

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目 专项债券收益与融资自求平衡

专项财务评估咨询报告

大连多慧会计师事务所（普通合伙）

2021 年 11 月



目 录

一、项目基本情况	1
1. 项目名称	1
2. 项目参与主体	1
3. 项目区位	1
4. 项目前期工作及实施计划	3
5. 项目建设内容及规模	3
6. 项目总投资估算	4
二、债券应付本息情况	4
三、评估依据及假设	5
1. 项目收入	5
2. 财务费用	5
四、评估过程	6
五、评估分析	6
1. 项目投资估算	7
2. 项目资金筹措	7
4. 项目收益与融资平衡情况	9
5. 资金的稳定性	10
六、评估结论	10
1. 项目覆盖倍数	10
2. 敏感性分析	10

3. 总体评估.....	11
附件一：项目投资评估明细表.....	12
附件二：运营收入、成本费用、税费明细表.....	13
附件三：项目投资现金流量表.....	16
附件四：本息覆盖倍数及敏感性分析表.....	17
附件五：会计师事务所营业执照及注册会计师执业证书	18

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目 专项债券收益与融资自求平衡专项财务评估咨询报告

唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局：

我们接受委托对汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目（以下简称“本项目”）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》。相关融资单位对所提供资料的真实性以及本项目收益预测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进行审核，我们认为这些假设均为本募投项目收益和现金流量覆盖债券还本付息的预测提供了合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算现金流量覆盖债券还本付息的过程方面存在明显偏差。

该项目预测信息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量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。本财务评估咨询报告仅供申请人申请本期债券之日使用，不得用作其他任何目的。

经评估分析，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现该项目的收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。

项目总体评估结果如下：

项目评估结果测算表

单位：人民币万元		
序号	项目名称	金额
1	项目累计经营活动现金流入	70,204.95
2	项目累计经营活动现金流出	15,236.84
3	项目累计经营净现金流入	54,968.11
4	由项目收益偿还的专项债券本息合计	40,200.00
5	项目本息覆盖倍数	1.37

参考资料：

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》2019.06.10；
3. 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；
4. 《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）；
5. 《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）；
6. 《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；
7. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
8. 国家和地方现行的财税制度和法规；
9. 《汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目可行性研究报告》（2021 年 10 月）。

一、项目基本情况

1. 项目名称

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目

2. 项目参与主体

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目实施主体为唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局。

3. 项目区位

本项目建设地点位于唐山市汉沽管理区临津产业园区。

汉沽管理区位于冀东平原、渤海之滨，京津唐秦环渤海经济区腹地。距北京 200 公里、天津 75 公里、唐山 38 公里，离天津机场 70 公里、距天津港 35 公里，205 国道穿越管区，区内设有津唐高速公路出入口两个、京哈铁路火车客货站点三个，是联系京津唐及东北地区经济往来的天然纽带。区内道路通畅主干道与辅道交织，形成了以 205 国道和津唐高速公路为骨架、环区公路及村队道路为网络的交通体系

根据 2021 年 3 月 15 日汉沽管理区人民政府发布 2021 年政府工作报告，汉沽管理区 2021 年重点工作为智慧宜居，推动城市有机更新。推进“五改一通一场”工程，改造棚户区 8 个、城中村 31 个、老旧小区 221 个，雨污分流全部完成改造；巩固拓展全面建成小康社会成果，提升人民群众获得感幸福感。本项目拟改造片区棚户区居住条件较差、房屋质量很差、交通不便、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差，严重阻碍了区域城市化的进程，对唐山市汉沽管理区的城市发展造成不利影响。项目建成后将为改造片区居民构造美在外表、贵在内涵的时尚型居住区。

本项目立项审批编号为 2111-130272-89-01-760182，详见下表：

项目立项审批情况



项目基本情况

核准目录	政府投资县本级保障性住房、棚户区改造项目和本级城市规划区内的其他市政公用设施、城市交通设施和防灾减灾设施项目		
项目名称	汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	住宅房屋建筑	所属行业	城建
产业结构调整指导目录	允许类		
项目属性	国有控股项目	总建筑面积	77581.16 m ²
建设地点	唐山市-汉沽管理区	详细地址	河北省唐山市汉沽管理区临津产业园
建设规模及内容	项目规划总用地 23333.32 平方米（约 35 亩），设计 6 栋共计 576 户回迁安置房。总建筑面积 77581.16 平方米，其中地上建筑面积 51260.37 平方米，包括住宅建筑面积 49213.76 平方米、公共服务设施建筑面积 1846.61 平方米、其他建筑面积 200 平方米；地下建筑面积 26320.79 平方米，包括地库建筑面积 19903.60 平方米、储藏室建筑面积 6417.19 平方米。项目容积率 2.20，建筑密度 16.71%，绿地率 35.00%。		
拟开工日期	2021-10	拟建成日期	2023-12

项目资金情况

总投资（万元）	39,409.87	项目资本金（万元）	21,409.87
固定资产投资（万元）	39,409.87	铺底流动资金（万元）	0
资金来源	<input type="checkbox"/> 企业自有资金 <input checked="" type="checkbox"/> 政府补助 <input type="checkbox"/> 银行贷款		
政府补助金额（万元）	39,409.87		
资金说明	管区财政筹措		

项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局	项目单位性质	国有及国有控股
项目法人证照类型	统一社会信用代码	项目法人证照号码	11130200788656717T
法定代表人	蒋永生		
法定代表人联系电话		法定代表人联系手机	13512988988
项目负责人	梁志丹		
负责人联系电话		负责人联系手机	13040065777
负责人邮箱		传真	
通讯地址			

申报人承诺填写的信息真实、完整、准确，符合法律法规，如有违规情况，愿承担相关的法律责任。

4. 项目前期工作及实施计划

4.1 项目前期工作

本项目已经政府会议审议通过，同意启动并执行本项目（其项目可行性研究报告已取得批复）。本项目目前处于项目前期阶段，主要工作包括制定项目运行方案、办理相关手续等准备工作。

4.2 项目实施计划

为了保证本项目的顺利建设，综合考虑项目的实际情况、运行需要、管理能力和风险控制等各种因素，本项目建设周期计划为 27 个月。项目计划 2021 年 10 月至 2022 年 1 月进行前期准备工作，2022 年 2 月开始进行补偿方案的制定，并进行主体施工建设，预计 2023 年 12 月完成竣工验收，并交付使用。

5. 项目建设内容及规模

项目规划总用地 23,333.32 平方米（约 35 亩），设计 6 栋共计 576 户回迁安置房。

总建筑面积 77,581.16 平方米，其中地上建筑面积 51,260.37 平方米，包括住宅建筑面积 49,213.76 平方米、公共服务设施建筑面积 1,846.61 平方米、其他建

筑面积 200 平方米；地下建筑面积 26,320.79 平方米，包括地库建筑面积 19,903.60 平方米、储藏室建筑面积 6,417.19 平方米。

6. 项目总投资估算

根据《汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目项目工程项目可行性研究报告》，本项目总投资 39,409.87 万元，其中：工程费用 28,235.48 万元，工程建设其他费 10,288.39 万元，预备费 886.00 万元。2021 年 11 月 3 日国债 10 年期票面年利率 2.9385%，以及河北省地区同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按计算利率 4.00%进行测算，债券发行费率按 0.1%计算，据此估算债券利息为 1,320.00 万元，发行费用为 30.00 万元，据此本项目调整后总投资为 40,759.87 万元。详见下表：

投资估算表

单位：人民币万元

序号	费用名称	投资额	比例
1	建设投资	39,409.87	96.69%
1.1	工程费用	28,235.48	69.27%
1.2	工程其他费用	10,288.39	25.24%
1.3	基本预备费	886.00	2.17%
总投资额		39,409.87	96.69%
2	建设期利息	1,320.00	3.24%
3	债券发行费	30	0.07%
调整后总投资额		40,759.87	100.00%

二、债券应付本息情况

本项目拟于 2022 年-2023 年分 2 年发行专项债券 18,000.00 万元、12,000.00 万元，累计发行 30,000.00 万元，2021 年 11 月 3 日国债 10 年期票面年利率 2.9385%，以及河北省地区同类债券利率，本项目从客谨慎角度出发，假设债券利率为 4.00%，各期债券期限均为十年，每半年付息一次，债券存续期后 5 年每年偿还本金的 20%。债券还本付息情况详见下表：

项目债券还本付息表

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	融资利率	应付利息
第 1 年	—	18,000.00	—	18,000.00	4.00%	360.00
第 2 年	18,000.00	12,000.00	—	30,000.00	4.00%	960.00
第 3 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00
第 4 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00
第 5 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00
第 6 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00
第 7 年	30,000.00	—	3,600.00	26,400.00	4.00%	1,200.00
第 8 年	26,400.00	—	6,000.00	20,400.00	4.00%	1,056.00
第 9 年	20,400.00	—	6,000.00	14,400.00	4.00%	816.00
第 10 年	14,400.00	—	6,000.00	8,400.00	4.00%	576.00
第 11 年	8,400.00	—	6,000.00	2,400.00	4.00%	336.00
第 12 年	2,400.00	—	2,400.00	0.00	4.00%	96.00
合计	—	30,000.00	30,000.00	—	—	10,200.00

三、评估依据及假设

本项目主要营业收入为土地出让收入，收费标准基于市场价格。本项目成本费用基于本地区市场价格和预测使用情况确定，折旧及摊销费用根据《中华人民共和国会计法》〔主席令第 24 号〕、《企业会计准则》〔财政部令第 5 号〕相关规定测算。

1. 项目收入

根据可研数据，本项目建设安置完成后，平整出土地 339.77 亩可用于出售。根据汉沽管理区当前土地出让市场价格，确定本次前五年土地出让价格为 195 万元/亩，考虑后期土地存在升值空间，后五年土地出让价格为 210 万元/亩。综上计算：土地出让年均收入为 7,020.50 万元。

2. 财务费用

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目拟分两期使用专项债券资金 18,000.00 万元、12,000.00 万元，共计 30,000.00 万元，各期债券期限均为十年。2021 年 11 月 3 日国债 10 年期票面年利率 2.9385%，以及河北省地区同类债券利率，

本项目从客观、谨慎角度出发，假设债券利率为 4.00%，每半年付息一次，债券存续期后 5 年每年偿还本金的 20%，存续期内债券本息合计 40,200.00 万元。

四、评估过程

本项目严格按照《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83 号）、国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010 号）、关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155 号）、《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）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）等政策的相关规定对本项目进行评估。

针对本项目成立咨询工作小组，与项目业主单位、其他中介机构密切配合，基于委托单位提供的《汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目项目可行性研究报告》（2021 年 10 月），结合尽职调查、实地访谈等方式安排专业人员对本项目财务相关信息进行审慎评估。具体工作包括：从财务角度对项目情况进行梳理分析，辨析项目的合理收入来源，协助判断本项目发行政府专项债券的适用性；对项目的专项债券发行规模，资本金投入需求等进行测算；针对不同投融资结构，分析不同架构对于财务现金流、项目净收益等影响，并协助优化项目投融资结构；其他和项目情况梳理和优化有关的协助工作。

五、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种；根据财政部公布财预〔2018〕34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展

项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目项目分析评估如下：

1. 项目投资估算

根据《汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目项目工程项目可行性研究报告》，本项目总投资 39,409.87 万元，其中：工程费用 28,235.48 万元，工程建设其他费 10,288.39 万元，预备费 886.00 万元。2021 年 11 月 3 日国债 10 年期票面年利率 2.9385%，以及河北省地区同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按计算利率 4.00%进行测算，债券发行费率按 0.1%计算，据此估算债券利息为 1,320.00 万元，发行费用为 30.00 万元，据此本项目调整后总投资为 40,759.87 万元。详见附件一。

2. 项目资金筹措

本项目建设期投资由财政安排或单位自筹资金 10,759.87 万元，占总投资 26.40%。同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行专项债券筹集，共计 30,000.00 万元，分 2022 年和 2023 年两期发行，占总投资 73.60%。每期专项债券期限均为 10 年。

本项目资本金比例符合《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）有关规定要求。资金筹措情况详见下表：

项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

项目	金额	比例
财政安排或单位自筹资金	10,759.87	26.40%
政府专项债券	30,000.00	73.60%
2022 年	18,000.00	
2023 年	12,000.00	
合计	40,759.87	100.00%

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 项目收入、成本预测

3.1 项目运营收入

本项目未来收益主要来源于土地出让金收入。按照本项目整理土地面积，预测项目建成后的各类费用见下表。

唐山市汉沽区商住土地出让情况表

序号	地块性质	占地面积 m ²	建筑面积 m ²	中标总地价（万元）	楼面价格元/m ²	权重	计算权重	成交日期
1	商住用地	66858.4	167146	21692.0991	1314	0.4	525.6	2018 年
2	商住用地	8347.84	20869.1	1878.291	900	0.2	180	2018 年
3	商住用地	63306.8	158267	21999.11	1390	0.4	556	2018 年
综合楼面地价						1	1261.6	

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目各类收入明细表

序号	项目	面积/亩	单价万元/亩	净收入额
1	土地出让金	339.77	195、210	70,204.95

根据项目可研报告，本项目收入项目为 70,204.95 万元。本债券存续期间内，项目运营收入共计 70,204.95 万元。项目运营收入明细详见附件二。

3.2 项目成本

本项目经营成本主要是指原辅材料及燃料动力消耗、工资及福利费、修理费用和管理费用等。其中，工资福利在债券存续期间内共计 149.79 万元；管理费用主要是指其他管理费用，包括政策性基金提留，即国有土地收益基金、城镇廉租住房保障资金项、铁路建设资金、农田水利建设资金、教育资金、用于农业开发的土地出让金、土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费等，债券存续期间内共计 15,087.05。项目成本明细详见附件二。

3.3 项目税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告〔2019〕年第 39 号）等有关规定，本项目不计税费。

4. 项目收益与融资平衡情况

本项目总投资 40,759.87 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内净收益流入 54,968.11 万元，由项目收益偿还的专项债券还本付息额 40,200.00 万元。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目净收益/用项目收益偿还的专项债券还本付息额。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.37。详见下表：

募投项目平衡情况

单位：人民币万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收益	融资金额	预计融资成本	用项目收益偿还的专项债券还本付息额（万元）	资金覆盖倍数
汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目	40,759.87	54,968.11	30,000.00	10,200.00	40,200.00	1.37

项目现金流量表测算详见附件三。

5. 资金的稳定性

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目土地出让收入作为还本付息基础，根据目前唐山市土地出让情况，对项目收入成本情况进行估算。本期汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目专项债券拟申请二期，各期债券期限均为十年，暂按计算债券利率为 4.00%，预计债券于 2033 年到期，债券每半年付息一次，债券存续期后 5 年每年偿还 20% 的本金。专项债券到期偿还本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况详见下表：

期末项目累计现金结存

项目名称	期末结余资金（万元）	债券到期时间（年）
汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目	16,088.11	2033

六、评估结论

1. 项目覆盖倍数

本项目拟于 2022 年-2023 年分 2 期发行专项债券 18,000.00 万元、12,000.00 万元，累计发行 30,000.00 万元，各期债券期限均为十年。

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足。本项目整体本息资金覆盖倍数可达到 1.37 倍。

2. 敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的敏感性分析结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在降低 20% 范围内变动的情况下，项目专项债券本息覆盖倍数仍然 >1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。本息覆盖倍数及敏感性分析结果详见附件四。

总体而言，本期汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设进度、宏

观经济等影响较大。若经营净收益暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

3. 总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目建设的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二零二一年十一月

附件一：项目投资评估明细表

表 1-1 项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	费用名称	投资额	比例
1	建设投资	39,409.87	96.69%
1.1	工程费用	28,235.48	69.27%
1.2	工程其他费用	10,288.39	25.24%
1.3	基本预备费	886.00	2.17%
2	债券发行费	30.00	0.07%
3	建设期利息	1,320.00	3.24%
4	合 计	40,759.87	100.00%

附件二：运营收入、成本费用、税费明细表

表 2-1 项目运营收入明细表

单位：人民币万元

序号	收入项目	合计	2024	2025	2026	2027
1	土地出让收入	70,204.95	2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48
2	总收入（含税）	70,204.95	2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48

表 2-1 项目运营收入明细表（续表）

单位：人民币万元

序号	收入项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	土地出让收入	70,204.95	2,981.48	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51
2	总收入（含税）	70,204.95	2,981.48	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51

表 2-2 项目成本费用明细表

单位：人民币万元

序号	成本项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
—	生产负荷											
1	经营成本（含税）	15,236.84	654.38	654.65	654.93	655.22	655.51	2,391.81	2,392.12	2,392.42	2,392.74	2,393.06
1.1	工资及福利费	149.79	13.68	13.95	14.23	14.52	14.81	15.10	15.41	15.71	16.03	16.35
1.2	管理费用	15,087.05	640.70	640.70	640.70	640.70	640.70	2,376.71	2,376.71	2,376.71	2,376.71	2,376.71
1.2.1	无形资产摊销	0.00										
1.2.2	其他资产摊销	0.00										
1.2.3	其他管理费用	15,087.05	640.70	640.70	640.70	640.70	640.70	2,376.71	2,376.71	2,376.71	2,376.71	2,376.71
1.2.3.1	政策性基金提留	15,087.05	640.70	640.70	640.70	640.70	640.70	2,376.71	2,376.71	2,376.71	2,376.71	2,376.71
1.2.3.1.1	国有土地收益基金	3,510.25	149.07	149.07	149.07	149.07	149.07	552.98	552.98	552.98	552.98	552.98
1.2.3.1.2	城镇廉租住房保障资金	3,510.25	149.07	149.07	149.07	149.07	149.07	552.98	552.98	552.98	552.98	552.98
1.2.3.1.3	铁路建设资金	2,106.15	89.44	89.44	89.44	89.44	89.44	331.79	331.79	331.79	331.79	331.79
1.2.3.1.4	农田水利建设资金	2,106.15	89.44	89.44	89.44	89.44	89.44	331.79	331.79	331.79	331.79	331.79
1.2.3.1.5	教育资金	2,106.15	89.44	89.44	89.44	89.44	89.44	331.79	331.79	331.79	331.79	331.79
1.2.3.1.6	用于农业开发的土地出让金	63.15	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	9.95	9.95	9.95	9.95	9.95
1.2.3.1.7	土地出让业务费	1,404.10	59.63	59.63	59.63	59.63	59.63	221.19	221.19	221.19	221.19	221.19
1.2.3.1.8	新增建设用地有偿使用费	280.85	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24
2	增值税进项税额	1,245.72	52.90	52.90	52.90	52.90	52.90	196.24	196.24	196.24	196.24	196.24
3	经营成本（不含税）	13,991.12	601.48	601.75	602.03	602.32	602.61	2,195.57	2,195.87	2,196.18	2,196.50	2,196.82
4	财务费用	8,880.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,056.00	816.00	576.00	336.00	96.00
5	折旧/摊销	0.00										
6	总成本费用（含税）	24,116.84	1,854.38	1,854.65	1,854.93	1,855.22	1,855.51	3,447.81	3,208.12	2,968.42	2,728.74	2,489.06

表 2-3 政策基金提留明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目	合计
1	国有土地收益基金	3510.25	3510.25
2	城镇廉租住房保障资金	3510.25	3510.25
3	铁路建设资金	2106.15	2106.15
4	农田水利建设资金	2106.15	2106.15
5	教育资金	2106.15	2106.15
6	用于农业开发的土地出让金	63.18	63.18
7	土地出让业务费	1404.10	1404.10
8	新增建设用地有偿使用费	280.82	280.82
八项政策提留合计		15087.05	15087.05

附件三：项目投资现金流量表

财务计划现金流量表

单位：人民币万元

项目名称	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
经营活动产生的现金													
现金流入	70,204.95			2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51
经营活动产生的现金	70,204.95			2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51
现金流出	15,236.84			654.38	654.65	654.93	655.22	655.51	2,391.81	2,392.12	2,392.42	2,392.74	2,393.06
经营活动支付的现金	15,236.84			654.38	654.65	654.93	655.22	655.51	2,391.81	2,392.12	2,392.42	2,392.74	2,393.06
税金及附加	0.00												
经营活动产生的净现金流	54,968.11			2,327.10	2,326.83	2,326.55	2,326.26	2,325.97	8,667.70	8,667.39	8,667.09	8,666.77	8,666.45
投资活动产生的现金													
现金流入													
处置资产收到的现金													
现金流出	39,409.87	23,645.92	15,763.95										
建设投资	39,409.87	23,645.92	15,763.95										
流动资金	0.00												
投资活动产生的净现金流	-	-	-										
39,409.87	23,645.92	15,763.95											
融资活动产生的现金													
现金流入	40,759.87	24,023.92	16,735.95										
资本金流入	10,759.87	6,023.92	4,735.95										
债券融资款	30,000.00	18,000.00	12,000.00										
现金流出	40,230.00	378.00	972.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	4,800.00	7,056.00	6,816.00	6,576.00	6,336.00	2,496.00
偿还债券资本化利息	10,200.00	360.00	960.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,056.00	816.00	576.00	336.00	96.00
偿还债券本金	30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,600.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	2,400.00
债券发行费	30.00	18.00	12.00										
融资活动产生的净现金流	529.87	23,645.92	15,763.95	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-4,800.00	-7,056.00	-6,816.00	-6,576.00	-6,336.00	-2,496.00
16,088.11	0.00	0.00	1,127.10	1,126.83	1,126.55	1,126.26	-2,474.03	1,611.70	1,851.39	2,091.09	2,330.77	6,170.45	
16,088.11	0.00	0.00	1,127.10	2,253.93	3,380.47	4,506.74	2,032.71	3,644.40	5,495.80	7,586.88	9,917.66	16,088.11	

附件四：本息覆盖倍数及敏感性分析表

表 4-1 本息覆盖倍数



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	用项目收益偿还的专项债券还本付息额（万元）	资金覆盖倍数
汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目	40,759.87	54,968.11	30,000.00	10,200.00	40,200.00	1.37

表 4-2 敏感性分析表

序号	经营净收益变动敏感性分析	敏感性变动分析表								
		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
1	经营净收益（万元）	43,974.49	46,722.89	49,471.30	52,219.70	54,968.11	57,716.51	60,464.92	63,213.32	65,961.73
2	专项债券本息（万元）	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00
3	专项债券本金（万元）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
4	专项债券本息保障倍数	1.09	1.16	1.23	1.30	1.37	1.44	1.50	1.57	1.64
5	专项债券本金保障倍数	1.47	1.56	1.65	1.74	1.83	1.92	2.02	2.11	2.20

附件五：会计师事务所营业执照及注册会计师执业证书

5-1 营业执照

	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本)	
统一社会信用代码 91210204058092091M	
(副本号: 1-1)	
名 称	大连多慧会计师事务所(普通合伙)
类 型	普通合伙企业
主 要 经 营 场 所	辽宁省大连市沙河口区黄河路582号1单元9层20号(办公地址)
执 行 事 务 合 伙 人	钟惠
成 立 日 期	2013年03月04日
合 伙 期 限	自2013年03月04日至2033年03月03日
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;从事法律、行政法规规定的其他审计业务;承办会计咨询、会计服务业务。*** (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)。
	
登记机关	
2017 年 02 月 24 日	
	
提示:应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。	
http://gsxt.lnsg.gov.cn	
企业信用信息公示系统网址:	
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制	

5-2 执业资格

 会计师事务所 执业证书		证书序号: 0009437
名称: 大连多城会计师事务所(普通合伙) 首席合伙人: 钟惠 主任会计师: 经营场所: 大连市沙河口区黄河路582号1单元101室20号		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》。
组织形式: 普通合伙 执业证书编号: 210203358 批准执业文号: 辽财金[2013]180号 批准执业日期: 2013年02月26日		
发证机关: 辽宁省财政厅 二〇一八年十二月		
中华人民共和国财政部制		

5-3: 注册会计师执业证书



2020年度
CPA年检合格
辽宁注协检(1)
8月31日



证书编号: 210200520011
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Issuing CPAA

发证日期: 2001 年 06 月 18 日
Date of Issuance

批准文件: 辽注协字[2001]35号

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.

2013年度任职资格检查合格
辽宁省注册会计师协会检(6)

2013 年 4 月 25 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		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	同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调入 Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs	事务所 CPAs	事务所 CPAs	事务所 CPAs
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日 /y /m /d	年 月 日 /y /m /d	年 月 日 /y /m /d	年 月 日 /y /m /d
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 3月 1日 /y /m /d	2013年 3月 1日 /y /m /d	2013年 3月 1日 /y /m /d	2013年 3月 1日 /y /m /d
10	11	10	11

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.

年检通过

证书编号:
No. of Certificate: 210203350001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA: 辽宁省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance: 2021年 11月 07日

批准文件: 辽注协字[2007]44号