



报 告 书

REPORT

沧州市鸿仁会计师事务所

沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）

CANGZHOUHONGRENCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSFIRM

沧鸿仁咨字【2024】第 057 号

后街（含清真寺）片区棚户区改造项目专项融资项目收益与融资自求
平衡专项评价报告

沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局：

我们接受贵单位委托，对后街（含清真寺）片区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。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号—预测性财务信息的审核》。沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局对该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。

依据我们这些假设的证据，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。

本总体评价仅供发行本次后街（含清真寺）片区棚户区改造项目专项融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

经审核，我们认为，在该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、项目基本情况

- 1、项目建设主体：沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局。
- 2、项目区位：该项目位于黄骅市渤海路南、华兴大街东、新华路北、民族

街西。

3、项目立项审批：该项目已取得沧州渤海新区黄骅市发展和改革委员会和科技创新局出具《关于后街（含清真寺）片区棚户区改造项目建设书的批复》（黄发改审批（2023）33号）、沧州渤海新区黄骅市发展和改革委员会关于后街（含清真寺）片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复（黄发改审批（2023）46号），原则同意新建后街（含清真寺）片区棚户区改造项目的方案。

4、项目工期：2023年9月-2026年3月，共计31个月。

5、项目建设内容及规模：项目回迁住宅楼区域占地面积40,362.18 m²（折合约60.54亩），总建筑面积为105,450.71 m²，其中地上建筑面积72,611.56 m²，包括回迁住宅楼建筑面积70,833.00 m²，公共服务用房建筑面积1,778.56 m²；地下建筑面积32,839.15 m²。绿地面积16,537.24 m²，道路面积16,176.86 m²。回迁套数602套，设置机动停车位602个及其他公共配套基础设施。

6、该项目总投资为42,942.10万元，其中工程费用28,153.05万元，工程建设其他费用12,744.19万元，基本预备费用2,044.86万元。

7、事前绩效评估情况

（1）该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）该项目资金来源较为明确，资金到位具有可行性。

（4）该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；该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）该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，该项目偿债计划具有可行性，偿债风险基本可控。

（7）该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。

该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。初步判断该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”。

8、所在区域背景情况

黄骅市，河北省辖县级市，由沧州市代管，位于河北省东南部、沧州市东北部，地处河北平原东部、渤海湾西岸，属暖温带滨海半湿润大陆性季风气候，毗邻6个区、县，总面积2212平方千米。

人口情况：根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，黄骅市常住人口为484313人。

经济情况：2023年全年完成地区生产总值801亿元，增长6.5%；固定资产投资增长9.1%；规上工业增加值增长9.6%；社会消费品零售总额增长10.6%；工业用电量增长12%；一般公共预算收入完成72亿元，增长4.5%，税收占比提升至57.8%，创近年来最好水平。经济运行保持强劲发展势头，首次登榜全国县域经济百强县。

二、债券应付本息情况

后街（含清真寺）片区棚户区改造项目计划使用债券资金总额34,000.00万元，其中：2024年已发行专项债券33,500.00万元，2025年本批次拟申请500.00万元。2024年已发行专项债券19,000.00万元利率按2.29%计算，2024年已发行专项债券14,500.00万元利率按2.10%计算，2025年拟发行专项债券利率按4.00%计算，在存续期内按每半年支付利息，债券存续期后5年每年偿还债券本金的20%，已兑付本金不再计息，10年期本息和共计40,076.80万元。

1、该项目申请政府专项债总额自融资之日起每年应还本付息如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息
2024	-	33,500.00	-	33,500.00	-	369.80	369.80

2025	33,500.00	500.00	-	34,000.00	-	749.60	749.60
2026	34,000.00	-	-	34,000.00	-	759.60	759.60
2027	34,000.00	-	-	34,000.00	-	759.60	759.60
2028	34,000.00	-	-	34,000.00	-	759.60	759.60
2029	34,000.00	-	-	34,000.00	-	759.60	759.60
2030	34,000.00	-	6,700.00	27,300.00	-	685.64	7,385.64
2031	27,300.00	-	6,800.00	20,500.00	-	535.72	7,335.72
2032	20,500.00	-	6,800.00	13,700.00	-	383.80	7,183.80
2033	13,700.00	-	6,800.00	6,900.00	-	231.88	7,031.88
2034	6,900.00	-	6,800.00	100.00	-	79.96	6,879.96
2035	100.00	-	100.00	-	-	2.00	102.00
合计	-	34,000.00	34,000.00	-	-	6,076.80	40,076.80

2、2024 年已发行专项债券 19,000.00 万元，债券票面利率 2.29%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，存续期的后五年每年的还本日偿还债券本金 20%，已兑付本金不再计息，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息
2024	-	19,000.00	-	19,000.00	2.29%	217.55	217.55
2025	19,000.00	-	-	19,000.00	2.29%	435.10	435.10
2026	19,000.00	-	-	19,000.00	2.29%	435.10	435.10
2027	19,000.00	-	-	19,000.00	2.29%	435.10	435.10
2028	19,000.00	-	-	19,000.00	2.29%	435.10	435.10
2029	19,000.00	-	-	19,000.00	2.29%	435.10	435.10
2030	19,000.00	-	3,500.00	15,200.00	2.29%	391.59	4,191.59
2031	15,200.00	-	3,500.00	11,400.00	2.29%	304.57	4,104.57
2032	11,400.00	-	3,500.00	7,600.00	2.29%	217.55	4,017.55
2033	7,600.00	-	3,500.00	3,500.00	2.29%	130.53	3,930.53
2034	3,500.00	-	3,500.00	-	2.29%	43.51	3,843.51
合计		19,000.00	19,000.00			3,480.80	22,480.80

3、2024 年已发行专项债券 14,500.00 万元，债券票面利率 2.10%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，存续期的后五年每年的还本日偿还债券本金 20%，已兑付本金不再计息，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息
2024	-	14,500.00	-	14,500.00	2.10%	152.25	152.25
2025	14,500.00	-	-	14,500.00	2.10%	304.50	304.50
2026	14,500.00	-	-	14,500.00	2.10%	304.50	304.50
2027	14,500.00	-	-	14,500.00	2.10%	304.50	304.50
2028	14,500.00	-	-	14,500.00	2.10%	304.50	304.50
2029	14,500.00	-	-	14,500.00	2.10%	304.50	304.50
2030	14,500.00	-	2,900.00	11,600.00	2.10%	274.05	3,174.05
2031	11,600.00	-	2,900.00	8,700.00	2.10%	213.15	3,113.15
2032	8,700.00	-	2,900.00	5,500.00	2.10%	152.25	3,052.25
2033	5,500.00	-	2,900.00	2,900.00	2.10%	91.38	2,991.38
2034	2,900.00	-	2,900.00	-	2.10%	30.45	2,930.45
合计	-	14,500.00	14,500.00			2,436.00	16,936.00

4、2025 年本批次申请 500.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，存续期的后五年每年的还本日偿还债券本金 20%，已兑付本金不再计息，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息
2025		500.00	-	500.00	4.00%	10.00	10.00
2026	500.00	-	-	500.00	4.00%	20.00	20.00
2027	500.00	-	-	500.00	4.00%	20.00	20.00
2028	500.00	-	-	500.00	4.00%	20.00	20.00
2029	500.00	-	-	500.00	4.00%	20.00	20.00
2030	500.00	-	-	500.00	4.00%	20.00	20.00
2031	500.00	-	100.00	400.00	4.00%	18.00	118.00
2032	400.00	-	100.00	300.00	4.00%	14.00	114.00
2033	300.00	-	100.00	200.00	4.00%	10.00	110.00

2034	200.00	-	100.00	100.00	4.00%	6.00	106.00
2035	100.00	-	100.00	-	4.00%	2.00	102.00
合计	-	500.00	500.00	-	-	160.00	660.00

三、评估依据及假设

（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、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、预测期内本工程项目的建设规划、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，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目营运支出全额由政府统筹拨付；
- 8、预测期内出现的年度资金缺口能够由政府基金预算收入统筹安排解决；

9、预测期内项目的收费能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案的收费标准收取停车费收入；

10、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。

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，对项目收益和融资自求平衡情况进行评价并出具评价报告。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、可行性研究报告等资料，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，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

该项目总投资为 42,942.10 万元，其中工程费用 28,153.05 万元，工程建设其他费用 12,744.19 万元，基本预备费用 2,044.86 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	合计
一	项目投资	28,153.05	12,744.19	2,044.86	42,942.10
1	后街（含清真寺）片区棚户区改造项目	28,153.05	12,744.19	2,044.86	42,942.10
	合计	28,153.05	12,744.19	2,044.86	42,942.10
	占比	65.56%	29.68%	4.76%	100%

（二）项目资金筹措

后街（含清真寺）片区棚户区改造项目投资估算为 42,942.10 万元，拟申请

专项债券 34,000.00 万元(其中本次拟申债 500.00 万元，2024 年已申请 33,500.00 万元)，占总投资的 79.18%，其余资金由财政统筹。其中本次申请的专项债券不用做项目资本金。

该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：人民币万元

序号	项目	金额	占比	备注
1	政府专项债	34,000.00	79.18%	-
2	财政统筹	8,942.10	20.82%	-
合计		42,942.10	100.00%	

项目资金来源情况表

单位：人民币万元

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	42,942.10	100.00%	-
一、资本金	8,942.10	20.82%	-
（一）自有资金	8,942.10	20.82%	-
（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			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	34,000.00	79.18%	-
（一）已发行专项债券	33,500.00	78.01%	-
（二）本期拟发行专项债券	500.00	1.16%	-
（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. 该项目的专项收入为土地出让收入、停车位出售收入、地下建筑出售收入。

（1）土地出让收入

①土地出让价格

经查询土地交易中心出让信息，选取近期项目周边同类土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况并考虑该项目具体位置进行预测。

年份	项目名称	楼面价格 (元/㎡)	成交价 (万元)	电子监管号	面积 (㎡)
2023	黄骅市晟邨房地产开发有限公司	2,386.00	33,000.00	1309832023B000174	69,161.98
2023	黄骅市安鑫房地产开发有限公司	2,819.00	21,370.00	1309832023B00492	47,384.23
2022	黄骅市正康房地产开发有限公司	3,983.00	18,600.00	1309832022B00100	29,184.05
2021	河北碧桂园凤凰置业有限公司	3,197.00	46,000.00	1309832021B00321	74,059.00
2021	沧州九德房地产开发有限公司	3,135.00	43,550.00	1309832021B00337	74,078.00

该项目商住地参考上述土地出让情况和地块区域的基准地价预测拟出让土地价格进行预测。

具体计算如下表：

序号	出让日期	面积 (㎡)	容积率	建筑面积 (㎡)	出让价款 (万元)	楼面价格 (元/㎡)	权重	计算权重 (万元/亩)
1	2023-10-7	69,161.98	2.0	138,323.00	33,000.00	2,386.00	0.2	477.00
2	2023-6-29	47,384.23	1.60	75,814.00	21,370.00	2,819.00	0.2	564.00
3	2022-8-3	29,184.05	1.60	46,694.00	18,600.00	3,983.00	0.2	797.00
4	2021-6-30	74,059.00	1.94	143,877.00	46,000.00	3,197.00	0.2	639.00
5	2021-8-4	74,078.00	1.88	138,916.00	43,550.00	3,135.00	0.2	627.00
综合楼面地价							1	3,104.00

根据上述分析，基于谨慎性原则，土地价格按照 3,104.00 元/亩进行预测，根据黄骅市 2021 年、2022 年和 2023 年 GDP 增速分别为 8.10%、5.8%、6.50%，三年平均增速为 6.8%，基于谨慎性原则，该项目按照每年 6.5% 的增速进行土地价格增长。具体增长情况如下：

单位：人民币元/㎡

序号	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	3,104.00	3,306.00	3,521.00	3,750.00	3,994.00	4,254.00	4,531.00	4,826.00	5,140.00	5,474.00	5,830.00	6,209.00

②土地出让面积

征收范围总占地约 156.85 亩，项目实施后除用于市政道路、苗木种植外，可腾出约 99.43 亩建设用地，其中安置房建设用地面积 60.54 亩，则可腾退出土地 38.89 亩。该项目另由沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局提供东至学府家园、西至华东大街、南至广信随园、北至新海路的 55 亩住宅用地。

③土地出让收入

本项目可出让住宅用地面积 93.89 亩，假设本项目可出让土地于 2033 年开始挂牌交易，且土地全部于一年内出让完毕。

单位：人民币万元

年份	土地出让价格（元）	土地出让面积（m²）	土地出让收入（万元）
2033 年	5,474.00	62,593.65	61,675.00

（2）该项目建成后可规划地下 602 个停车位，按照 13 万元/个出售，一次性卖出。

（3）该项目建成后地下建筑面积 32,839.15 平方米。按 3,000.00 元/平方米一次性卖出。

运营收入预测表

单位：人民币万元

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
收入	17,677.75	-	-	-	-	-
土地出让收入	-	-	-	-	-	-
地下建筑面积销售收入	9,851.75	-	-	-	-	-
停车位出售收入	7,826.00	-	-	-	-	-

续表

	2032	2033	2034	2035	合计
收入	-	61,675.00	-	-	79,352.75
土地出让收入	-	61,675.00	-	-	61,675.00
地下建筑面积销售收入	-	-	-	-	9,851.75
停车位出售收入	-	-	-	-	7,826.00

2. 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项》的通知（冀财综〔2007〕47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惯例办法》的通知（冀财综〔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用使用规定的通知》（冀财综〔2002〕63号）、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等别的通知》（财综〔2009〕24号）等相关文件的规定，土地出让收入共有八项扣除项目。该项目土地出让收益扣除上述八项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期融资本息。具体如下：

2033年土地出让成本

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	国有土地收益基金	3,083.75
2	城镇廉租住房保障资金	3,083.75
3	铁路建设资金	1,850.25
4	农田水利建设资金	5,409.09

5	教育资金	5,409.09
6	农业土地开发基金	32.86
7	土地出让业务费	1,233.50
8	新增建设用地有偿使用费	150.22
合计		20,252.51

（2）工资及福利费

项目建成后，定员 10 人，根据当地工资水平，平均工资福利按照 4 万/年计算，年平均工资及福利费 40 万元。

（3）其他费用

其他费用包含水电费、维修及维护费、其他费等，年平均其他费用 10 万元。

运营成本预测表

单位：人民币万元

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
成本合计	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
土地成本	-	-	-	-	-	-
工资及福利费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
其他费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

续表

	2032	2033	2034	2035	合计
成本	50.00	20,302.51	50.00	25.00	20,727.51
土地成本	-	20,252.51	-	-	20,252.51
工资及福利费	40.00	40.00	40.00	20.00	380.00
其他费用	10.00	10.00	10.00	5.00	95.00

3. 折旧及摊销

房屋按 20 年折旧，设备按 10 年折旧。

4. 项目税费

本项目涉及税费主要包括增值税、城建税、教育费附加及企业所得税，增值税是以销项税扣除进项税（含建设投资形成的进项税）后应缴纳的金额，城建税、

教育费附加根据应缴纳的增值税测算。测算期内需缴纳企业所得税 3,499.37 万元。

（四）项目收益与融资平衡情况

根据测算，该项目预计用于项目资金平衡的项目运营收益合计为 55,125.87 万元。

项目运营损益表

单位：人民币万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营收入/成本/税金							
1. 项目收入	-	-	15,925.90	-	-	-	-
2. 项目成本	-	-	49.43	49.43	49.43	49.43	49.43
3. 税金	-	-	-	-	-	-	-
4. 税息折旧及摊销前利润	-	-	15,876.47	-49.43	-49.43	-49.43	-49.43
二、折旧与摊销							
1. 总折旧和摊销	-	-	-	-	-	-	-
2. 息税前利润	-	-	15,876.47	-49.43	-49.43	-49.43	-49.43
三、利息支出							
1. 利息费用	369.80	749.60	759.60	759.60	759.60	759.60	685.64
2. 税前利润	-369.80	-749.60	15,116.87	-809.03	-809.03	-809.03	-735.07
四、企业所得税							
企业所得税			3,499.37				
五、净利润/净亏损	-369.80	-749.60	11,617.50	-809.03	-809.03	-809.03	-735.07

续表

年份/项目	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	-	-	61,675.00	-		77,600.90
2. 项目成本	49.43	49.43	20,301.94	49.43	24.72	20,722.10
3. 税金	-	-	-	-	-	-
4. 税息折旧及摊销前利润	-49.43	-49.43	41,373.06	-49.43	-24.72	56,878.58
二、折旧与摊销						-
1. 总折旧和摊销	-	-	-	-	-	-
2. 息税前利润	-49.43	-49.43	41,373.06	-49.43	-24.72	56,878.58
三、利息支出						-
1. 利息费用	535.72	383.80	231.88	79.96	2.00	6,076.80
2. 税前利润	-585.15	-433.23	41,141.18	-129.39	-26.72	50,802.00
四、企业所得税						-
企业所得税						3,499.37
五、净利润/净亏损	-585.15	-433.23	41,141.18	-129.39	-26.72	47,302.63

（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分期还本的支出需求，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，预期后街（含清真寺）片区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 1.38 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

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
后街（含清真寺）片 区棚户区改造项目	34,000.00	40,076.80	55,125.87	1.38	

（二）覆盖倍数的敏感性分析

当项目收入、运营成本等影响债券还本付息的因素在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体如下：

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入下降 5%	不变化	成本上升 5%
经营净收益	51,158.23	55,125.87	53,785.93
偿债资金合计	51,158.23	55,125.87	53,785.93
债券还本付息额	40,076.80	40,076.80	40,076.80
经营收入偿还的债券本息额	40,076.80	40,076.80	40,076.80
债券本息覆盖率	1.28	1.38	1.34

（三）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、项目运营损益表
- 5、项目现金流量表
- 6、本息覆盖倍数及敏感性分析表
- 7、评价机构资质



中国·沧州

主任会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年十二月十六日

附表 1

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	项目	估算价值			
		工程费用	工程建设其他费	预备费	合计
一	项目投资	28,153.05	12,744.19	2,044.86	42,942.10
1	后街（含清真寺）片区 棚户区改造项目	28,153.05	12,744.19	2,044.86	42,942.10
合计		28,153.05	12,744.19	2,044.86	42,942.10
占比		65.56%	29.68%	4.76%	100%

附表 2

运营成本预测表

单位：人民币万元

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
成本合计	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
土地成本	-	-	-	-	-	-
工资及福利费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
其他费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

续表

	2032	2033	2034	2035	合计
成本	50.00	20,302.51	50.00	25	20,727.51
土地成本	-	20,252.51	-	-	20,252.51
工资及福利费	40.00	40.00	40.00	20.00	380.00
其他费用	10.00	10.00	10.00	5.00	95.00

附表 3

运营收入预测表

单位：人民币万元

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
收入	17,677.75	-	-	-	-	-
土地出让收入	-	-	-	-	-	-
地下建筑面积销售收入	9,851.75	-	-	-	-	-
停车位出售收入	7,826.00	-	-	-	-	-

续表

	2032	2033	2034	2035	合计
收入	-	61,675.00	-	-	79,352.75
土地出让收入	-	61,675.00	-	-	61,675.00
地下建筑面积销售收入	-	-	-	-	9,851.75
停车位出售收入	-	-	-	-	7,826.00

附表 4

项目运营损益表

单位：人民币万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营收入/成本/税金							
1. 项目收入	-	-	15,925.90	-	-	-	-
2. 项目成本	-	-	49.43	49.43	49.43	49.43	49.43
3. 税金	-	-	-	-	-	-	-
4. 税金折旧及摊销前利润	-	-	15,876.47	-49.43	-49.43	-49.43	-49.43
二、折旧与摊销							
1. 总折旧和摊销	-	-	-	-	-	-	-
2. 息税前利润	-	-	15,876.47	-49.43	-49.43	-49.43	-49.43
三、利息支出							
1. 利息费用	369.80	749.60	759.60	759.60	759.60	759.60	685.64
2. 税前利润	-369.80	-749.60	15,116.87	-809.03	-809.03	-809.03	-735.07
四、企业所得税							
企业所得税			3,499.37				
五、净利润/净亏损	-369.80	-749.60	11,617.50	-809.03	-809.03	-809.03	-735.07

续表

年份/项目	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一、经营收入/成本/ 税金						
1. 项目收入	-	-	61,675.00	-		77,600.90
2. 项目成本	49.43	49.43	20,301.94	49.43	24.72	20,722.10
3. 税金	-	-	-	-	-	-
4. 税息折旧及摊销前 利润	-49.43	-49.43	41,373.06	-49.43	-24.72	56,878.58
二、折旧与摊销						-
1. 总折旧和摊销	-	-	-	-	-	-
2. 息税前利润	-49.43	-49.43	41,373.06	-49.43	-24.72	56,878.58
三、利息支出						-
1. 利息费用	535.72	383.80	231.88	79.96	2.00	6,076.80
2. 税前利润	-585.15	-433.23	41,141.18	-129.39	-26.72	50,802.00
四、企业所得税						-
企业所得税						3,499.37
五、净利润/净亏损	-585.15	-433.23	41,141.18	-129.39	-26.72	47,302.63

附表 5

项目现金流量表

单位：人民币万元

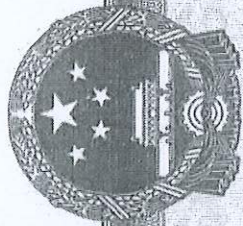
序号	项目	金额
一	现金流入	122,294.85
1	项目自筹资金	8,942.10
2	借入资金	34,000.00
3	项目收入	79,352.75
二	现金流出	107,245.78
1	项目建设支出	42,942.10
2	运营成本	20,727.51
3	项目税费	3,499.37
3	借款利息支出	6,076.80
4	借款归还	34,000.00
三	净现金流量	15,049.07

附表 6

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入下降 5%	不变化	成本上升 5%
经营净收益	51,158.23	55,125.87	53,785.93
偿债资金合计	51,158.23	55,125.87	53,785.93
债券还本付息额	40,076.80	40,076.80	40,076.80
经营收入偿还的债券本息额	40,076.80	40,076.80	40,076.80
债券本息覆盖率	1.28	1.38	1.34



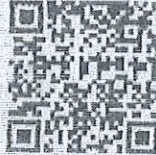
统一社会信用代码

91130903072096988G

营业执照

副本编号: 1-1

扫描二维码
“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)

名称 沧州市鸿仁会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李忠恕

出资额 壹佰万元整

成立日期 2013年07月08日

主要经营场所 沧州市运河区开元大道金鼎领域1#18层03号

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账。(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; 社会稳定风险评估; 工程管理服务; 工程造价咨询业务; 税务服务; 财务咨询。(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)



登记机关

2024

日

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。

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0005346

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

二〇一八年五月十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 沧州市鸿仁会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 李忠恕

主任会计师:

经营场所: 沧州市运河区开元大道金鼎领域1#18层03号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 13090009

批准执业文号: 冀财会〔2013〕36号

批准执业日期: 2013年7月1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



李忠恕 130000100323

证书编号: 130000100323
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: 2004 年 11 月 24 日
Date of Issuance



姓名: 李忠恕
性别: 男
出生日期: 1953-04-10
工作单位: 沧州市鸿仁会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 132926530410087
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.



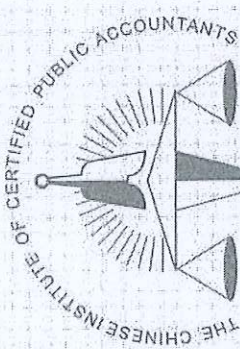
金洪星 130900090006

证书编号: 130900090006
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: 2022 年 04 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会

姓名 金洪星

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1960-07-30

Date of birth

工作单位 沧州市鸿仁会计师事务所 (普通合伙)

Working unit

身份证号码 130902196007300910

Identity card No.



