

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳
河新区二期项目）

专项财务评估咨询报告

大晟咨询（2024）第 1234 号



河北大晟会计师事务所（普通合伙）

HEBEI DASHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)



目 录

专项财务评估咨询报告	1
一、财务评估声明	1
二、财务评估使用	2
三、评估依据	2
四、债券基本信息	3
五、项目预期收益、成本以及融资平衡情况	3
六、财务评估结论	4
专项财务评估咨询报告说明书	6
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	8
二、债券应付本息情况	8
三、评估依据和假设	10
（一）评估测算依据	12
（二）项目收益及现金流入预测编制基础	12
（三）项目收益及现金流入预测假设	12
四、评估过程	12
五、评估分析	12
（一）项目投资估算	12
（二）项目资金筹措	13
（三）项目收入、成本、收益预测	14
（四）项目收益与融资平衡情况	17
六、评估结论	18
（一）债券本息覆盖倍数	18
（二）覆盖倍数的敏感性分析	19
七、附件	19

 <p>河北大晟會計師事務所 HEBEI DASHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS</p>	<p>通讯地址：河北省石家庄市裕华区槐安东路 145 号西美五洲大厦 1701 邮政编码：050000 电话（Tel）：17367702821</p>
---	---

灵寿县城城中村棚户区改造项目

（灵寿县松阳河新区二期项目）

专项财务评估咨询报告

大晟咨询（2024）第 1234 号

灵寿县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）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灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）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、《灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）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	贰拾亿玖仟陆佰万元整（RMB2,096,000,000.00元）（其中2019年已发行400,000,000.00元，2020年已发行590,000,000.00元，2021年已发行467,000,000.00元，2022年已发行300,000,000.00元，2023年已发行169,000,000.00元，2025年本次拟申请80,000,000.00元，2025年其他批次拟申请90,000,000.00元）
本次发行规模	本期专项债券拟发行人民币捌仟万元整（RMB80,000,000.00元）
募集资金用途	拟用于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）
债券期限	10年期
债券利率	4.00%
还本付息方式	利息按半年付息，到期一次性偿还本金，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

项目总投资约263,134.22万元，计划申请地方政府专项债券209,600.00万元，本息和共计261,939.78万元。2025年本次拟申请政府专项债券8,000.00万元，2025年后续批次拟申请政府专项债券9,000.00万元，假设债券利率4.00%，在存续期内按每半年支付利息，到期一次性偿还本金，已兑付本金不再计息，10年期本息和共计23,800.00万元。2019年已发行政府专项债券40,000.00万元，2020年已

发行政府专项债券 59,000.00 万元，2021 年已发行政府专项债券 46,700.00 万元，2022 年已发行政府专项债券 30,000.00 万元，2023 年已发行政府专项债券 16,900.00 万元（发行债券 21,100.00 万元，调走到其他项目 4,200.00 万元，剩余债券资金 16,900.00 万元）。预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34，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：灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）专项财务评估咨询报告说明书

（本页无正文，为灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）专项财务评估咨询报告签字盖章页）

河北大晟会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期： 2024 年 12 月 12 日

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）

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	贰拾亿玖仟陆佰万元整（RMB2,096,000,000.00 元）（其中 2019 年已发行 400,000,000.00 元，2020 年已发行 590,000,000.00 元，2021 年已发行 467,000,000.00 元，2022 年已发行 300,000,000.00 元，2023 年已发行 169,000,000.00 元，2025 年本次拟申请 80,000,000.00 元，2025 年其他批次拟申请 90,000,000.00 元）
本次发行规模	本期专项债券拟发行人民币捌仟万元整（RMB80,000,000.00 元）
募集资金用途	拟用于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）
债券期限	10 年期
债券利率	4.00%
还本付息方式	利息按半年付息，到期一次性偿还本金，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

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）

（二）参与主体

灵寿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。

（四）项目建设情况

1、项目区位：灵寿县南环路以南，河北大道以北，正南路以西，东合村村西以东。。

2、项目工期：2019 年 12 月-2025 年 12 月

3、项目建设内容及规模：

总建筑面积 802970 m²，地上总建筑面积 579520 m²，地下总建筑面积 223450

m²。规划建设住宅楼 74 栋，共 4357 套住宅（安置房 3242 套、商品房 1115 套）及配套商业，同时建设小区内室外道路、给排水、供配电、亮化照明、数字通讯、消防、绿化、热力管网以及便民公共服务用房、警务室、公益性商业网点、社区卫生服务站、文化活动室、托老所、公共厕所、热交换站、通信接入机房、信报箱等配套基础设施。一期（安置一区）规划总用地面积 134.53 亩（89684.51 m²），总建筑面积 266600 m²，其中地上总建筑面积 185000 m²（包括住宅 178700 m²，公建配套 3300 m²，幼儿园 1800 m²，大门及其他 900 m²，公建配套 300 m²）；地下总建筑面积 81600 m²（包括地下储藏室面积 20900 m²，车库面积 60700 m²），建筑密度 17.68%，容积率 2.06，住宅套数 1449 套（安置房 1148 套，商品房 301 套），绿地率 35%，停车位 1449 个。二期（安置二区和安置三区）规划总用地面积 252.36 亩（168235.77）m²，总建筑面积 536370 m²，其中地上建筑面积 394520 m²（包括住宅 360470 m²，幼儿园 3600 m²，商业 20835 m²，配套服务用房 6115 m²，大门及其他 3500 m²），地下建筑面积共 141850 m²（包括地下储藏室面积 45850 m²，车库面积 96000 m²）。住宅套数 2908 套（安置房 2094 套，商品房 814 套）。车位共 2908 个

4、本项目总投资为 263,134.22 万元，其中工程费用 186,766.06 万元，工程建设其他费用 13,445.38 万元，预备费用 9,443.75 万元，征地补偿费 47,329.03 万元，债券发行费及利息 6,150.00 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；项目建设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

灵寿县位于河北省中西部，太行山东侧，在省会石家庄西北 35 千米处，介于东经 114° 28′ ~113° 45′，北纬 38° 16′ ~38° 48′ 之间。东邻行唐县，东南与灵寿县毗连，南与鹿泉区隔滹沱河相望，西同平山县接壤，西北隅与平山县、阜平县及山西省五台县接境，总面积 1066.2 平方千米。全县辖 1 个省级经济开发区（河北灵寿经济开发区，2012 年 10 月 29 日经河北省人民政府批准设立），6 镇（灵寿镇、南青同镇、塔上镇、慈峪镇、西岔头镇、陈庄镇），9 乡（三圣院乡、北洼乡、牛城乡、狗台乡、南寨乡、燕川乡、北谭庄乡、寨头乡、南营乡），279 个行政村，总人口约 34 万。

（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：灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）用于资金平衡的相关收益为 349,764.77 万元，其中项目自身收益为 349,764.77 万元，融资本息为 261,939.78 万元（其中融资本金 209,600.00 万元，融资利息 52,339.78 万元），覆盖倍数为 1.34。

二、债券应付本息情况

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）计划申请地方政府专项债券 209,600.00 万元，本息和共计 261,939.78 万元。2025 年本次拟申请政府专项债券 8,000.00 万元，2025 年后续批次拟申请政府专项债券 9,000.00 万元，

假设债券利率 4.00%，在存续期内按每半年支付利息，到期一次性偿还本金，已兑付本金不再计息，10 年期本息和共计 23,800.00 万元。2019 年已发行政府专项债券 40,000.00 万元，2020 年已发行政府专项债券 59,000.00 万元，2021 年已发行政府专项债券 46,700.00 万元，2022 年已发行政府专项债券 30,000.00 万元，2023 年已发行政府专项债券 16,900.00 万元（发行债券 21,100.00 万元，调走到其他项目 4,200.00 万元，剩余债券资金 16,900.00 万元）。

（一）本项目拟申请政府专项债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
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	2019		40,000.00		40,000.00		
	2020	40,000.00	59,000.00		99,000.00	1,332.00	1,332.00
	2021	99,000.00	46,700.00		145,700.00	4,016.36	4,016.36
	2022	145,700.00	30,000.00		175,700.00	5,207.42	5,207.42
	2023	175,700.00	16,900.00		192,600.00	5,613.92	5,613.92
	2024	192,600.00			192,600.00	6,088.81	6,088.81
	2025	192,600.00	17,000.00	17,000.00	192,600.00	6,306.86	23,306.86
	2026	192,600.00		28,800.00	163,800.00	6,136.56	34,936.56
	2027	163,800.00		41,140.00	122,660.00	5,048.74	46,188.74
	2028	122,660.00		29,140.00	93,520.00	3,925.95	33,065.95
	2029	93,520.00		32,520.00	61,000.00	2,965.77	35,485.77
	2030	61,000.00		24,520.00	36,480.00	1,910.61	26,430.61
	2031	36,480.00		12,720.00	23,760.00	1,121.84	13,841.84
	2032	23,760.00		3,380.00	20,380.00	869.96	4,249.96
	2033	20,380.00		3,380.00	17,000.00	774.98	4,154.98
	2034	17,000.00			17,000.00	680.00	680.00
	2035	17,000.00		17,000.00		340.00	17,340.00
	合计	—	209,600.00	209,600.00	—	52,339.78	261,939.78

（二）本项目 2019 年已发行政府专项债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	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	2019		40,000.00		40,000.00	3.33%		
	2020	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2021	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2022	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2023	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2024	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2025	40,000.00		8,000.00	32,000.00	3.33%	1,332.00	9,332.00
	2026	32,000.00		8,000.00	24,000.00	3.33%	1,065.60	9,065.60

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
项目）	2027	24,000.00		8,000.00	16,000.00	3.33%	799.20	8,799.20
	2028	16,000.00		8,000.00	8,000.00	3.33%	532.80	8,532.80
	2029	8,000.00		8,000.00		3.33%	266.40	8,266.40
	合计	—	40,000.00	40,000.00	—	—	10,656.00	50,656.00

（三）本项目 2020 年已发行政府专项债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	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	2020		59,000.00		59,000.00	3.22%		
	2021	59,000.00			59,000.00	3.22%	1,899.80	1,899.80
	2022	59,000.00			59,000.00	3.22%	1,899.80	1,899.80
	2023	59,000.00			59,000.00	3.22%	1,899.80	1,899.80
	2024	59,000.00			59,000.00	3.22%	1,899.80	1,899.80
	2025	59,000.00			59,000.00	3.22%	1,899.80	1,899.80
	2026	59,000.00		11,800.00	47,200.00	3.22%	1,899.80	13,699.80
	2027	47,200.00		11,800.00	35,400.00	3.22%	1,519.84	13,319.84
	2028	35,400.00		11,800.00	23,600.00	3.22%	1,139.88	12,939.88
	2029	23,600.00		11,800.00	11,800.00	3.22%	759.92	12,559.92
	2030	11,800.00		11,800.00		3.22%	379.96	12,179.96
	合计	—	59,000.00	59,000.00	—	—	15,198.40	74,198.40

（四）本项目 2021 年已发行政府专项债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	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	2021		46,700.00		46,700.00	3.36%	784.56	784.56
	2022	46,700.00			46,700.00	3.36%	1,569.12	1,569.12
	2023	46,700.00			46,700.00	3.36%	1,569.12	1,569.12
	2024	46,700.00			46,700.00	3.36%	1,569.12	1,569.12
	2025	46,700.00			46,700.00	3.36%	1,569.12	1,569.12
	2026	46,700.00			46,700.00	3.36%	1,569.12	1,569.12
	2027	46,700.00		9,340.00	37,360.00	3.36%	1,412.21	10,752.21
	2028	37,360.00		9,340.00	28,020.00	3.36%	1,098.38	10,438.38
	2029	28,020.00		9,340.00	18,680.00	3.36%	784.56	10,124.56
	2030	18,680.00		9,340.00	9,340.00	3.36%	470.74	9,810.74
	2031	9,340.00		9,340.00		3.36%	156.91	9,496.91
	合计	—	46,700.00	46,700.00	—	—	12,552.96	59,252.96

（五）本项目 2022 年已发行政府专项债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	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
------	----	------	------	------	------------	---------	------------	------------

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
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	2022		30,000.00		30,000.00	2.71%	406.50	406.50
	2023	30,000.00			30,000.00	2.71%	813.00	813.00
	2024	30,000.00			30,000.00	2.71%	813.00	813.00
	2025	30,000.00		9,000.00	21,000.00	2.71%	691.05	9,691.05
	2026	21,000.00		9,000.00	12,000.00	2.71%	447.15	9,447.15
	2027	12,000.00		12,000.00		2.71%	162.60	12,162.60
	合计	—	30,000.00	30,000.00	—	—	3,333.30	33,333.30

（六）本项目 2023 年已发行政府专项债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	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	2023		16,900.00		16,900.00	2.81%		
	2024	16,900.00			16,900.00	2.81%	474.89	474.89
	2025	16,900.00			16,900.00	2.81%	474.89	474.89
	2026	16,900.00			16,900.00	2.81%	474.89	474.89
	2027	16,900.00			16,900.00	2.81%	474.89	474.89
	2028	16,900.00			16,900.00	2.81%	474.89	474.89
	2029	16,900.00		3,380.00	13,520.00	2.81%	474.89	3,854.89
	2030	13,520.00		3,380.00	10,140.00	2.81%	379.91	3,759.91
	2031	10,140.00		3,380.00	6,760.00	2.81%	284.93	3,664.93
	2032	6,760.00		3,380.00	3,380.00	2.81%	189.96	3,569.96
	2033	3,380.00		3,380.00		2.81%	94.98	3,474.98
	合计	—	16,900.00	16,900.00	—	—	3,799.12	20,699.12

（七）本项目 2025 年拟发行政府专项债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	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	2025		17,000.00		17,000.00	4.00%	340.00	340.00
	2026	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2027	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2028	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2029	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2030	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2031	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2032	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2033	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2034	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
	2035	17,000.00		17,000.00		4.00%	340.00	17,340.00
	合计	—	17,000.00	17,000.00	—	—	6,800.00	23,800.00

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

- 1、本项目总投资为 263,134.22 万元，其中工程费用 186,766.06 万元，工程建

设其他费用 13,445.38 万元，预备费用 9,443.75 万元，征地补偿费 47,329.03 万元，债券发行费及利息 6,150.00 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	征地补偿费	债券发行费及利息	合计
一	项目投资	186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
1	灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
	合计	186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
	占比%	70.98	5.11	3.59	17.99	2.33	100.00

（二）项目资金筹措

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）投资估算为 263,134.22 万元，拟申请专项债券 209,600.00 万元，占总投资 79.66%，其余由财政统筹。其中本次申请的专项债券不用做项目资本金。

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、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（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	209,600.00	79.66%	
2	财政统筹	53,534.22	20.34%	
	合计	263,134.22	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	263,134.22	100.00%	
一、资本金	53,534.22	20.34%	
(一)自有资金	53,534.22	20.34%	

资金来源	金额(万元)	占比	备注
(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)	209,600.00	79.66%	
(一)已发行专项债券	192,600.00	73.19%	
(二)本期拟发行专项债券	8,000.00	3.05%	
(三)后续拟发行专项债券	9,000.00	3.42%	
(四)银行融资			

(三) 项目收入、成本、收益预测

1、项目运营收入

项目建成投入运营后，运营收入来自于土地出让收入、回迁补差收入、停车位销售收入、配套商铺销售收入、地下室销售收入。具体运营内容如下：

(1) 土地出让收入

根据可研报告，项目实施后将有约 1727.39 亩土地可入市交易，土地性质为住宅用地，项目拆迁后可出让土地四至范围为，南环路以南，河北大道以北，正南路以西，东合村村西以东，出让地块均未有其它用途。

① 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近期灵寿县土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

灵寿县近三年土地土地出让情况

成交日期	宗地编号	用地单位	土地性质	面积(平方米)	出让价款(万元)	地价(万元/亩)
2022年12月13日	2021-061-2	灵寿县振灵城市建设开发有限公司	居住用地	31494.14	5500	116.42
2022年9月20日	2020-151-2	石家庄晨赫房地产开发有限	居住用地	37448.09	9645	171.71
2022年4月7日	2014-004-03	灵寿县兴石房地产开发有限公司	居住用地	19320.01	3295	113.7
2021年12月9日	2021-031	石家庄融昌房地产开发	居住用地	30971.35	5308.49	114.27

		有限公司				
2020 年 11 月 26 日	2020-01	石家庄高景 房地产开发 有限公司	居住用地	20373.26	3761.02	123.07
均价						127.83

② 项目区土地出让价格预测

灵寿县 2019-2021 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.1%、4.7%、6.9%，近三年平均增速 6.2%，灵寿县 2022 年政府工作报告提出，2022 年生产总值增长 9%以上、力争实现两位数增长。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 6.2%，并且每三年增长 1%，现预测项目出让区域土地价格如下：

项目出让区域土地价格预测表

单位：万元/亩

土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商住	127.83	135.76	144.18	153.12	164.14	175.96	188.63	202.21

预计 2029 年土地出让，即 1727.39 亩出让，土地出让收入 349,295.53 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	2029 年
土地出让单价（万元/亩）	202.21
出让面积(亩)	1727.39
土地出让收入（万元）	349,295.53

（2）回迁补差收入

根据项目可行性研究报告，回迁房 3242 套，平均每套价格为 10 万，回迁补差收入为 $3242 \times 10 = 32,420.00$ 万元。

（3）停车位销售收入

配套地下车库共 4357 个，按照每个车位 10 万元，可得销售收入 43,570.00 万元。

（4）配套商铺销售收入

根据项目可行性研究报告，配套商铺面积约 20835 平方米，按照 1.2 万/平方

米，可得销售收入 25,002.00 万元。

（5）地下室销售收入

配套地下室共 4357 个，按照每个地下室 2.5 万元，可得销售收入 10,892.50 万元。

项目	收入
土地出让收入	349,295.53
回迁补差收入	32,420.00
停车位销售收入	43,570.00
配套商铺销售收入	25,002.00
地下室销售收入	10,892.50
合计	461,180.03

2、项目运营成本

项目建成投入运营后，运营成本来自于土地出让相关成本，具体如下：

1、土地出让相关费用

根据财政部、河北省及灵寿县有关部门颁布的相关文件确定扣减项目为国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、铁路建设费、土地出让业务费、教育资金、农田水利建设资金和保障性安居工程资金。具体测算依据如下：

（1）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），招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 5% 的比例计提。

（2）农业土地开发资金：依据《用于农业土地开发的土地出让金收入使用管理办法》（财综〔2004〕49 号）。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（灵寿县为 16 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

（3）新增建设用地有偿使用费：依据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕68 号），新增建设用地有偿使用费=土地出让面积*征收标准（灵寿县为 16 元/平方米）。

（4）铁路建设费：依据河北省国土资源厅、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），在本省行政区域内，凡涉及商业、服务业和房地产开发业，以招标、拍卖、挂牌取得土地使用权新的建设用地项目，均应按取得的土地出让金总额的3%的比例计算铁路建设费。

（5）土地出让业务费：依据河北省财政厅、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），按土地出让收入的2%提取。

（6）教育基金：依据河北省财政厅、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），按土地出让净收益10%的比例提取。

（7）农田水利建设基金：依据河北省财政厅、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），按土地出让净收益10%的比例提取。

（8）保障性安居工程资金：依据河北省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》（冀政〔2011〕28号），按土地出让净收益10%的比例提取。

项目运营成本情况表

单位：万元

项目	2029 年
国有土地收益基金	17,464.78
农业土地开发金	276.38
教育基金	31,224.70
农田水利建设基金	31,224.70
保障性安居工程	31,224.70
合计	111,415.26

3、项目税费

本项目为棚户区改造项目，不涉及相关税费及折旧摊销费。

（四）项目收益与融资平衡情况

根据测算，2019年至2035年预计用于项目资金平衡的项目运营收益合计为349,764.77万元。

项目运营收益表

单位：万元

2029 年	金额
项目收入	461,180.03
项目成本	111,415.26
项目收益	349,764.77

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2019-2028 年	2029 年	2030-2035 年	合计
一、经营收入/成本/税金				
1.项目收入		461,180.03		461,180.03
2.项目成本		111,415.26		111,415.26
3.税金				
4.税息折旧及摊销前利润		349,764.77		349,764.77
二、折旧与摊销				
1.总折旧和摊销				
2.息税前利润		349,764.77		349,764.77
三、利息支出				
1.利息费用	43,676.62	2,965.77	5,697.39	52,339.78
2.税前利润	-43,676.62	346,799.00	-5,697.39	297,424.99
四、企业所得税				
企业所得税				
五、净利润/净亏损	-43,676.62	346,799.00	-5,697.39	297,424.99

（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，预期灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）的经营收益对融资本金和利息的覆盖倍数为 1.34 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请地方政府专项债券本金	申请地方政府专项债券本息合计	预计经营净收益	覆盖倍数	备注
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	209,600.00	261,939.78	349,764.77	1.34	

（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	299,879.57	315,662.70	332,276.53	349,764.77	367,253.01	385,615.66	404,896.44
偿债资金合计	299,879.57	315,662.70	332,276.53	349,764.77	367,253.01	385,615.66	404,896.44
债券还本额	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00
偿还利息	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78
经营收入偿还的债券本息额	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78
债券本息覆盖率	1.14	1.21	1.27	1.34	1.40	1.47	1.55

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险能力，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	征地补 偿费	债券发 行费及 利息	合计
一	项目投资	186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
1	灵寿县城城中村 棚户区改造项目（灵寿县松阳 河新区二期项目）	186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
合计		186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
占比%		70.98	5.11	3.59	17.99	2.33	100.00

附表 2

项目运营成本费用明细表

单位：万元

项目	2029 年
国有土地收益基金	17,464.78
农业土地开发金	276.38
教育基金	31,224.70
农田水利建设基金	31,224.70
保障性安居工程	31,224.70
合计	111,415.26

附表 3

项目收入预测表

单位：万元

项目	收入
土地出让收入	349,295.53
回迁补差收入	32,420.00
停车位销售收入	43,570.00
配套商铺销售收入	25,002.00
地下室销售收入	10,892.50
合计	461,180.03

附表 4

项目运营收益表

单位：万元

2029 年	金额
项目收入	461,180.03
项目成本	111,415.26
项目收益	349,764.77

附表 5

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2019-2028 年	2029 年	2030-2035 年	合计
一、经营收入/成本/税金				
1.项目收入		461,180.03		461,180.03
2.项目成本		111,415.26		111,415.26
3.税金				
4.税息折旧及摊销前利润		349,764.77		349,764.77
二、折旧与摊销				
1.总折旧和摊销				
2.息税前利润		349,764.77		349,764.77
三、利息支出				
1.利息费用	43,676.62	2,965.77	5,697.39	52,339.78
2.税前利润	-43,676.62	346,799.00	-5,697.39	297,424.99
四、企业所得税				
企业所得税				
五、净利润/净亏损	-43,676.62	346,799.00	-5,697.39	297,424.99

附表 6

项目现金流量表

单位：万元

年度	现金流入			现金流出					净现金流量
	运营收入	地方政府 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	税费	
2019 年		40,000.00	2,036.98	42,036.98					
2020 年		59,000.00	11,204.23	70,204.23		1,332.00			-1,332.00
2021 年		46,700.00	4,512.29	51,212.29		4,016.36			-4,016.36
2022 年		30,000.00	18,137.02	48,137.02		5,207.42			-5,207.42
2023 年		16,900.00	6,743.70	23,643.70		5,613.92			-5,613.92
2024 年			5,000.00	5,000.00		6,088.81			-6,088.81
2025 年		17,000.00	5,900.00	22,900.00	17,000.00	6,306.86			-29,395.67
2026 年					28,800.00	6,136.56			-64,332.23
2027 年					41,140.00	5,048.74			-110,520.97
2028 年					29,140.00	3,925.95			-143,586.92
2029 年	461,180.03				32,520.00	2,965.77	111,415.26		170,692.08
2030 年					24,520.00	1,910.61			144,261.47
2031 年					12,720.00	1,121.84			130,419.63
2032 年					3,380.00	869.96			126,169.67
2033 年					3,380.00	774.98			122,014.69
2034 年						680.00			121,334.69
2035 年					17,000.00	340.00			103,994.69
合计	461,180.03	209,600.00	53,534.22	263,134.22	209,600.00	52,339.78	111,415.26		103,994.69

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	299,879.57	315,662.70	332,276.53	349,764.77	367,253.01	385,615.66	404,896.44
偿债资金合计	299,879.57	315,662.70	332,276.53	349,764.77	367,253.01	385,615.66	404,896.44
债券还本额	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00
偿还利息	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78
经营收入偿还的 债券本息额	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78
债券本息覆盖率	1.14	1.21	1.27	1.34	1.40	1.47	1.55



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14
5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

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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
2024年6月24日

中华人民共和国财政部制





营业执照

统一社会信用代码

91130108MAD86DK114

(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、许可、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

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

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: 财政咨询、财务咨询、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); 企业管理咨询。(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

<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2019年9月17日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>石家庄中基</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2019年9月24日</p> <p>10</p>	<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>石家庄中基</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2019年12月27日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>河北大晟</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2024年1月22日</p> <p>11</p>
--	---

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	年检结果
2024年07月	年检通过

历年记录

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



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.



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: 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 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

瑞华河北分所 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

大信河北分所 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

大信河北分所 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