三年平均增速为 7.10%，此次预测按照近三年 GDP 平均增速计算土地价格的增长，即增速 7.10%

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：

1、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。

2、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、可研性研究方案等资料，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。

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价报告。

五、评估结果

（一）项目投资估算

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目总投资为 32000.00 万元，包含工程费用 21792.95 万元，工程建设其他费用 7145.72 万元，基本预备费 1446.93 万元，建设期利息 1614.40 万元。其中：一期工程总投资 20000.00 万元，二期工程总投资 12000.00 万元。（详见附件 1）。

（二）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。棚改项目土地出让收入扣除上述八项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(运营成本费用明细表详见附件2)。

(三) 项目预期收益

依据吴桥县土地供求趋势,参照2016-2018吴桥县县城内类似地块土地出让价格,综合考虑各拟出让地块状况、市场行情、销售状况和销售策略,本着安全性、保守性的原则,对拟出让地块出让收入进行预测。

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目可用于出让的国有土地使用权面积为344.50亩,规划用途为住宅用地。参照2016年-2018年度住宅用地出让平均价格143万元/亩,并按照近三年GDP平均增速的7.10%的100%比例计算土地价格的增长,预计本项目融

资存续期第五年土地挂牌交易的出让收入情况如下：

土地用途	预计出让面积（亩）	当前出让单价（亩/万元）	参照出让价（万元）	融资存续期第五年土地挂牌交易出让收入
住宅用地	344.50	143	49,263.50	69,418.08
合计			49,263.50	69,418.08

（四）资金平衡情况

根据吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目腾空土地出让计划，扣除八项政策性基金提留，预计可实现实现土地出让收益为 52,758.21 万元，累计净现金流量为 19542.21 万元。（详见附件 3.）

（五）评估结论

本项目债券存续期内，按吴桥县 GDP 目标增速 7.10%的比例计算土地价格的增速的情况下：

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目扣除八项政策性基金提留后土地出让收益为 52,758.21 万元，按照项目专项债券使用计划计算的融资本息合计为 33,216.00 万元，覆盖倍数为 1.59。

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，对债券存续期内收入向下波动、增长率向下波动及债券利率提高进行敏感性分析（详见附件 4）。

依据分析，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。

六、相关附件

1.项目投资评估明细表

- 2.运营成本费用明细表
- 3.项目投资现金流量表
- 4.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：



中国注册会计师：



2022 年 5 月 17 日

附件 1:

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	指标名称	金额	占比
1	工程费用	21792.95	68.10%
2	其他工程费用	7145.72	22.33%
3	预备费	1446.93	4.52%
4	建设期利息	1614.40	5.05%
	总投资	32000.00	100.00%

附件 2:

运营成本费用明细表

单位: 万元

类型	标准	预留基金金额
保障性住房建设资金	土地出让金 5%	3,470.90
国有土地收益基金	土地出让金 5%	3,470.90
铁路建设费	土地出让金 3%	2,082.54
农业土地开发资金	3.75 元/m ²	574.16
新增建设用地有偿使用费	16 元/m ²	367.46
农田水利建设资金	出让净收益 10%	2,523.58
教育基金	出让净收益	2,781.96
土地出让业务费	土地出让金 2%	1,388.36
合计		16,659.88

附件 3:

项目现金流量表

单位: 万元

序号	项目	金额
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	20,758.21
1.1	经营活动产生的现金流入	52,758.21
1.1.1	土地出让收入	52,758.21
1.2	经营活动产生的现金流出	32,000.00
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量	-
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-1,216.00
3.1	融资活动产生的现金流入	32,000.00
3.1.1	项目资本金流入	10,000.00
3.1.2	债券融资款流入	22,000.00
3.1.3	其他借款流入	
3.2	融资活动产生的现金流出	33,216.00
3.2.1	偿还债券本金	22,000.00
3.2.2	支付债券利息	11,216.00
3.2.3	支付债券发行费	
四	累计盈余资金	19542.21

附件 4:

敏感性分析表

项目名称	变动因素	预计土地出让净收益	融资本金	融资利息	融资本息合计	覆盖倍数
吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目	基准	52,758.21	22,000.00	11,216.00	33,216.00	1.59
	收入下降 5%	49,786.03	22,000.00	11,216.00	33,216.00	1.50
	利率上升 5%	52,758.21	22,000.00	11,776.80	33,776.80	1.56

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”
了解更多登记、
备案、许可、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号庄家大院

与原件一
再复印无

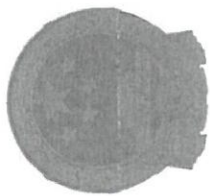
登记机关



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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



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：孙东泰

主任会计师：孙东泰

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

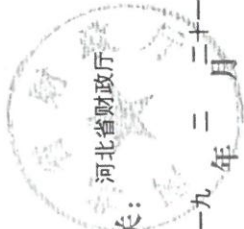
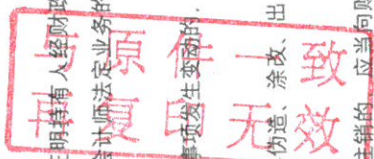
批准执业文号：冀财会〔2004〕42号

批准执业日期：2004年6月24日

证书序号：0005615

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：

河北省财政厅
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

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