

北京中评捷诚会计师事务所（普通合伙）  
报告日期：2024年11月12日

报告日期: 2024年11月12日

# 东户屯村棚户区改造项目一期 地方政府专项债券财务评估咨询报告

京中评捷诚咨询（2024）第 024 号

我们接受委托，对东户屯村棚户区改造项目一期收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务咨询评估报告。

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》。各项假设已在具体预测说明中披露。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。

本报告仅供本次项目融资使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位和个人。并且本报告不作为委托人作为决策的依据，因为委托人依据本报告作出决策而给委托人造成损失的，本会所不承担任何责任。

经专项审核，我们认为，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目的基本情况

### （一）项目名称

东户屯村棚户区改造项目一期（以下简称“项目”）

## （二）参与主体

（1）实施单位名称：廊坊市广阳区住房和城乡建设局

（2）统一社会信用代码：11131004000227053T

（3）住所：廊坊市广阳区爱民东道 24 号

（4）法人代表：房学明

（5）单位类型：行政单位

（6）业务范围：

贯彻执行国家住房和城乡建设的法律、法规和方针、政策。研究拟定住房保障、城乡规划、工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、房屋装饰装修业、住宅与房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业和风景名胜事业的有关规范性文件并监督实施，负责本系统、本部门依法行政工作职责，落实行政执法责任制。

承担推进住房制度改革、保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全区住房及住房保障相关政策并指导实施，指导住房建设和住房制度改革。拟订廉租住房规划及政策，会同有关部门做好国家、省、市、区有关廉租住房资金安排并监督组织实施。编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施。

承担全区城乡规划的政策和制度制定，负责编制城市总体规划、城镇体系规划并组织实施工作职责，负责城市规划区内建设项目选址、方案审批等规划管理工作，参与土地利用总体规划的编制，指导城市地下空间的开发利用。指导城市环境卫生规划。

承担建立本区工程建设标准体系的责任。组织实施工程建设实施阶段的国家标准、全国统一定额和行业标准定额，拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度，指导监督各类工程建设标准定额的实施

和工程造价计价，组织发布工程造价信息。

承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。会同有关部门组织拟订房地产市场监督管理政策并监督执行，指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作，提出房地产业的行业发展规划和产业政策，制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、城乡规划监督管理的责任。

指导城乡规划的编制、实施和管理的工作，拟订危房鉴定、白蚁防治、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。

承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任。指导建筑活动，拟订工程建设、建筑业及装饰装修业发展战略、中长期规划、改革方案、产业政策、规章制度并监督执行。组织实施房屋和市政工程项目招标投标活动的监督执法，拟订建设工程施工、监理以及规范建筑市场各方主体行为的规章制度并监督执行。

负责建筑工程质量安全的监督管理工作职责，负责建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策、规章制度的监督执行工作职责，参与工程重大质量、安全事故的调查处理。

承担监督管理勘察设计咨询市场秩序和勘察设计咨询质量的责任。拟订工程勘察设计咨询业的发展战略、中长期规划、改革方案、产业和技术政策、规章制度并指导实施。指导建设工程抗震设防工作，组织实施房屋建筑和市政设施抗震技术地方规范和标准图集，组织开展城市建筑物抗震性能普查、鉴定加固和改造工作，指导村镇和农村建设抗震工作，指导和组织灾后恢复重建工作。

承担指导城镇建设工程设施的防洪工作，指导城镇燃气公用设施的建设管理，指导城镇建设档案管理工作。

承担规范和指导村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设政策并指导实施，指导村镇规划编制、农村住房建设管理和危房改造，指导小城镇和村庄人居环境生态

环境的改善工作，指导和组织各类村镇建设试点工作，指导受灾村镇及国家大型重点建设项目地区村镇迁建、重建的规划建设和管理工作。

拟订全区风景名胜区的发展规划、政策并指导实施，负责风景名胜区的保护、规划、建设和管理，指导风景区内生物多样性保护工作职责。负责全区世界自然遗产申报，会同文物主管部门负责世界自然与文化遗产的申报以及历史文化名城（镇、村）的保护和监督管理工作。指导城镇园林绿化工作。

承担推进建筑节能、城镇减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能政策、规划并监督实施，组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排。组织实施重点科技项目的研究开发及成果转化工作，承担推进墙体材料革新的责任。负责组织实施散装水泥的推广工作。

制订建设行业人才培养和教育发展规划并组织实施，指导建设行业科技人才队伍建设、专业技术职务评审和执业资格管理工作。负责开展住房和城乡建设方面的交流与合作。指导监督区级建设民间组织的工作。负责指导住房和城乡建设系统的信访工作职责，督查督办重大信访案件。

贯彻执行国家关于人民防空的法律、法规和方针政策。根据全市国民经济和社会发展规划以及国防建设需要，拟定人民防空事业的建设发展计划和有关规定，依法进行监督、检查。组织开展人民防空工程平战结合工作，利用人民防空工程及其它各项设施，为城市经济建设服务。

承担区政府公布的有关行政审批事项。

承办区政府交办的其他事项。

### （三）列入规划情况

经廊坊市广阳区人民政府关于东户屯村棚户区改造项目一期相关情况的会议议定，原则同意区住建局关于东户屯村棚户区改造项目一期相关情况的汇报。由区住建局做为棚改专项债券的申报主体，实施东户屯村棚户区改造项目一期的

## 申报工作

### （四）项目建设情况

项目总用地面积 33939.28 平方米（约合 50.91 亩），项目总建筑面积 109070.00 平方米。该项目分东区和西区，其中，东区项目总用地面积 19165.89 平方米（约合 28.75 亩），总建筑面积 62078.00 平方米，其中：地上建筑面积 42165.00 平方米；地下建筑面积 19913.00 平方米。西区项目总用地面积 14773.39 平方米（约合 22.16 亩），总建筑面积 46992.00 平方米，其中：地上建筑面积 32501.00 平方米；地下建筑面积 14491.00 平方米。主要内容：该项目主要建设住宅、地下车库、地下室、绿地、道路硬化等配套及配套设施。

### （五）事前绩效评估情况

#### 1. 项目实施的必要性、公益性

##### （1）项目建设的必要性

由于“棚户区（城中村）”缺乏统一的规划和管理，造成土地利用率和产出率低下，房屋建筑占地面积大，建筑风格与城市规划不够衔接，且往往含有院落和小块菜地等，房屋容积率低，土地利用十分粗放。

随着社会经济的快速发展，棚户区在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段社会经济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。大力加快棚户区改造进度，服务低收入居民，改善城市低收入家庭居住条件，提高生活水平，棚户区的改造使住房困难家庭的住房条件得到了改善。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

综上，棚户区（城中村）改造项目能够解决中低收入群众住房困难，提高棚户区（城中村）原住民生活质量、改善生活环境，项目的建设是非常必要的。

## （2）项目的公益性

“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

棚户区是指建筑密度大、结构简陋、安全隐患多、使用功能不完善、基础设施不配套的住房较为集中的区域。棚户区改造是以改善居住条件为目的，确保居民得到实惠。还同步配套建设基础设施和公共服务设施，使居民的生产、生活、就医、就学等条件能够同步改善。棚户区改造项目具有较强的公益性。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

### （1）项目投资符合相关规定

2023 年 03 月 08 日，取得《廊坊市广阳区发展和改革局关于东户屯村棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（廊广发改〔2023〕23 号）

### （2）项目成熟度较高

为保障项目顺利开展，制定了完整的实施计划方案，本项目建设周期可以划分为三个阶段：前期手续阶段、施工建设阶段、竣工交付阶段。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位可行性较高。项目总投资 76800.00 万元，计划使用政府专项债券 58000.00 万元，占总投资的 75.52%，资本金 18800.00 万元，占总投资的 24.48%，项目资本金为区财政资金。

## 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源于对应地块中的土地出让收入和地下停车位、地下室销

售收入。主要依据廊坊市广阳区住房和城乡建设局提供的有关地下停车位可供出售个数、住宅地下室可供出售面积及项目腾空土地内可供出让土地面积，结合项目周边市场价格计算项目收入。

项目运营成本依据《东户屯村棚户区改造项目一期可行性研究报告》结合当地市场情况，项目建成后主要运营成本为工资及福利费、修理及维护费、管理成本。

## 5. 绩效目标合理性

本项目绩效目标 1：通过对东户屯村棚户区改造项目一期的建设，本项目总用地面积 33939.28 平方米（约合 50.91 亩），总建筑面积 109070.00 平方米，共建成住宅 693 套，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度。目标 2：加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。该绩效目标与廊坊市广阳区住房和城乡建设局部门职责、长期规划以及年度工作目标一致，与实际工作内容相关联。

## （六）所在区域背景情况

廊坊市广阳区隶属于廊坊市两个市辖区之一，位于河北省中部，东与天津武清区接壤，南与安次区、永清县相连，西、北与北京大兴区搭界。

## （七）项目收益及融资情况

东户屯村棚户区改造项目一期预计可用于资金平衡的相关收益为 134282.69 万元，融资本息为 76560.00 万元，覆盖倍数为 1.75。

## 二、债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 58000.00 万元，其中 2024 年已发行 35000.00 万元，2025 年拟申请 23000.00 万元。

预计本期债券票面利率为 4.00%。拟申请债券期限 10 年，在存续期内每半年



支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年开始偿还本金，每年的还本日偿还债券本金的 20%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。

还本付息表（单位：万元）

年度	期初 本金余额	新增 本金	偿还 本金	期末 本金余额	融资 利率	当年 偿还利息	当年还本付息 合计
2024 年	0.00	35000.00		35000.00	4.00%	700.00	700.00
2025 年	35000.00	23000.00		58000.00	4.00%	1860.00	1860.00
2026 年	58000.00			58000.00	4.00%	2320.00	2320.00
2027 年	58000.00			58000.00	4.00%	2320.00	2320.00
2028 年	58000.00			58000.00	4.00%	2320.00	2320.00
2029 年	58000.00		0.00	58000.00	4.00%	2320.00	2320.00
2030 年	58000.00		7000.00	51000.00	4.00%	2180.00	9180.00
2031 年	51000.00		11600.00	39400.00	4.00%	1808.00	13408.00
2032 年	39400.00		11600.00	27800.00	4.00%	1344.00	12944.00
2033 年	27800.00		11600.00	16200.00	4.00%	880.00	12480.00
2034 年	16200.00		11600.00	4600.00	4.00%	416.00	12016.00
2035 年	4600.00		4600.00	0.00	4.00%	92.00	4692.00
合计			58000.00			18560.00	76560.00

### 三、评估依据和评估假设

#### （一）评估测算依据

1. 《财政部、发改委关于印发地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单的通知》（财预〔2021〕115 号）；
2. 《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）；
3. 《财政部、住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号）；
4. 《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资[2006]1325 号）；
5. 东户屯村棚户区改造项目一期可行性研究报告；
6. 东户屯村棚户区改造项目一期专项债券实施方案；
7. 廊坊市广阳区住房和城乡建设局提供相关资料；

8. 国家及地方其他相关法律、法规。

## （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. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
6. 预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
7. 项目能够获得相关政府部门的审批；
8. 预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决；
9. 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；
10. 市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数；
11. 按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算。

## 四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以独立、客观、公正为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估，在完成以下工作基础上出具财务评估报告：

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，并制定出本次财务咨询评估工作计划。

2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目建议书、可行性研究方案等资料，到项目实施单位进行尽职调查，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，起草财务评估咨询报告。

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级复核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、评估分析

### （一）项目投资估算

本项目总投资 76800.00 万元，其中，工程费用 42267.01 万元，占总投资的 55.04%；工程建设其他费用 28977.92 万元，占总投资的 37.73%；预备费 5555.07 万元，占总投资的 7.23%。

项目投资评估明细表（单位：万元）

序号	工程费用名称	估算价值				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计
一	第一部分：工程费用					
1	土建工程	40641.36				40641.36
1.1	地上建筑	26879.76				26879.76
	住宅	24964.56				24964.56
	配套公建	1915.20				1915.20
1.2	地下建筑	13761.60				13761.60
	地下室	3082.00				3082.00
	地下车库	10679.60				10679.60
2	室外工程费	1625.65				1625.65
2.1	道路硬化及停车场	332.61				332.61
2.2	绿化	356.36				356.36
2.3	其他室外工程	936.68				936.68
	第一部分费用小计	42267.01				42267.01
二	第二部分：工程建设其他费用					
1	土地费用				25455.00	25455.00
2	项目前期咨询费用				131.50	131.50
3	环境影响评价费				1.93	1.93
4	项目建设管理费				462.67	462.67
5	勘察费				20.36	20.36
6	设计费				831.92	831.92
6.1	方案及初步设计				457.56	457.56
6.2	施工图设计				374.36	374.36

序号	工程费用名称	估算价值				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计
7	招标代理服务费				55.72	55.72
8	全过程审计服务费				135.26	135.26
9	图纸审查费				49.92	49.92
10	工程建设监理费				557.91	557.91
11	工程造价咨询费				268.23	268.23
12	工程保险费				211.34	211.34
13	研究试验费				147.93	147.93
14	七通一平				648.23	648.23
	第二部分费用小计				28977.92	28977.92
	第一、二部分合计	42267.01	0.00	0.00	28977.92	71244.93
三	预备费用				5555.07	5555.07
四	合计	42267.01	0.00	0.00	34532.99	76800.00

（二）项目资金筹措

1. 项目资金来源

本项目总投资 76800.00 万元，其中政府专项债券 58000.00 万元，占总投资的 75.52%，资本金 18800.00 万元，占总投资的 24.48%；符合《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）有关规定要求。如总投资超过概算，由财政部门解决，并列入相应年度财政预算，确保项目资金及时投入，保证项目顺利实施。

专项债券申请计划为：2024 年已发行 35000.00 万元，2025 年拟申请 23000.00 万元。

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	58000.00	75.52%
项目资本金	18800.00	24.48%
合计	76800.00	100%

2. 资金使用计划

政府专项债券的使用计划如下表所示（以实际支出金额为准）：

资金使用计划表（单位：万元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
政府专项债券		35000.00	23000.00	58000.00
财政资金	295.00	11705.00	6800.00	18800.00
合计	295.00	46705.00	29800.00	76800.00

### （三）项目收入、成本、收益预测

#### 1、项目收入

##### （1）土地出让收入

土地出让收入预测按照同一区域住宅用地近两年交易价格的平均值确定土地交易单价。土地出让收入扣除相关应计提基金后，结余部分作为本次专项债券偿债的资金来源。

参照廊坊市广阳区项目周边类似地块，2022 年 4 月纬二路以南、经十一路以西成交土地单价 604.51 万元/亩地，2021 年 10 月建国道南侧、新华路西侧成交土地单价 620.27 万元/亩地，住宅用地均价约 612.39 万元/亩，考虑项目区位、交通等因素，本项目土地单价拟定约 649.13 万元/亩。

结合项目周边土地近三年出让情况，2020 年爱民道以北、规划路以西成交土地单价 471.7 万元/亩地，2021 年东安路以西、规划路一以北、金星路以南成交土地单价 524.26 万元/亩地，2022 年纬二路以南、经十一路以西成交土地单价 604.51 万元/亩地，三年土地出让单价年均增长率约 13.2%，结合土地市场实际情况保守测算，取三年土地出让单价年均增长率的 1/2（6.6%）作为本项目预测土地市场单价的增长率预测项目运营期内各年度土地出让单价。

本项目为满足还本付息需求，拟于 2023 年至 2035 年间出让土地，预计共出让 130 亩地，预计共出让住宅用地 130 亩地，出让地块位于新源道以南、望林路以西、户屯道以北、规划六路两侧。

##### （2）专项收入

①地下停车位销售收入

本项目建成后可提供 763 个地下停车位，预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价参考 2022 年项目周边花栖左岸车位出售单价 15 万元/个。

②地下室销售收入

本项目建成后住宅地下室面积 7705.00 平方米，预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价参考 2022 年项目周边赛纳荣府地下室出售单价 2.2 千元/平方米。

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让收入	158785.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.1	住宅用地	158785.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.1.1	土地面积（亩地）	130.00							5.00	10.00	20.00	15.00	15.00	10.00	55.00
1.1.2	土地单价（万元/亩）		700.00	739.20	780.60	824.31	870.47	919.22	970.69	1025.05	1082.45	1143.07	1207.08	1274.68	1346.06
1.2	商业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	土地面积（亩地）	0.00													
1.2.2	土地单价（万元/亩）		450.00	475.20	501.81	529.91	559.59	590.92	624.02	658.96	695.86	734.83	775.98	819.44	865.33
2	地下室销售收入	1695.10				565.03	565.03	565.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	单价（元/平方米）					2200.00	2200.00	2200.00							
2.2	出售面积（平方米）	7705.00				2568.33	2568.33	2568.33							
3	地下停车位销售收入	11445				3810	3810	3825							
3.1	单价（万元/个）					15	15	15							
3.2	停车位（个）	763.00				254.00	254.00	255.00							
4	合计	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41

## 2、项目运营成本

### （1）土地出让成本

根据财政部、河北省及有关部门颁布的相关文件确定计提土地出让基金，扣减项目为农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地出让业务费、铁路建设费、农田水利建设资金、教育资金和农村面貌提升资金等。

农业土地开发资金：依据《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）和《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）；国有土地收益基金：依据《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）；保障性安居工程资金：根据河北省人民政府《关于加快保障性安居工程的建设的实施意见》（冀政〔2011〕28号）；土地出让业务费：依据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《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）；铁路建设费：依据《河北省财政厅、河北省自然资源厅关于印发〈河北省铁路建设费征收使用管理办法〉的通知》，（冀财综〔2020〕43号）；农田水利建设资金：依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）和《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）；教育资金：依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）和《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）；农村面貌提升基金：依据《河北省人民代表大会常务委员会关于深入实施农村面貌改造提升行动的决议》。



## （2）专项收入成本

主要包括工资及福利费、修理及维护费、及管理成本。

工资及福利费：本项目配备员工 10 名，人均工资及福利参考项目周边小区物业服务人员工资水平按 6 万元/年估算；

修理及维护费：按照工程费费用的 0.2%计算；

管理成本：包含办公用品费、物料费、差旅费等管理费用，按工资及福利费的 50%计算。

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让成本	32908.71				0.00	0.00	0.00	1006.63	2125.59	4488.45	3554.25	3752.69	2641.49	15339.59
1.1	农业土地开发资金					0.00	0.00	0.00	0.50	1.00	2.00	1.50	1.50	1.00	5.50
1.2	国有土地收益基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.67
1.3	廉租住房保障性基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.67
1.4	土地出让业务费					0.00	0.00	0.00	97.07	205.01	432.98	342.92	362.12	254.94	1480.67
1.5	铁路建设费					0.00	0.00	0.00	145.60	307.52	649.47	514.38	543.19	382.40	2221.00
1.6	新增建设用地有偿使用费					0.00	0.00	0.00	3.33	6.67	13.33	10.00	10.00	6.67	36.67
1.7	农田水利建设资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
1.8	教育资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
2	工资及福利费	600.00				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.1	员工（人）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	2007.68				211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	105.67
4	管理费	300.00				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26

### 3. 项目税费

依据相关法律法规规定，并结合该项目实际情况，本项目相关税费主要包括土地增值税、增值税及附加和企业所得税。

土地增值税，土地增值税以纳税人出售商品房所取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人出售商品房所取得的收入减去扣除项目金额的余额。增值税，根据我国相关法律法规规定，转让购买的房产，要按销售不动产的标准来收取增值税，即一般纳税人税率 11%，小规模纳税人税率为 5%。城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加分别按 5%、3%以及 2%计提。企业所得税，相关法律法规规定按 25%税率缴纳。

项目运营税费预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	税金及附加	1826.59				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	土地增值税	394.20				131.25	131.25	131.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	增值税	1302.17				433.56	433.56	435.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	城市维护建设税	65.11				21.68	21.68	21.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	教育费附加	39.07				13.01	13.01	13.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	地方教育费附加	26.04				8.67	8.67	8.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计	1826.59				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 项目运营收益。

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	项目收入	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	项目成本	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
3	税费	1826.59	0.00	0.00	0.00	608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	收益	134282.69	0.00	0.00	0.00	3465.53	3465.53	3478.44	3545.50	7823.58	16859.29	13290.48	14052.22	9803.97	58498.15

（四）项目收益与融资平衡情况

项目投资现金流量表如下：

项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	现金流入														
1.1	资本金流入	18800.00	295.00	11705.00	6800.00										
1.2	债券资金流入	58000.00	0.00	35000.00	23000.00										
1.3	项目收入	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.4	现金流入小计	248725.67	295.00	46705.00	29800.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	现金流出														
2.1	固定资产流出	76800.00	295.00	46705.00	29800.00										
2.2	项目成本	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
2.3	税费	1826.59	0.00	0.00	0.00	608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券利息	18560.00	0.00	700.00	1860.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2180.00	1808.00	1344.00	880.00	416.00	92.00
2.5	债券本金	58000.00				0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	11600.00	11600.00	11600.00	11600.00	4600.00
2.6	现金流出小计	188442.98	295.00	46705.00	29800.00	3229.50	3229.50	3231.59	3627.96	11606.93	18197.79	16799.59	16534.03	14958.83	20227.26
3	净现金流量	60282.69	0.00	0.00	0.00	1145.53	1145.53	1158.44	1225.50	-1356.42	3451.29	346.48	1572.22	-2212.03	53806.15
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	1145.53	2291.06	3449.50	4675.00	3318.58	6769.87	7116.35	8688.57	6476.54	60282.69

## （五）资金的稳定性

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵御能力。不确定因素的变更范围预计在(-10%~+10%)，具体分析如下表：

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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	120854.42	127568.56	134282.69	140996.82	147710.96
偿债资金合计	120854.42	127568.56	134282.69	140996.82	147710.96
债券还本付息额	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00
经营收入偿还的债券本息额	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.75	1.84	1.93

在债券的存续期内，还本付息的资金主要来源于项目收益，项目经营现金流量表中的运营年度累计净现金流量大于零，即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目资金稳定性较可靠，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 六、评估结论

1. 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，项目运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，资金覆盖率为 1.75 倍。

2. 在债券的存续期内，还本付息的资金主要来源于项目收益，通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在-10%~+10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数均>1，说明还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵御能力。

3. 在募集资金存续期内，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券还本付息的规模，项目累计预期收益和融资都能达到平衡，从财务角度上分析投资具备可行性。



中国注册会计师



中国·北京

2024 年 11 月 12 日



## 七、附件

### 1. 项目投资评估明细表

项目投资评估明细表（单位：万元）

序号	工程费用名称	估算价值				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计
一	第一部分：工程费用					
1	土建工程	40641.36				40641.36
1.1	地上建筑	26879.76				26879.76
	住宅	24964.56				24964.56
	配套公建	1915.20				1915.20
1.2	地下建筑	13761.60				13761.60
	地下室	3082.00				3082.00
	地下车库	10679.60				10679.60
2	室外工程费	1625.65				1625.65
2.1	道路硬化及停车场	332.61				332.61
2.2	绿化	356.36				356.36
2.3	其他室外工程	936.68				936.68
	第一部分费用小计	42267.01				42267.01
二	第二部分：工程建设其他费用					
1	土地费用				25455.00	25455.00
2	项目前期咨询费用				131.50	131.50
3	环境影响评价费				1.93	1.93
4	项目建设管理费				462.67	462.67
5	勘察费				20.36	20.36
6	设计费				831.92	831.92
6.1	方案及初步设计				457.56	457.56
6.2	施工图设计				374.36	374.36
7	招标代理服务费用				55.72	55.72
8	全过程审计服务费				135.26	135.26
9	图纸审查费				49.92	49.92
10	工程建设监理费				557.91	557.91
11	工程造价咨询费				268.23	268.23
12	工程保险费				211.34	211.34
13	研究试验费				147.93	147.93
14	七通一平				648.23	648.23
	第二部分费用小计				28977.92	28977.92
	第一、二部分合计	42267.01	0.00	0.00	28977.92	71244.93
三	预备费用				5555.07	5555.07
四	合计	42267.01	0.00	0.00	34532.99	76800.00

2. 运营成本费用明细表

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让成本	32908.71				0.00	0.00	0.00	1006.63	2125.59	4488.45	3554.25	3752.69	2641.49	15339.59
1.1	农业土地开发资金					0.00	0.00	0.00	0.50	1.00	2.00	1.50	1.50	1.00	5.50
1.2	国有土地收益基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.67
1.3	廉租住房保障性基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.67
1.4	土地出让业务费					0.00	0.00	0.00	97.07	205.01	432.98	342.92	362.12	254.94	1480.67
1.5	铁路建设费					0.00	0.00	0.00	145.60	307.52	649.47	514.38	543.19	382.40	2221.00
1.6	新增建设用地有偿使用费					0.00	0.00	0.00	3.33	6.67	13.33	10.00	10.00	6.67	36.67
1.7	农田水利建设资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
1.8	教育资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
2	工资及福利费	600.00				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.1	员工（人）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	2007.68				211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	105.67
4	管理费	300.00				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26

3. 项目利润表

项目投资利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	项目收入	171925.67				4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	项目成本	35816.39				301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
3	税金及附加	1826.59				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	税息折旧及摊销前利润	134282.69				3465.53	3465.53	3478.44	3545.50	7823.58	16859.29	13290.48	14052.22	9803.97	58498.15
5	折旧与摊销	33841.34				3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13
6	利息支出	18560.00				4880.00	2320.00	2320.00	2320.00	2180.00	1808.00	1344.00	880.00	416.00	92.00
7	税前利润	-43995.52				-4798.60	-2238.60	-2225.69	-6005.47	-5865.47	-5493.47	-5029.47	-4565.47	-4101.47	-3671.80
8	企业所得税	0.00													
9	净利润/净亏损	-43995.52				-4798.60	-2238.60	-2225.69	-6005.47	-5865.47	-5493.47	-5029.47	-4565.47	-4101.47	-3671.80

4. 项目投资现金流量表

项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	现金流入														
1.1	资本金流入	18800.00	295.00	11705.00	6800.00										
1.2	债券资金流入	58000.00	0.00	35000.00	23000.00										
1.3	项目收入	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.4	现金流入小计	248725.67	295.00	46705.00	29800.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	现金流出														
2.1	固定资产流出	76800.00	295.00	46705.00	29800.00										
2.2	项目成本	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
2.3	税费	1826.59	0.00	0.00	0.00	608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券利息	18560.00	0.00	700.00	1860.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2180.00	1808.00	1344.00	880.00	416.00	92.00
2.5	债券本金	58000.00				0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	11600.00	11600.00	11600.00	11600.00	4600.00
2.6	现金流出小计	188442.98	295.00	46705.00	29800.00	3229.50	3229.50	3231.59	3627.96	11606.93	18197.79	16799.59	16534.03	14958.83	20227.26
3	净现金流量	60282.69	0.00	0.00	0.00	1145.53	1145.53	1158.44	1225.50	-1356.42	3451.29	346.48	1572.22	-2212.03	53806.15
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	1145.53	2291.06	3449.50	4675.00	3318.58	6769.87	7116.35	8688.57	6476.54	60282.69

## 5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	120854.42	127568.56	134282.69	140996.82	147710.96
偿债资金合计	120854.42	127568.56	134282.69	140996.82	147710.96
债券还本付息额	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00
经营收入偿还的债券本息额	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.75	1.84	1.93



# 营业执照

统一社会信用代码

91110302MA00DPW422



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) (1-1)

名称 北京中评捷诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 石桂芳

经营范围

从事会计师事务所业务；会计服务；税务服务；审计服务。  
(下期出资时间为2030年03月12日；市场主体依法自主  
选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务  
以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内  
容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限  
制类项目的经营活动。)

成立日期 2017年04月19日

合伙期限 2017年04月19日至 2047年04月18日

主要经营场所 北京市大兴区兴华大街(二段)3号院2号楼16层  
1915

仅做报告附件使用，禁止挪作他用

登记机关



2021年09月14日





证书序号: 0014431

## 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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 北京中源捷诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 石桂芳

主任会计师:

经营场所: 北京市大兴区兴华大街(二段)3号院2号楼16层1915

仅做报告附件使用, 禁止挪作他用

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010292

批准执业文号: 京财会许可(2018)0012号

批准执业日期: 2018年09月26日

发证机关:

北京市财政局

二〇二〇年九月一日

中华人民共和国财政部制



# 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: 130001920006

批准注册会计师协会: 河北省注册会计师协会

发证日期: 2008 年 6 月 18 日



# 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.



石桂芳 130001920006



# 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: 石桂芳

证书编号: 130001920006



姓名: 石桂芳

证书编号: 130001920006



姓名: 石桂芳

证书编号: 130001920006



姓名: 石桂芳  
Full name: Shi Guifang  
性别: 女  
Sex: Female  
出生日期: 1969-02-22  
Date of birth: 1969-02-22  
工作单位: 廊坊天元会计师事务所有限责任公司  
Working unit: Langfang Tianyuan Accounting Firm Co., Ltd.  
身份证号码: 132828196902220343  
Identity card No.: 132828196902220343



# 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、注册会计师停止执业法业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书和遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

# NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. 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 procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

# 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: 将华会计师事务所青分所  
Agree the holder to be transferred to: Jianghua Accounting Firm Qingdao Branch

事务所: CPAs

2017 年 12 月 12 日

事务所: CPAs

2018 年 11 月 26 日







姓名 郭木兰  
Full name 郭木兰  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 27-11-17  
Date of birth 27-11-17  
工作单位 天津天会会计师事务所有限  
Working unit 公司湖北分所  
身份证号码  
Identity card No. 2222197711176542

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.

2023



郭木兰 120000360011

年 月 日  
by /m /d

证书编号:  
No. of Certificate

120000360011

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

20 B 06 13

湖北注册会计师协会