

廊坊经济技术开发区管理委员会
廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城
中村改造项目
地方政府专项债券财务评估咨询报告

北京中评捷诚会计师事务所（普通合伙）

报告日期：2025年2月13日

廊坊经济技术开发区管理委员会 廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造 项目 地方政府专项债券财务评估咨询报告

京中评捷诚咨询（2025）第 02 号

我们接受委托，对廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目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

廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目（以下简称“项目”）

（二）参与主体

项目实施主体：廊坊经济技术开发区管理委员会

（三）列入规划情况

本项目符合区域发展规划，已经廊坊经济技术开发区管理委员会决策同意实施。本项目已纳入发改储备库及国家重大项目库。

（四）项目建设情况

本项目为廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目，项目分为南区、北区两个地块建设实施回迁安置，同时建设周边基础配套设施工程，总占地面积 220094.28 平方米（合 330.14 亩），其中：回迁安置占地面积 173854.28 平方米（合 260.78 亩）；周边基础配套设施工程占地面积 46240.00 平方米（合 69.36 亩）。回迁安置占地面积 173854.28 平方米（合 260.78 亩），其中：建筑占地面积为 32526.30 平方米；道路硬化占地面积为 80305.13 平方米；绿化占地面积为 61022.85 平方米；总建筑面积 533504.92 平方米，其中地上建筑面积 382479.36 平方米（包括住宅 357919.66 平方米、配套公建 24559.70 平方米），地下建筑面积 151025.56 平方米。项目主要建设住宅、配套公建、地下车库、地下室等。项目可建成住房 3744 套。

（五）事前绩效评估情况

廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目事前绩效评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

（六）所在区域背景情况

廊坊经济技术开发区 1992 年 6 月成立，2009 年 7 月升级为国家级经济技术开发区，地处环渤海经济圈、环京津经济圈的中心，大北京规划圈的腹地，位于京津塘高速公路廊坊出入口处，坐落在中国首都北京与中国最大的北方港口城市天津之间，距北京国际机场 60 公里，距天津国际机场 70 公里，距天津港 105 公里。大学城位于京津塘高速公路黄金分割点沿线的廊坊经济技术开发区，西隔 30 公里与首都北京城区相望，东行 60 公里与天津城区及渤海为邻，恰处“大北京”战略规划的发展重心，是各种资源汇聚的“黄金宝地”。

目前，廊坊开发区已聚集了来自全球 23 个国家和地区的 7000 多家注册企业，其中包括华为、京东、东芝等 26 家世界 500 强企业，形成了一批在国内外有影响的著名品牌。

（七）项目收益及融资情况

廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目用于资金平衡的相关收益为 650196.42 万元，融资本息为 462140.00 万元，覆盖倍数为 1.41。

二、债券应付本息情况

廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目拟使用政府专项债券总额 330100.00 万元，2025 年使用政府专项债券 170000.00 万元（本次申请 25000 万元），假设融资利率 4%，期限 10 年，在存续期内每半年支付利息，最后一年一次性偿还本金。具体情况如下：

还本付息表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	0.00	170000.00		170000.00	4.00%	3400.00	3400.00
2026	170000.00	100000.00		270000.00	4.00%	8800.00	8800.00
2027	270000.00	60100.00		330100.00	4.00%	12002.00	12002.00
2028	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2029	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2030	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2031	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2032	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2033	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2034	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2035	330100.00		170000.00	160100.00	4.00%	9804.00	179804.00
2036	160100.00		100000.00	60100.00	4.00%	4404.00	104404.00
2037	60100.00		60100.00	0.00	4.00%	1202.00	61302.00
合计		330100.00	330100.00			132040.00	462140.00

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. 廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目可行性研究报告；
6. 廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目专项债券实施方案；

7.廊坊经济技术开发区管理委员会提供相关资料；

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 412650.00 万元，其中，工程费用 228588.47 万元，占总投资的 55.395%；工程建设其他费用 135992.28 万元，占总投资的 32.956%；预备费 23867.25 万元，占总投资的 5.784%；建设期利息 24202.00 万元，占总投资的 5.865%。

项目投资评估明细表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	工程费	其他费用	合 计
一	工程费用	228588.47		228588.47
(一)	建筑工程	220951.76		220951.76
1	主要工程	195014.79		195014.79
1.1	主体工程（土建）	195014.79		195014.79
1.1	地上住宅	125271.88		125271.88
1.2	配套公建	9332.69		9332.69
1.3	地下建筑	60410.22		60410.22
2	室外工程	25936.97		25936.97
2.1	室外给排水工程	6935.56		6935.56
2.2	室外电气工程	9603.09		9603.09
2.3	室外暖通工程	4268.04		4268.04
2.4	室外道路及广场	1606.10		1606.10
2.5	绿化	976.37		976.37
2.6	其他室外工程	2547.81		2547.81
(二)	周边基础设施工程	7636.71		7636.71

1.1	庄居路（三号路—南端）	3696.38		3696.38
1.1.1	路面工程	1552.50		1552.50
1.1.2	给水工程	248.40		248.40
1.1.3	雨水工程	1055.70		1055.70
1.1.4	污水工程	98.33		98.33
1.1.5	供热工程	351.90		351.90
1.1.6	电力工程	341.55		341.55
1.1.7	路灯	48.00		48.00
1.2	云庄道（四海路—一号路）	2418.43		2418.43
1.2.1	路面工程	1015.50		1015.50
1.2.2	给水工程	162.48		162.48
1.2.3	雨水工程	690.54		690.54
1.2.4	污水工程	64.32		64.32
1.2.5	供热工程	230.18		230.18
1.2.6	电力工程	223.41		223.41
1.2.7	路灯	32.00		32.00
1.3	规划路	1521.90		1521.90
1.3.1	路面工程	900.00		900.00
1.3.2	给水工程	72.00		72.00
1.3.3	雨水工程	306.00		306.00
1.3.4	污水工程	28.50		28.50
1.3.5	供热工程	102.00		102.00
1.3.6	电力工程	99.00		99.00
1.3.7	路灯	14.40		14.40
二	工程建设其他费用		135992.28	135992.28
1	土地费用		125046.54	125046.54
2	项目建设管理费		872.61	872.61
3	建设项目的咨询费		345.17	345.17
4	勘察费		70.89	70.89
5	设计费		2248.96	2248.96
5.1	方案设计和初步设计		1124.48	1124.48
5.2	施工图设计		1124.48	1124.48
6	监理费		1360.21	1360.21
7	招标代理费		60.83	60.83
8	造价咨询费		980.38	980.38
9	施工图审查费		146.18	146.18
10	环境影响咨询		39.76	39.76
11	城市基础设施配套费		1700.74	1700.74
12	研究试验费		1142.94	1142.94
13	工程保险费		685.77	685.77
14	水土保持		80.01	80.01
15	测绘费		68.35	68.35
16	临时设施费		1142.94	1142.94
三	预备费		23867.25	23867.25
四	建设期利息		24202.00	24202.00
五	总投资	228588.47	184061.53	412650.00

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

项目资金来源和到位可行性较高。项目总投资 412650.00 万元，其中资本金为 82550.00 万元，占总投资的比例为 20%，申请专项债券资金 330100.00 万元，占总投资的比例为 80%；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。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：2025 年拟申请 170000 万元（本次申请 25000 万元），2026 年拟申请 100000 万元，2027 年拟申请 60100 万元。

项目资金筹措计划表（单位：万元）

项目	金额	比例
项目资本金	82550.00	20.00%
政府专项债券	330100.00	80.00%
合计	412650.00	100.00%

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	2025	2026	2027	合计
资本金	10000	23795	48755	82550
政府专项债	170000	100000	60100	330100
合计	180000	123795	108855	412650

（三）项目收入、成本、收益预测

（1）土地出让收入

参考廊坊市自然资源和规划局政府信息公开信息：2025 年 1 月 22 日廊自规告字【2024】12 号公告拍卖结果,每亩成交价 431.04 万元;11 月 6 日廊自规告字【2024】9 号公告拍卖结果,每亩成交价,430.24 万元;娄庄地块成交价格 381.866 万元/亩;23 年韩梨地块成交价格 472.9587 万元/亩;廊开 2024-9 号,每亩成交价 469.6358 万元;同时参考政府出具的指导文件确定土地交易单价。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,暂定土地出让价格为 430 万元/亩,每年增速 4.8%。

本项目为满足还本付息需求,预计共出让 1118.697 亩地,出让地块为上庄头、下庄头、乃自房回迁腾空土地。

(2) 专项收入

①地下停车位销售收入

本项目建成后可提供 4031 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 2024 年周边项目,出售单价 10 万元/个。

②地下室销售收入

本项目建成后住宅地下室面积 39456.36 平方米,预计于项目建成后 3 年内出售,出售单价参考 2024 年周边项目,地下室出售单价 2.2 千元/平方米。

具体收入预测数据见下表:

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	土地出让收入	781779.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
1.1	住宅用地	781779.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
1.1.1	土地面积（亩地）	1118.697							50.00	50.00	50.00	50.00	350.00	300.00	268.70
1.1.2	土地单价（万元/亩）		430.00	450.64	472.27	494.94	518.70	543.59	569.69	597.03	625.69	655.72	687.20	720.18	754.75
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	471.60	494.24	517.96	542.82	568.88	596.18	624.80	654.79	686.22	719.16	753.68	789.86
2	地下室销售收入	8680.40				2604.12	2604.12	3472.16	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）	39456.36				11836.91	11836.91	15782.54							
3	地下停车位销售收入	40310				12090	12090	16130							
3.1	单价（万元/个）					10	10	10							
3.2	停车位（个）	4031.00				1209.00	1209.00	1613.00							
4	合计	830770.03	0.00	0.00	0.00	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40

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项的通知》（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方法>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。

具体成本预测数据见下表：

项目运营成本表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	土地出让成本	162368.29	0.00	0.00	0.00	5922.55	6205.11	6501.23	6811.57	49957.70	44865.98	42104.15
1.1	农业土地开发资金		0.00	0.00	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	35.00	30.00	26.87
1.2	国有土地收益基金		0.00	0.00	0.00	1424.22	1492.58	1564.22	1639.31	12025.95	10802.74	10139.97
1.3	廉租住房保障性基金		0.00	0.00	0.00	1424.22	1492.58	1564.22	1639.31	12025.95	10802.74	10139.97
1.4	土地出让业务费		0.00	0.00	0.00	569.69	597.03	625.69	655.72	4810.38	4321.10	4055.99
1.5	铁路建设费		0.00	0.00	0.00	854.53	895.55	938.53	983.58	7215.57	6481.64	6083.98
1.6	新增建设用地有偿使用费		0.00	0.00	0.00	33.33	33.33	33.33	33.33	233.33	200.00	179.13
1.7	农田水利建设资金		0.00	0.00	0.00	805.78	844.52	885.12	927.66	6805.76	6113.88	5739.12
1.8	教育资金		0.00	0.00	0.00	805.78	844.52	885.12	927.66	6805.76	6113.88	5739.12
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	10495.22	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	552.38
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	173763.51	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53

3.项目税费

依据相关法律规定，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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金及附加	6810.10	2042.61	2042.61	2724.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	土地增值税	1469.70	440.82	440.82	588.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	增值税	4854.90	1456.17	1456.17	1942.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	城市维护建设税	242.75	72.81	72.81	97.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	教育费附加	145.66	43.69	43.69	58.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	地方教育费附加	97.09	29.12	29.12	38.85	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	6810.10	2042.61	2042.61	2724.88	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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 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	830770.03	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
2	项目成本	173763.51	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53
3	税费	6810.10	2042.61	2042.61	2724.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	收益	650196.42	11456.75	11456.75	15682.52	21367.03	22451.72	23588.47	24779.79	189366.51	169994.01	160052.87

（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	现金流入														
1.1	资本金流入	82550.00	10000.00	23795.00	48755.00										
1.2	债券资金流入	330100.00	170000.00	100000.00	60100.00										
1.3	项目收入	830770.03	0.00	0.00	0.00	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
1.4	现金流入小计	1243420.03	180000.00	123795.00	108855.00	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
2	现金流出														
2.1	固定资产流出	412650.00	180000.00	123795.00	108855.00										
2.2	项目成本	173763.51	0.00	0.00	0.00	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53
2.3	税费	6810.10	0.00	0.00	0.00	2042.61	2042.61	2724.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券利息	132040.00	3400.00	8800.00	12002.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	9804.00	4404.00	1202.00
2.5	债券本金	330100.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	170000.00	100000.00	60100.00
2.6	现金流出小计	1031161.61	180000.00	123795.00	108855.00	16441.37	16441.37	17123.64	20321.31	20603.87	20899.99	21210.33	230956.46	150464.74	104048.53
3	净现金流量	212258.42	0.00	0.00	0.00	-1747.25	-1747.25	2478.52	8163.03	9247.72	10384.47	11575.79	9562.51	65590.01	98750.87
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	(1747.25)	(3494.50)	(1015.98)	7147.05	16394.77	26779.24	38355.03	47917.54	113507.55	212258.42

（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	585176.78	617686.60	650196.42	682706.24	715216.06
偿债资金合计	585176.78	617686.60	650196.42	682706.24	715216.06
债券还本付息额	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00
经营收入偿还的债券本息额	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00
债券本息覆盖率	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55

六、评估结论

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 1.41 倍。

综上所述，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·北京

中国注册会计师
石桂芳
中国注册会计师



2025 年 2 月 13 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	工程或费用名称	工程费	其他费用	合 计
一	工程费用	228588.47		228588.47
(一)	建筑工程	220951.76		220951.76
1	主要工程	195014.79		195014.79
1.1	主体工程（土建）	195014.79		195014.79
1.1	地上住宅	125271.88		125271.88
1.2	配套公建	9332.69		9332.69
1.3	地下建筑	60410.22		60410.22
2	室外工程	25936.97		25936.97
2.1	室外给排水工程	6935.56		6935.56
2.2	室外电气工程	9603.09		9603.09
2.3	室外暖通工程	4268.04		4268.04
2.4	室外道路及广场	1606.10		1606.10
2.5	绿化	976.37		976.37
2.6	其他室外工程	2547.81		2547.81
(二)	周边基础设施工程	7636.71		7636.71
1.1	庄居路（三号路—南端）	3696.38		3696.38
1.1.1	路面工程	1552.50		1552.50
1.1.2	给水工程	248.40		248.40
1.1.3	雨水工程	1055.70		1055.70
1.1.4	污水工程	98.33		98.33
1.1.5	供热工程	351.90		351.90
1.1.6	电力工程	341.55		341.55
1.1.7	路灯	48.00		48.00
1.2	云庄道（四海路—一号路）	2418.43		2418.43
1.2.1	路面工程	1015.50		1015.50
1.2.2	给水工程	162.48		162.48
1.2.3	雨水工程	690.54		690.54
1.2.4	污水工程	64.32		64.32
1.2.5	供热工程	230.18		230.18
1.2.6	电力工程	223.41		223.41
1.2.7	路灯	32.00		32.00
1.3	规划路	1521.90		1521.90
1.3.1	路面工程	900.00		900.00
1.3.2	给水工程	72.00		72.00
1.3.3	雨水工程	306.00		306.00
1.3.4	污水工程	28.50		28.50
1.3.5	供热工程	102.00		102.00
1.3.6	电力工程	99.00		99.00

1. 3. 7	路灯	14. 40		14. 40
二	工程建设其他费用		135992.28	135992.28
1	土地费用		125046.54	125046.54
2	项目建设管理费		872.61	872.61
3	建设项目的咨询费		345.17	345.17
4	勘察费		70.89	70.89
5	设计费		2248.96	2248.96
5.1	方案设计和初步设计		1124.48	1124.48
5.2	施工图设计		1124.48	1124.48
6	监理费		1360.21	1360.21
7	招标代理费		60.83	60.83
8	造价咨询费		980.38	980.38
9	施工图审查费		146.18	146.18
10	环境影响咨询		39.76	39.76
11	城市基础设施配套费		1700.74	1700.74
12	研究试验费		1142.94	1142.94
13	工程保险费		685.77	685.77
14	水土保持		80.01	80.01
15	测绘费		68.35	68.35
16	临时设施费		1142.94	1142.94
三	预备费		23867.25	23867.25
四	建设期利息		24202.00	24202.00
五	总投资	228588.47	184061.53	412650.00

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	土地出让成本	162368.29	0.00	0.00	0.00	5922.55	6205.11	6501.23	6811.57	49957.70	44865.98	42104.15
1.1	农业土地开发资金		0.00	0.00	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	35.00	30.00	26.87
1.2	国有土地收益基金		0.00	0.00	0.00	1424.22	1492.58	1564.22	1639.31	12025.95	10802.74	10139.97
1.3	廉租住房保障性基金		0.00	0.00	0.00	1424.22	1492.58	1564.22	1639.31	12025.95	10802.74	10139.97
1.4	土地出让业务费		0.00	0.00	0.00	569.69	597.03	625.69	655.72	4810.38	4321.10	4055.99
1.5	铁路建设费		0.00	0.00	0.00	854.53	895.55	938.53	983.58	7215.57	6481.64	6083.98
1.6	新增建设用地有偿使用费		0.00	0.00	0.00	33.33	33.33	33.33	33.33	233.33	200.00	179.13
1.7	农田水利建设资金		0.00	0.00	0.00	805.78	844.52	885.12	927.66	6805.76	6113.88	5739.12
1.8	教育资金		0.00	0.00	0.00	805.78	844.52	885.12	927.66	6805.76	6113.88	5739.12
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	10495.22	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	552.38
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	173763.51	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53

3.项目利润表

项目投资利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目收入	830770.03	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
2	项目成本	173763.51	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53
3	税金及附加	6810.10	2042.61	2042.61	2724.88	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	650196.42	11456.75	11456.75	15682.52	21367.03	22451.72	23588.47	24779.79	189366.51	169994.01	160052.87
5	折旧与摊销	184512.80	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28
6	利息支出	466140.00	37406.00	47210.00	51614.00	52816.00	52816.00	52816.00	52816.00	49416.00	40616.00	28614.00
7	税前利润	-619867.72	-44400.53	-54204.53	-54382.76	-72462.04	-72462.04	-72462.04	-72462.04	-69062.04	-60262.04	-47707.66
8	企业所得税	0.00										
9	净利润/净亏损	-619867.72	-44400.53	-54204.53	-54382.76	-72462.04	-72462.04	-72462.04	-72462.04	-69062.04	-60262.04	-47707.66

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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	现金流入														
1.1	资本金流入	82550.00	10000.00	23795.00	48755.00										
1.2	债券资金流入	330100.00	170000.00	100000.00	60100.00										
1.3	项目收入	830770.03	0.00	0.00	0.00	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
1.4	现金流入小计	1243420.03	180000.00	123795.00	108855.00	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
2	现金流出														
2.1	固定资产流出	412650.00	180000.00	123795.00	108855.00										
2.2	项目成本	173763.51	0.00	0.00	0.00	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53
2.3	税费	6810.10	0.00	0.00	0.00	2042.61	2042.61	2724.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券利息	132040.00	3400.00	8800.00	12002.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	9804.00	4404.00	1202.00
2.5	债券本金	330100.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	170000.00	100000.00	60100.00
2.6	现金流出小计	1031161.61	180000.00	123795.00	108855.00	16441.37	16441.37	17123.64	20321.31	20603.87	20899.99	21210.33	230956.46	150464.74	104048.53
3	净现金流量	212258.42	0.00	0.00	0.00	-1747.25	-1747.25	2478.52	8163.03	9247.72	10384.47	11575.79	9562.51	65590.01	98750.87
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	(1747.25)	(3494.50)	(1015.98)	7147.05	16394.77	26779.24	38355.03	47917.54	113507.55	212258.42

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	585176.78	617686.60	650196.42	682706.24	715216.06
偿债资金合计	585176.78	617686.60	650196.42	682706.24	715216.06
债券还本付息额	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00
经营收入偿还的债券本息额	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00
债券本息覆盖率	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55



统一社会信用代码

91110302MA00DFW422

营业执照



名称 北京中评捷诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 100万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2017年04月19日

执行事务合伙人 石桂芳

主要经营场所 北京市大兴区金苑路32号3幢9层905室

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。）



登记机关

2023 年 12 月 20 日



会计师事务所 执业证书



名称：北京中评建诚会计师事务所（普通合伙）
右桂芳
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：北京市大兴区金苑路32号3幢9层905室

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9月26日

仅做报告附件使用，禁止挪作他用



证书序号：0017296

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：北京市财政局

2022年8月26日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 石桂芳
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1969-02-22
Date of birth

工作单位 廊坊天元会计师事务所有限责任公司
Working unit

身份证号码 132828196902220343
Identity card No.

注意事项

一、注册会计师执业，应当遵守职业道德规范，保持独立性，不得提供可能损害利益冲突的服务。

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满五年者，应当重新参加注册会计师全国统一考试，取得合格成绩后，方可重新申请注册。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，方能补发。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall follow 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 release after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意变更人 徐华会 注册税务师事务所
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPA

2017年12月12日

事务所 CPA

2017年11月26日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格。继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 130001920006
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2008年6月18日
Date of Issuance

2017年6月18日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格。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

2017.4.7

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格。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

2018.4.9

2017

2017.4.7

2018

2018.4.9



姓名: 郭永兰
Full name: _____
性别: 女
Sex: _____
出生日期: 1977-11-17
Date of birth: _____
工作单位: 天津德天会计师事务所有限公司湖北分所
Working unit: _____
身份证号: 2222197711176542
Identity card No.: _____

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效，逾期无效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 120000000011
注册证书编号: 120000000011
发证日期: 2023-11-17

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效，逾期无效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 120000000011

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效，逾期无效。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to

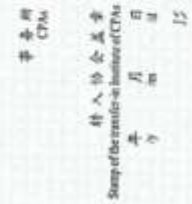


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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



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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to

