

献县东武庄棚户区改造项目

专项财务评估咨询报告

大晟咨询 (2024) 第 1212 号



河北大晟会计师事务所 (普通合伙)

HEBEI DASHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)



目 录

一、项目的基本情况	6
（一）项目名称	6
（二）参与主体	6
（三）列入规划情况	6
（四）项目建设情况	6
（五）事前绩效评估情况	7
（六）所在区域背景情况	8
（七）项目收益及融资情况	9
二、债券应付本息情况	9
三、评估依据和假设	10
（一）评估测算依据	10
（二）项目收益及现金流入预测编制基础	11
（三）项目收益及现金流入预测假设	11
四、评估过程	11
五、评估分析	11
（一）项目投资估算	11
（二）项目资金筹措	12
（三）项目收入、成本、收益预测	13
（四）项目收益与融资平衡情况	15
（五）资金的稳定性	16
六、评估结论	16
（一）债券本息覆盖倍数	17
（二）覆盖倍数的敏感性分析	17
七、附件	18

献县东武庄棚户区改造项目 专项财务评估咨询报告

大晟咨询（2024）第 1212 号

献县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对献县东武庄棚户区改造项目专项债券的收益与融资自求平衡情况，提供财务评估咨询服务，并出具专项财务评估咨询报告。

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》。相关单位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。

一、财务评估声明

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2、我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效的；
- 3、贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- 4、在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权

威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所做分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

5、贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

6、与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，河北大晟会计师事务所（普通合伙）（“大晟”）与其他任何人事或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“大晟”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护大晟，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索赔或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

二、财务评估使用

本总体评估仅供发行人本次申请发行献县东武庄棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

三、评估依据

1、《中华人民共和国预算法》

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3、《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、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

- 5、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- 6、财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2020〕36号）；
- 7、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 8、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》财预〔2018〕28号；
- 9、《国家发展改革委办公厅关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）；
- 10、《献县东武庄棚户区改造项目可行性研究报告》
- 11、其他法律、法规及规范性文件。

四、债券基本信息

本期债券基本信息	
计划发行规模	叁亿肆仟贰佰万元整（RMB342,000,000.00元）（其中2024年已申请17,400.00万元，2025年拟申请16,800.00万元）
本次发行规模	壹亿陆仟捌佰万元整（RMB168,000,000.00元）
募集资金用途	拟用于献县东武庄棚户区改造项目
债券期限	5年期
债券利率	固定资产4.00%
还本付息方式	利息按每年付息，到期一次归还本金，已兑付本金从兑付日起不再计利息。

五、项目预期收益、成本以及融资平衡情况

项目总投资42,785.56万元，共计申请专项债券34,200.00万元，本息和共计38,822.72万元。本期拟申请专项债券16,800.00万元，假设债券利率4.00%，在存续期内按每年支付利息，到期一次归还本金，5年期本息共计20,160.00万元。2024年已发行专项债券17,400.00万元，债券利率1.77%，在存续期内按每年支付利息，

在债券存续期的最后 3 年每年的还本日偿还本金的 30%、30%、40%， 5 年期本息共计 18,662.72 万元。预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45，项目净收益可以覆盖融资成本。

六、财务评估结论

根据国发〔2014〕43 号、财预〔2017〕89 号、厅字〔2019〕33 号、财库〔2020〕36 号、财库〔2020〕43 号、财办预〔2021〕29 号等专项债券文件，本项目符合上述文件要求。

本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目运营净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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。

附件：献县东武庄棚户区改造项目专项财务评估咨询报告说明书

(本页无正文,为献县东武庄棚户区改造项目专项财务评估咨询报告签字盖章页)



报告日期: 2024年11月29日

献县东武庄棚户区改造项目
专项财务评估咨询报告说明书

本期债券基本信息

计划发行规模	叁亿肆仟贰佰万元整（RMB342,000,000.00 元）（其中 2024 年已申请 17,400.00 万元，2025 年拟申请 16,800.00 万元）
本次发行规模	壹亿陆仟捌佰万元整（RMB168,000,000.00 元）
募集资金用途	拟用于献县东武庄棚户区改造项目
债券期限	5 年期
债券利率	固定资产 4.00%
还本付息方式	利息按每年付息，到期一次归还本金，已兑付本金从兑付日起不再计利息。

一、项目的基本情况

（一）项目名称

献县东武庄棚户区改造项目

（二）参与主体

项目实施单位：献县住房和城乡建设局

（三）列入规划情况

本项目列入本级政府、部门重点项目。献县东武庄棚户区改造项目可行性研究报告已获献县发展和改革局批准(献发改投资【2023】81 号)

（四）项目建设情况

- 1、项目区位：献县云台路以西、建设大街以北，西侧及北侧为规划道路
- 2、项目工期：2024 年 6 月-2027 年 5 月
- 3、项目建设内容及规模：

规划可用地面积 29093.49 平方米，总建筑面积约 83904.06 平方米，均为回迁安置用房。其中地上建筑面积 58186.97 平方米；地下建筑面积 25717.09 平方米。

项目主要包含 5 栋 18 层住宅楼(404 户)，地下车库(含人防)及 5 栋沿街配套用房。

4、本项目总投资为 42,785.56 万元，其中工程费用 28,036.03 万元、工程建设其他费用 8,405.91 万元、预备费 3,367.88 万元、建设期利息 1,996.74 万元，设备购置费 979.00 万元。

（五）事前绩效评估情况

1、本项目实施具有必要性、公益性、收益性，符合专项债券资金支持领域。

2、该项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目已取得立项批复文件，项目合法合规；具有一定成熟度。

3、本项目资金来源较为明确，资金到位具有可行性。

4、本项目的收入项较合理、收入内容与项目建设内容相匹配、收入的收费单价较合理且符合实际；本项目成本的测算较合理。项目收益测算综合评估，收益较合理。

5、本项目申报本次资金需求合理，新增债券项目债券资金需求具有合理性。

6、基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有可行性，偿债风险基本可控。

7、本项目绩效目标的设置符合资金绩效管理办法的要求，具有合理性。

8、项目预期绩效基本具有可持续性。

本项目事前绩效评估主要针对新增债券项目的实施必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性；项目预期绩效的可持续性进行了八方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。初步判断本项目基本符合新增债券项目要求，对该项目的建设资金需求“予以支持”。

（六）所在区域背景情况

献县位于河北省东南部，隶属于沧州市，北靠京津，东临渤海，南通中原，西接石家庄，距雄安新区不足 80 公里，是京津冀都市圈、环渤海经济圈县（市、区）之一。总面积 1174 平方公里，辖 7 个镇、11 个乡、1 个国营农场、500 个行政村，总人口 66 万。献县是儒家文化的再生地——献县历史悠久，有 2000 余年发展史，西汉武帝之兄刘德封国，刘德招揽毛萇、贯公等经学博士，搜集整理先秦儒家典籍，使《尚书》、《礼记》、《诗经》等儒家典籍得以流传后世，为“秦劫楚火”之后儒家文化复兴和汉文化的弘扬做出巨大贡献；刘德去世后，汉武帝因其聪明睿智追谥为“献”，献县名称由此而来。献县是实事求是的发源地——东汉史学家班固在《汉书·献王传》中评价献王刘德“修学好古、实事求是”，这便是成语“实事求是”的最初出处，后被毛泽东主席引用，成为我党的思想路线。献县是中西文化的融汇地——“华北第一堂”张庄天主教堂、国家级文物保护单位汉代墓群、世界最长的不对称石拱桥单桥，以及全国百家爱国主义教育基地马本斋纪念馆等人文景观交相辉映，一代文宗纪晓岚、周恩来入党介绍人张申府、民族英雄马本斋、哲学泰斗张岱年等英才俊杰从这里走出。献县是金丝小枣的原产地——南北朝时期献县人刘仲思培育出枣中极品——金丝小枣，现有金丝小枣林地 40 万亩，年产小枣 10 万吨，因此享有“中国金丝小枣之乡”的美誉。献县是民族宗教大县。献县张庄天主教堂为哥特式建筑，素有“华北第一堂”之称，现为天主教沧州教区主教府所在地。全县除汉族外，回族人口最多，有 6000 余人。献县是防洪大县。献县泛区俗称“献县四十八村”，是全国 97 个重点蓄滞洪区之一，占地面积 173 平方公里，区内有 3 个乡 53 个行政村、7.2 万人。献县是中国温泉之城。献县地热资源丰富，具有埋藏浅、温度高、储量大、区位优势等特点，热储层面积 987 平方公里，已探明可开采量 50 亿立方米，被命名为“中国温泉之城”。

（七）项目收益及融资情况

项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息测算：献县东武庄棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为 56,444.96 万元，融资本息为 38,822.72 万元（其中融资本金 34,200.00 万元，融资利息 4,622.72 万元），覆盖倍数为 1.45。

二、债券应付本息情况

献县东武庄棚户区改造项目共计申请专项债券 34,200.00 万元，本息和共计 38,822.72 万元。本期拟申请专项债券 16,800.00 万元，假设债券利率 4.00%，在存续期内按每年支付利息，到期一次归还本金，5 年期本息共计 20,160.00 万元。2024 年已发行专项债券 17,400.00 万元，债券利率 1.77%，在存续期内按每年支付利息，在债券存续期的最后 3 年每年的还本日偿还本金的 30%、30%、40%，5 年期本息共计 18,662.72 万元。

（一）拟申请专项债券总额自融资之日起本息和如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
献县东武庄棚户区改造项目	2024		17,400.00		17,400.00	0.00	0.00
	2025	17,400.00	16,800.00		34,200.00	307.98	307.98
	2026	34,200.00			34,200.00	979.98	979.98
	2027	34,200.00		5,220.00	28,980.00	979.98	6,199.98
	2028	28,980.00		5,220.00	23,760.00	887.59	6,107.59
	2029	23,760.00		6,960.00	16,800.00	795.19	7,755.19
	2030	16,800.00		16,800.00		672.00	17,472.00
	合计	—	34,200.00	34,200.00	—	4,622.72	38,822.72

（二）2024 年已发行专项债券自融资之日起本息和如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
献县东武庄棚	2024		17,400.00		17,400.00	1.77%		
	2025	17,400.00			17,400.00	1.77%	307.98	307.98

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
户区改造项目	2026	17,400.00			17,400.00	1.77%	307.98	307.98
	2027	17,400.00		5,220.00	12,180.00	1.77%	307.98	5,527.98
	2028	12,180.00		5,220.00	6,960.00	1.77%	215.59	5,435.59
	2029	6,960.00		6,960.00		1.77%	123.19	7,083.19
	合计	—	17,400.00	17,400.00	—	—	1,262.72	18,662.72

(三) 2025 年拟申请专项债券自融资之日起本息和如下:

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
献县东武庄棚户区改造项目	2025		16,800.00		16,800.00	4.00%		
	2026	16,800.00			16,800.00	4.00%	672.00	672.00
	2027	16,800.00			16,800.00	4.00%	672.00	672.00
	2028	16,800.00			16,800.00	4.00%	672.00	672.00
	2029	16,800.00			16,800.00	4.00%	672.00	672.00
	2030	16,800.00		16,800.00		4.00%	672.00	17,472.00
	合计	—	16,800.00	16,800.00	—	—	3,360.00	20,160.00

三、评估依据和假设

(一) 评估测算依据

- 1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
- 2、《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);
- 3、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);
- 4、财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见(财库〔2020〕36号);
- 5、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
- 6、财政部办公厅 国家发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕29号);

7、国家及地方其他相关法律、法规；

（二）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预测期间经济环境的最佳估计为前提，以本项目运营对应的项目运营收入为基础，并结合项目运营的建设期、项目运营成本等条件编制。

（三）项目收益及现金流入预测假设

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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对融资人有影响的法律法规无重大变化；

4、委托人制定的项目运营计划、项目运营收益等能够顺利执行；

5、项目运营收益在正常范围内变动；

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。

四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

本项目总投资为 42,785.56 万元，其中工程费用 28,036.03 万元、工程建设其他费用 8,405.91 万元、预备费 3,367.88 万元、建设期利息 1,996.74 万元，设备购置费 979.00 万元（见附表）。

投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	估算价值					
		工程费用	工程建设其他费	预备费	建设期利息	设备购置费	合计

序号	项目	估算价值					
		工程费用	工程建设其他费	预备费	建设期利息	设备购置费	合计
一	项目投资	28,036.03	8,405.91	3,367.88	1,996.74	979.00	42,785.56
1	献县东武庄棚户区改造项目	28,036.03	8,405.91	3,367.88	1,996.74	979.00	42,785.56
合计		28,036.03	8,405.91	3,367.88	1,996.74	979.00	42,785.56
占比%		65.53	19.65	7.87	4.67	2.28	100.00

（二）项目资金筹措

献县东武庄棚户区改造项目，投资估算为 42,785.56 万元，其中拟申请地方政府专项债券 34,200.00 万元（其中 2024 年已申请 17,400.00 万元，2025 年拟申请 16,800.00 万元），占总投资的 79.93%；其余由财政统筹，占总投资的 20.07%。本次申请资金不用作资本金。

本项目的资本金安排符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目	金额	占比	备注
1	政府专项债	34,200.00	79.93%	
2	财政统筹	8,585.56	20.07%	
合计		42,785.56	100.00%	

项目资金来源情况表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	42,785.56	100.00%	
一、资本金	8,585.56	20.07%	
(一)自有资金	8,585.56	20.07%	
(二)专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			

资金来源	金额(万元)	占比	备注
二、债务资金(不含用作资本金部分)	34,200.00	79.93%	
(一)已发行专项债券	17,400.00	40.66%	
(二)本期拟发行专项债券	16,800.00	39.27%	
(三)后续拟发行专项债券			
(四)银行融资			

(三) 项目收入、成本、收益预测

1、项目收入

(1) 专项收入。

根据《献县东武庄棚户区改造项目可行性研究报告》《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定及现行财税制度，对项目建成后的经济效益进行分析和评价。收入来源为土地出让收入、物业收入、停车服务收入、广告收入、其他收入。

物业收入：按照地上建筑面积*12元（每月每平方米1元考虑）；

停车服务收入：回迁共计461个停车位，每个车位每年收费0.6万元；

广告收入：电梯、楼层、单元口、院内广告位、车库、大门等广告收入每年10万元；

其他收入：院内销活动等年收入预计15万元。

经测算，收入预测具体明细如下表所示：

运营收入预测表

单位：万元

项目	物业收入	停车服务收入	广告收入	其他收入	合计
2028年	73.60	276.60	10.00	15.00	375.20
2029年	73.60	276.60	10.00	15.00	375.20
2030年	73.60	276.60	10.00	15.00	375.20
合计	220.80	829.80	30.00	45.00	1,125.60

(2) 土地出让收入

土地面积约 256 亩，待土地征收后按照规划用途为商业、居住用地出让后，预计每亩出让价格约 350 万-380 万元，土地出让总收入约为 89600-9728 万元。土地出让收入按照上级计提 10%，本级留成 90%测算，本级可利用土地出让收入约为 80640-87552 万元。

序号	项目	标准	总金额（万元）
1	土地出让总成交价款	350 万元/亩	80,640.00

2、项目运营成本

献县东武庄棚户区改造项目建成后，项目运营成本主要包括工资及福利、电费。具体测算结果如下：

（1）工资及福利

本项目预计增加 7 名物业人员，每人每年工资及福利按照 5 万元考虑；

（2）电费

本项目正常年所需要的电 30 万千瓦时，包含安置区公共设施用电、经营性用电，电费综合按 0.55 元 1 度计算，正常年电费共计 16.50 万元。

项目运营成本费用明细表

单位：万元

项目	工资及福利	电费	合计
2028 年	35.00	16.50	51.50
2029 年	35.00	16.50	51.50
2030 年	35.00	16.50	51.50
合计	105.00	49.50	154.50

（3）土地出让成本

序号	项目	标准	总金额（万元）
1	上缴各项费用		25,070.23
其中	①国有土地收益基金	土地总价 5%	4,032.00
	②廉租住房保障性基金	土地总价 5%	4,032.00

序号	项目	标准	总金额（万元）
	③土地出让业务费	土地总价 2%	1,612.80
	④铁路建设费	土地总价 3%	2,419.20
	⑤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（献县 25 元/ 平方米）*土地出让金用于农 业土地开发的比例（15%）	64.00
	⑥农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	6,318.58
	⑦教育资金	土地出让净收益 10%	6,318.58
	⑧新增建设用地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部 关于调整部分地区新增建设 用地土地有偿使用费征收登 记的通知》（财综〔2009〕24 号）	273.07

3、项目税费

增值税税率 9%、6%，城市维护建设税税率 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。利息、折旧对所得税的抵减，不考虑所得税。

税费情况表

单位：万元

项目	增值税	城建税	附加费	合计
2028 年	29.07	1.45	1.45	31.97
2029 年	29.07	1.45	1.45	31.97
2030 年	29.07	1.45	1.45	31.97
合计	87.21	4.35	4.35	95.91

（四）项目收益与融资平衡情况

根据测算，2028 年至 2030 年预计用于项目资金平衡的项目运营收益合计为 56,444.96 万元。

项目运营收益表

单位：万元

项目	项目收入	项目成本	税费	项目收益
2028 年	81,015.20	25,121.73	31.97	55,861.50
2029 年	375.20	51.50	31.97	291.73
2030 年	375.20	51.50	31.97	291.73
合计	81,765.60	25,224.73	95.91	56,444.96

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、经营收入/成本/税金				
1.项目收入	81,015.20	375.20	375.20	81,765.60
2.项目成本	25,121.73	51.50	51.50	25,224.73
3.税金	2.90	2.90	2.90	8.70
4.税息折旧及摊销前利润	55,890.57	320.80	320.80	56,532.17
二、折旧与摊销				
1.总折旧和摊销	1,354.88	1,354.88	1,354.88	4,064.64
2.息税前利润	54,535.69	-1,034.08	-1,034.08	52,467.53
三、利息支出				
1.利息费用	887.59	795.19	672.00	2,354.78
2.税前利润	53,648.10	-1,829.27	-1,706.08	50,112.75
四、企业所得税				
企业所得税				
五、净利润/净亏损	53,648.10	-1,829.27	-1,706.08	50,112.75

（五）资金的稳定性

债券存续期内，项目还本付息资金来源主要为项目收益，项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖存续期间各年利息及还本的支出需求，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）债券本息覆盖倍数

本次债券募投项目收益为项目运营产生的收益，项目未运营前需支付的资金利息由项目自筹资金支付，通过对项目收益的估算，预期献县东武庄棚户区改造项目的经营收益对融资本金和利息的覆盖倍数为 1.45 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项 债券本息合计	预计经营 净收益	覆盖倍数	备注
献县东武庄棚户区 改造项目	34,200.00	38,822.72	56,444.96	1.45	

（二）覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对运营期的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净收益向下波动进行敏感性分析。

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						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	48,394.49	50,941.57	53,622.71	56,444.96	59,267.21	62,230.57	65,342.10
偿债资金合计	48,394.49	50,941.57	53,622.71	56,444.96	59,267.21	62,230.57	65,342.10
债券还本额	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00
偿还利息	4,622.72	4,622.72	4,622.72	4,622.72	4,622.72	4,622.72	4,622.72
经营收入偿还 的债券本息额	38,822.72	38,822.72	38,822.72	38,822.72	38,822.72	38,822.72	38,822.72
债券本息覆盖 率	1.25	1.31	1.38	1.45	1.53	1.60	1.68

由以上分析可见，考虑经营净收益因素变动，对当经营净收益发生 15%幅度内的波动情况进行了分别测算。在 15%的波动内，本项目还是具备一定抗风能力，从财务角度上分析投资具备可行性。

3、从现金流量表来看，项目能产生稳定的现金流入且现金流入能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、项目投资估算明细表
- 2、项目运营成本费用明细表
- 3、项目收入预测表
- 4、项目运营收益表
- 5、项目运营损益表
- 6、项目现金流量表
- 7、本息覆盖倍数及敏感性分析表

附表 1

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	估算价值					
		工程费用	工程建设其他费	预备费	建设期利息	设备购置费	合计
一	项目投资	28,036.03	8,405.91	3,367.88	1,996.74	979.00	42,785.56
1	献县东武庄棚户区改造项目	28,036.03	8,405.91	3,367.88	1,996.74	979.00	42,785.56
合计		28,036.03	8,405.91	3,367.88	1,996.74	979.00	42,785.56
占比%		65.53	19.65	7.87	4.67	2.28	100.00

附表 2

项目运营成本费用明细表

单位：万元

项目	工资及福利	电费	合计
2028 年	35.00	16.50	51.50
2029 年	35.00	16.50	51.50
2030 年	35.00	16.50	51.50
合计	105.00	49.50	154.50

土地出让成本

序号	项目	标准	总金额（万元）
1	上缴各项费用		25,070.23
其中	①国有土地收益基金	土地总价 5%	4,032.00
	②廉租住房保障性基金	土地总价 5%	4,032.00
	③土地出让业务费	土地总价 2%	1,612.80
	④铁路建设费	土地总价 3%	2,419.20
	⑤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（献县 25 元/ 平方米）*土地出让金用于农 业土地开发的比例（15%）	64.00
	⑥农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	6,318.58
	⑦教育资金	土地出让净收益 10%	6,318.58
	⑧新增建设用地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部 关于调整部分地区新增建设 用地土地有偿使用费征收登 记的通知》（财综〔2009〕24 号）	273.07

附表 3

项目收入预测表

单位：万元

项目	物业收入	停车服务收入	广告收入	其他收入	合计
2028 年	73.60	276.60	10.00	15.00	375.20
2029 年	73.60	276.60	10.00	15.00	375.20
2030 年	73.60	276.60	10.00	15.00	375.20
合计	220.80	829.80	30.00	45.00	1,125.60

土地出让收入

序号	项目	标准	总金额（万元）
1	土地出让总成交价款	350 万元/亩	80,640.00

附表 4

项目运营收益表

单位：万元

项目	项目收入	项目成本	税费	项目收益
2028 年	81,015.20	25,121.73	31.97	55,861.50
2029 年	375.20	51.50	31.97	291.73
2030 年	375.20	51.50	31.97	291.73
合计	81,765.60	25,224.73	95.91	56,444.96

附表 5

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、经营收入/成本/税金				
1.项目收入	81,015.20	375.20	375.20	81,765.60
2.项目成本	25,121.73	51.50	51.50	25,224.73
3.税金	2.90	2.90	2.90	8.70
4.税息折旧及摊销前利润	55,890.57	320.80	320.80	56,532.17
二、折旧与摊销				
1.总折旧和摊销	1,354.88	1,354.88	1,354.88	4,064.64
2.息税前利润	54,535.69	-1,034.08	-1,034.08	52,467.53
三、利息支出				
1.利息费用	887.59	795.19	672.00	2,354.78
2.税前利润	53,648.10	-1,829.27	-1,706.08	50,112.75
四、企业所得税				
企业所得税				
五、净利润/净亏损	53,648.10	-1,829.27	-1,706.08	50,112.75

附表 6

项目现金流量表

单位：万元

项目	现金流入			现金流出				净现金流 量
	运营收入	政府专项债券	资本金	工程款等支出	借款本金偿还	借款利息支付	经营成本	
2024 年	-		400.00	400.00		-	-	-
2025 年	-	3,200.00	400.00	3,600.00		64.00	-	-64.00
2026 年	2,835.80					128.00	1,857.60	786.20
2027 年	2,835.80					128.00	1,857.60	1,636.40
2028 年	2,835.80					128.00	1,857.60	2,486.60
2029 年	2,835.80					128.00	1,857.60	3,336.80
2030 年	2,835.80					128.00	1,857.60	4,187.00
合计	28,358.00	3,200.00	800.00	4,000.00	3,200.00	1,280.00	18,576.00	5,302.00

附表 7

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						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	48,394.49	50,941.57	53,622.71	56,444.96	59,267.21	62,230.57	65,342.10
偿债资金合计	48,394.49	50,941.57	53,622.71	56,444.96	59,267.21	62,230.57	65,342.10
债券还本额	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00	34,200.00
偿还利息	4,622.72	4,622.72	4,622.72	4,622.72	4,622.72	4,622.72	4,622.72
经营收入偿还的债券本息额	38,822.72	38,822.72	38,822.72	38,822.72	38,822.72	38,822.72	38,822.72
债券本息覆盖率	1.25	1.31	1.38	1.45	1.53	1.60	1.68



会计师事务所 执业证书

名称：河北大晟会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：许莎莎

主任会计师：

经营场所：河北省石家庄市裕华区槐安东路145号西美五洲大厦1701

组织形式：普通合伙

执业证书编号：13010136

批准执业文号：冀财会〔2024〕2号

批准执业日期：2024年1月15日



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

行政审批专用章

2024年6月24日



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91130108MAD86DK114

营业执照

(副本)

副本编号:1-1



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、监管信
息

名称 河北大晟会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 许莎莎

经营范围 许可项目:注册会计师业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

出资额 叁佰万元整

成立日期 2023年12月26日

主要经营场所 河北省石家庄市裕华区槐安东路145号西美五洲大厦1701

登记机关



2024年03月13日



姓名 许莎莎
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1983-10-29
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 13018119831029792X
Identity card No.



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.



姓名: 许莎莎
证书编号: 110101480490



年 月 日
/y /m /d



许莎莎的年检二维码

证书编号: 110101480490
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 12 月 14 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	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	同意调出 Agree the holder to be transferred from
 事务所 CPAs	 事务所 CPAs
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2019年 9月 17日	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2023年 12月 27日
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 事务所 CPAs	 事务所 CPAs
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2019年 9月 24日	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2024年 1月 22日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

许莎莎

会员编号 110101480490

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2023年 2023-06-15	通过
2022年 2022-07-15	通过



姓名 马海亚
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-10-01
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通
Working unit
身份证书号 130533199010016423
Identity card No.



证书编号: 110101301374
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: 2018 年 04 月 19 日
Date of Issuance

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 月 日
/y /m /d

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 /y 月 /m 日 /d

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 /y 月 /m 日 /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

瑞华河北会所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 11 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信河北会所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 11 月 20 日
/y /m /d

10

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

大信河北会所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023 年 12 月 2 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北大展 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 1 月 22 日
/y /m /d

11

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

马海亚

会员编号 110101301374



最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-15

通过

2022年

2022-07-14

通过