

**望都县城内片区改造回迁安置房建设项目**  
**专项债券收益与融资自求平衡**  
**财务评估咨询报告**



**河北联华会计师事务所（普通合伙）**

**Hebei Lianhua Certified Public Accountants (General Partnership)**

## 目录

一、项目的基本情况 .....	2
二、债券应付本息情况 .....	4
三、评估依据和假设 .....	4
四、评估过程 .....	6
五、评估分析 .....	7
六、评估结论 .....	15
七、附件 .....	16



河北联华会计师事务所(普通合伙)  
石家庄市中华南大街172号  
电话：0311-68068288  
传真：0311-68068288

# 望都县城内片区改造回迁安置房建设项目 收益与融资自求平衡 专项财务评价报告

冀联华咨字（2025）第 3046 号

河北联华会计师事务所（普通合伙）作为望都县城内片区改造回迁安置房建设项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评估咨询报告。

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》，项目单位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。

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。

经专项审核，我们认为：项目单位《债券项目还本付息预测表》公允的反映了本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况。同

时,我们查阅了项目单位提供的项目可行性研究报告、《望都县城内片区改造回迁安置房建设项目实施方案》以及相关的基础数据,通过测算,未发现关于现金流的计算过程存在明显的偏差。

## **一、项目的基本情况**

1、项目名称:望都县城内片区改造回迁安置房建设项目;

2、实施主体

项目申报单位:望都县住房和城乡建设局;

项目运营主体:望都县住房和城乡建设局。

3、列入规划情况

项目已完成立项,河北省投资项目在线审批监管平台代码

**【2305-130631-89-05-807305】;**

项目已完成可行性研究报告的编制,并取得望都县发展和改革局《关于望都县城内片区改造回迁安置房建设项目可行性研究报告调整的批复》。

4、项目建设情况

本项目规划占地约 110.37 亩,总建筑面积 150556.89 平方米,地上总建筑面积 103043.61 平方米,地下总建筑面积 47513.28 平方米,共建设 3 个安置区,主要建设 20 栋住宅楼以及公建配套、邻里中心、其他配套等。

5、事前绩效评估情况

根据本项目事前绩效评估,项目实施的必要性、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；绩效目标合理性等七个方面对本项目进行综合分析后，结论如下：望都县城内片区改造回迁安置房建设项目事前绩效评估得分 95 分，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。项目方案总体可行，建议立项实施。

## 6、所在区域背景情况

望都县北邻北京市和张家口市，东接廊坊市和沧州市，南与石家庄市和衡水市相连，西部与山西省接壤。市中心北距北京 140 公里，东距天津 145 公里，西南距石家庄 125 公里，直接可达首都机场、正定机场及天津、秦皇岛、黄骅等海港。京广铁路、京昆高速公路、107 国道、京港澳高速公路、保津高速公路、滨保高速公路、保沧高速公路、张石高速公路使保定拥有四通八达的交通网络，有京港澳高速、荣乌高速、京昆高速、保沧—保阜高速在保定周边互通连接，形成高速外环。而已经开工的京石客运专线（高速铁路）和即将开工的保津城际铁路（高速铁路）将实现到北京 30 分钟和到天津 40 分钟的公交化联系，将进一步巩固区位优势，成为华北地区重要的铁路交通枢纽港。

望都县工业具有较强的优势，主要产品有曲轴、轴瓦、棉纱、陶瓷、农业机械、食品等 40 多类 500 多个品种，其中 30 多种产品跻身于国际市场，14 种产品获省优、部优称号。乡镇企业发展潜力巨大，制鞋、铸造初具规模。望都农业具有一定的特色和规模，形成了粮食、辣椒、花卉苗木、畜牧养殖、食用菌、设施农业几大主导产业。为加

速望都外向型经济发展，我们以国家产业政策为导向，瞄准国际国内市场，在企业合作、农业资源开发和加工及基础建设等方面寻求全面合作。

7、项目收益及融资情况

本项目计划融资金额 58,800.00 万元，本期拟申请专项债券 2,000.00 万元，2026 年拟申请 56,800.00 万元，假设融资利率 4%，期限 10 年，存续期内按半年支付利息，在债券存续期的最后一年一次性偿还债券本金。

根据本项目实施方案，项目在债券存续期内相关收益为 131,661.71 万元，融资本息为 82,320.00 万元（计划融资 58,800.00 万元，利息 23,520.00 万元），覆盖倍数为 1.60。

本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。

二、债券应付本息情况

本项目计划融资金额 58,800.00 万元，本期拟申请专项债券 2,000.00 万元，2026 年拟申请 56,800.00 万元，假设融资利率 4%，期限 10 年，存续期内按半年支付利息，在债券存续期的最后一年一次性偿还债券本金。自融资之日起应还本付息如下：

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	利率	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025	0.00	2,000.00		2,000.00		40.00	40.00
2026	2,000.00	56,800.00		58,800.00		1,216.00	1,216.00
2027	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00

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	利率	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2028	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2029	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2030	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2031	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2032	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2033	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2034	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2035	58,800.00		2,000.00	56,800.00		2,312.00	4,312.00
2036	56,800.00		56,800.00	0.00		1,136.00	57,936.00
合计		58,800.00	58,800.00			23,520.00	82,320.00

本次拟申请专项债券 2,000.00 万元自融资之日起应还本付息情况如下：

#### 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	利率	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025	0.00	2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2035	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	40.00	2,040.00
合计	0.00			0.00	4.00%	0.00	0.00

综上，按照整体融资情况，本项目计划使用专项债券 58,800.00 万元，自发行之日起债券存续期应还本付息 82,320.00 万元。目前，本项目除使用地方政府专项债券融资外，无其他融资情况。

### 三、评估依据和假设

#### 1、评估依据

- (1) 项目立项等前期资料；
- (2) 《望都县城内片区改造回迁安置房建设项目专项债券实施方案》；
- (3) 财政部《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) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资〔2006〕1325号）；
- (5)《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》(建标〔2008〕162号)。

## 2、评估假设

本报告依据以下重要假设：

- (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相对稳定；
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- (5) 项目能够如期完工并交付使用；
- (6) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

## 四、评估过程



河北联华会计师事务所（普通合伙）严格按照相关规定及流程为本项目提供财务评估咨询服务，对望都县城内片区改造回迁安置房建设项目进行财务评价，在评价过程中，我们主要实施了以下程序：

- 1、梳理所有相关法律法规；
- 2、收集项目前期资料，完成尽职调查；
- 3、查阅《望都县城内片区改造回迁安置房建设项目实施方案》；
- 4、安排专业人员（注册会计师）开展评估工作，出具《望都县城内片区改造回迁安置房建设项目专项债券财务评估咨询报告》（初稿）；
- 5、审定《望都县城内片区改造回迁安置房建设项目专项债券财务评估咨询报告》。

## 五、评估分析

### 1、项目投资估算

本项目总投资 73,600.00 万元，其中工程费 62,709.82 万元，工程建设其他费 5,170.67 万元，预备费 2,239.51 万元，建设期利息 3,480.00 万元。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	名称	估算价值					占比	备注
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计		
一	项目建设的投资							
1	望都县城内片区改造回迁安置房建设项目	62,709.82	5,170.67	2,239.51	3,480.00	73,600.00	100.00%	
二	总投资合计	62,709.82	5,170.67	2,239.51	3,480.00	73,600.00	100.00%	
三	占比	85.20%	7.03%	3.04%	4.73%	100.00%	100.00%	

## 2、项目资金筹措

本项目预计投资金额为 73,600.00 万元，其中资本金 14,800.00 万元，占比 20.11%，满足《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）的要求；拟申请债券资金 58,800.00 万元，占比 79.89%，资本金由当地财政统筹解决。

### 项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	73,600.00	100.00%	
一、资本金	14,800.00	20.11%	
（一）自有资金	14,800.00	20.11%	
（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)	58,800.00	79.89%	
（一）已发行专项债券	2,000.00	2.72%	
（二）本期拟发行专项债券	56,800.00	77.17%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

## 3、项目收入、成本、收益预测

### （1）项目运营收入

依据项目可行性研究报告，项目运营收入包括：土地出让收入、地下室出售收入、地下车库出售收入、物业费收入、邻里中心出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位收入，具体内容如下：

#### ①土地出让收入

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。

宗地编号	出让面积 (单位:亩)	出让价格(单位:万元)	地块位置	地块性质	单价(万元/亩)
[2022]第06号	99.76	12470	九龙河南侧、阳光大街东侧	城镇住宅用地	124.99
[2022]第10号	60.00	9840.00	西二环东侧、泰兴街西侧	城镇住宅用地	164.00
[2022]第07号	13.08	1765.80	铁柏路南侧、振兴街东侧	城镇住宅用地	134.95
平均值	172.85	24075.80			139.29

结合近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，本项目土地单价按照 139.29 万元/亩估算。根据望都县自然资源和规划局提供的土地信息，可出让住宅用地 990.00 亩，预计土地出让净收益为 137,895.28 万元。计划自 2027 年至 2031 年出让完毕，则年土地出让收入 27,579.06 万元。

#### ②地下室出售收入

本项目地下室建筑面积 16446.57 m<sup>2</sup>，出售单价按照 5000 元/m<sup>2</sup> 估算，则地下室出售收入 8223.29 万元。计划自 2027 年至 2031 年全部出售完毕，则年地下室出售收入 1,644.66 万元。

#### ③地下车库出售收入

本项目地下车库建筑面积 31066.71 m<sup>2</sup>，按照每个车库面积 25 m<sup>2</sup> 计算，则可建设地下车库 1243 个，出售单价按照 10 万元/个估算，则地下室出售收入 12430 万元。计划自 2027 年至 2031 年全部出售完毕，则年地下室出售收入 2,486.00 万元。

#### ④物业费收入

本项目安置房建筑面积 94659.26 m<sup>2</sup>,物业费单价按照 1 元/m<sup>2</sup>·月计算,则物业费年收入 113.59 万元。

#### ⑤配套用房出租收入

本项目邻里中心建筑面积 5516.97 m<sup>2</sup>、公建配套用房建筑面积 1517.38 m<sup>2</sup>、其他用房建筑面积 1350.00 m<sup>2</sup>,则可用于出租的配套用房面积 8384.35 m<sup>2</sup>。出租单价(含物业费)按照 1.5 元/m<sup>2</sup>·d 计算,出租率按照 85%计算,则配套用房出租年收入 390.19 万元。

#### ⑥充电桩服务费收入

国发办[2014]35 号及国发办(2015)73 号文件明确要求按照适度超前的原则规划设置新能源汽车充电桩。根据《电动汽车充电站及充电桩建设技术标准》电动汽车停车位配件指标一览表的要求,新建住宅配建充电停车位应按照 100%建设充电设施或预留建设安装条件。直接建设充电车设施不低于 18%。

本项目可建设地下车库 1243 个,根据上述标准,按照 20%的比例配建充电桩,则可配建充电桩个数 249 个,平均输出功率按照 30kw,充电桩平均使用时长按 6h/天计算,充电服务费按 0.6 元/kWh,有效利用率按 85%,则年充电服务费收入为  $30 \times 6 \times 0.6 \times 85\% \times 365 \times 249 = 834.32$  万元。

#### ⑦电梯广告位收入

本项目建设 20 栋安置房,每栋楼 5 部电梯,共计 100 部电梯,每部电梯设置 4 张广告牌,广告位租金单价按照 500 元/月计算,则年电梯广告位收入 240 万元。

具体收入明细如下表所示：

项目运营收入表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地出让收入	27,579.06	27,579.06	27,579.06	27,579.06	27,579.06	
2	地下室出售收入	1,644.66	1,644.66	1,644.66	1,644.66	1,644.66	
3	地下车库出售收入	2,486.00	2,486.00	2,486.00	2,486.00	2,486.00	
4	物业费收入	113.59	113.59	113.59	113.59	113.59	113.59
5	配套用房出租收入	390.19	390.19	390.19	390.19	390.19	390.19
6	充电桩服务费收入	834.32	834.32	834.32	834.32	834.32	834.32
7	电梯广告位收入	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	合计	33,287.82	33,287.82	33,287.82	33,287.82	33,287.82	1,578.10

续表

序号	项目	2033	2034	2035	2036	总计
1	土地出让收入					137,895.28
2	地下室出售收入					8,223.29
3	地下车库出售收入					12,430.00
4	物业费收入	113.59	113.59	113.59	113.59	1,135.91
5	配套用房出租收入	390.19	390.19	390.19	390.19	3,901.87
6	充电桩服务费收入	834.32	834.32	834.32	834.32	8,343.24
7	电梯广告位收入	240.00	240.00	240.00	240.00	2,400.00
	合计	1,578.10	1,578.10	1,578.10	1,578.10	174,329.59

## （2）项目运营成本

依据项目可行性研究报告数据，对债券存续期内项目运营成本进行预测。主要包括土地出让成本外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

### ①土地出让成本

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宜》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：

### 土地出让成本明细表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	国有土地收益基金	6,894.76
2	铁路建设费	4,136.86
3	土地出让业务费	1,715.23
4	农业土地开发资金	247.50
5	新增建设用地使用费	1,056.01
6	农田水利建设资金	12,280.23
7	教育基金	12,280.23
土地成本合计		38,610.80

## ②其他运营成本

其他运营成本包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。

燃料动力费：主要为水、电费，每年燃料动力费合计 1.58 万元。

工资及福利费：项目建成后，预计新增员工 10 人，参考保定市区年均工资水平，工资及福利费按照每年 6.98 万元计算，则正常年每年工资福利费 69.77 万元/年；

修理费：主要包括项目运营期间的设备维修及维护费，按照项目总投资的 0.025%计算，年修理费 17.42 万元。

其他费用：主要为日常过程中的管理费用等，考虑项目运营可能产生如办公费等其他管理费用，根据当地经济发展情况及同类项目管理支出等，其他费用按利费的 0.5%考虑，即每年为 34.88 万元。

### 项目运营成本表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地出让成本	7,722.16	7,722.16	7,722.16	7,722.16	7,722.16	
2	外购燃料及动力费	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
3	工资及福利费	69.77	69.77	69.77	69.77	69.77	69.77
4	修理费	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42
5	其他费用	34.88	34.88	34.88	34.88	34.88	34.88
	合计	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	123.65

续表

序号	项目	2033	2034	2035	2036	总计
1	燃料动力费					38,610.78
2	原辅材料费	1.58	1.58	1.58	1.58	15.80
3	工资福利费	69.77	69.77	69.77	69.77	697.70
4	修理维护费	17.42	17.42	17.42	17.42	174.20
5	其他费用	34.88	34.88	34.88	34.88	348.80
	合计	123.65	123.65	123.65	123.65	39,847.28

## (3) 项目运营收益

## 项目运营收益表

单位：万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
运营收入	33,287.82	33,287.82	33,287.82	33,287.82	33,287.82	1,578.10
运营成本	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	123.65
运营收益	25,442.01	25,442.01	25,442.01	25,442.01	25,442.01	1,454.45
续表						
项目	2033	2034	2035	2036	总计	
运营收入	1,578.10	1,578.10	1,578.10	1,578.10	174,329.59	
运营成本	123.65	123.65	123.65	123.65	39,847.28	
运营收益	1,454.45	1,454.45	1,454.45	1,454.45	134,482.31	

### （4）相关税费预估明细表

按照现行国家税收政策，本项目产品在销售环节应缴纳增值税，销售、租赁不动产所有权收入增值税税率按照 9% 计算，其他现代服务收入增值税税率按照 6% 计算，城市维护建设税和教育附加税分别按增值税的 5%、3% 计算，企业所得税按照 25% 计算。

## 项目运营税费预估表

单位：万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增值税	426.95	426.95	426.95	426.95	426.95	85.88
城市维护建设	21.35	21.35	21.35	21.35	21.35	4.29
教育附加	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	2.58
地方教育附加	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	1.72
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	469.65	469.65	469.65	469.65	469.65	94.47
续表						
项目	2033	2034	2035	2036	合计	
增值税	85.88	85.88	85.88	85.88	2,564.15	
城市维护建设	4.29	4.29	4.29	4.29	128.20	
教育附加	2.58	2.58	2.58	2.58	76.95	
地方教育附加	1.72	1.72	1.72	1.72	51.30	
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
合计	94.47	94.47	94.47	94.47	2,820.60	



#### 4、项目收益与融资平衡情况

经测算，本项目债券存续期内运营收入为 174,329.59 万元，运营成本 39,847.28 万元，税费 2,820.60 万元，共可实现净收益为 131,661.71 万元。本项目筹资情况为拟使用专项债券资金 58,800.00 万元，自发行之日起，债券存续期融资本息 82,320.00 万元（计划融资 58,800.00 万元，利息 23,520.00 万元），覆盖倍数为 1.60。

#### 项目募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收益	融资金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
望都县城内片区改造回迁安置房建设项目	73,600.00	131,661.71	58,800.00	82,320.00	1.60

#### 5、资金的稳定性

项目专项债券还本付息资金来源，主要为土地出让收入、地下室出售收入、地下车库出售收入、物业费收入、邻里中心出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位收入。本次专项债券存续期间有稳定的项目收益，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

#### 1、债券本息覆盖倍数。

经测算，本项目债券存续期内运营收入为 174,329.59 万元，运营成本 39,847.28 万元，税费 2,820.60 万元，共可实现净收益为 131,661.71 万元。

本项目筹资情况为拟使用专项债券资金 58,800.00 万元，自发行之日起，债券存续期融资本息 82,320.00 万元（计划融资 58,800.00 万元，利息 23,520.00 万元），覆盖倍数为 1.60。

2. 进行覆盖倍数的敏感性分析。

在经营净收益下浮动 5%和利率上浮 5%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体明细如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	125,509.38	131,661.71	131,661.71
运营收入	125,509.38	131,661.71	131,661.71
债券还本付息额	82,320.00	82,320.00	83,496.00
经营收入偿还的债券本息额	82,320.00	82,320.00	83,496.00
债券本息覆盖率	<b>1.52</b>	<b>1.60</b>	<b>1.58</b>

3、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。

本财务评估咨询报告依据《望都县城内片区改造回迁安置房建设项目可行性研究报告》和当地实际情况等因素评估预测，由于各种客观因素的变化，存在无法达到预测覆盖债券本息的现金流水平的可能性。

七、附件

1. 项目投资估算表
2. 运营成本费用明细表
3. 项目利润表
4. 项目投资现金流量表

此页为冀联华咨字（2025）第 3046 号签字盖章页，此页无正文

河北联华会计师事务所（普通合伙）  
中国·河北

二〇二五年二月十八日

中国注册会计师：

刘英敏  
中国注册会计师  
30000010030

中国注册会计师：

陈凌  
中国注册会计师  
30100020002

附件：

### 项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值				占比	备注
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计		
一	项目建设投资						
1	望都县城内片区改造回迁安置房建设项目	62,709.82	5,170.67	2,239.51	3,480.00	73,600.00	
二	总投资合计	62,709.82	5,170.67	2,239.51	3,480.00	73,600.00	
三	占比	85.20%	7.03%	3.04%	4.73%	100.00%	

## 运营成本费用明细表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地出让成本	7,722.16	7,722.16	7,722.16	7,722.16	7,722.16	
2	外购燃料及动力费	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
3	工资及福利费	69.77	69.77	69.77	69.77	69.77	69.77
4	修理费	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42
5	其他费用	34.88	34.88	34.88	34.88	34.88	34.88
	合计	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	123.65

续表

序号	项目	2033	2034	2035	2036	总计
1	燃料动力费					38,610.78
2	原辅材料费	1.58	1.58	1.58	1.58	15.80
3	工资福利费	69.77	69.77	69.77	69.77	697.70
4	修理维护费	17.42	17.42	17.42	17.42	174.20
5	其他费用	34.88	34.88	34.88	34.88	348.80
	合计	123.65	123.65	123.65	123.65	39,847.28

## 项目利润表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营收入/成本/税金							
1. 项目收入	0.00	0.00	32,860.87	32,860.87	32,860.87	32,860.87	32,860.87
2. 项目成本	0.00	0.00	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81
3. 税金及附加	0.00	0.00	42.70	42.70	42.70	42.70	42.70
4. 税息折旧及摊销前利润	0.00	0.00	24,972.36	24,972.36	24,972.36	24,972.36	24,972.36
二、折旧与摊销							
1. 总折旧和摊销			3,680.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00
2. 息税前利润	0.00	0.00	21,292.36	21,292.36	21,292.36	21,292.36	21,292.36
三、利息支出							
1. 利息费用	600.00	1,776.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00
2. 税前利润	-600.00	-1,776.00	18,940.36	18,940.36	18,940.36	18,940.36	18,940.36
四、企业所得税							
五、净利润/净亏损	-600.00	-1,776.00	18,940.36	18,940.36	18,940.36	18,940.36	18,940.36

续表

项目	2032	2033	2034	2035	2036	总计
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	1,492.22	1,492.22	1,492.22	1,492.22	1,492.22	171,765.44
2. 项目成本	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	39,847.28
3. 税金及附加	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	256.45
4. 税息折旧及摊销前利润	1,359.98	1,359.98	1,359.98	1,359.98	1,359.98	131,661.71
二、折旧与摊销						0.00
1. 总折旧和摊销	3,680.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00	36,800.00
2. 息税前利润	-2,320.02	-2,320.02	-2,320.02	-2,320.02	-2,320.02	94,861.71
三、利息支出						0.00
1. 利息费用	2,352.00	2,352.00	2,352.00	1,752.00	576.00	23,520.00
2. 税前利润	-4,672.02	-4,672.02	-4,672.02	-4,072.02	-2,896.02	71,341.71
四、企业所得税						0.00
五、净利润/净亏损	-4,672.02	-4,672.02	-4,672.02	-4,072.02	-2,896.02	71,341.71

## 项目投资现金流量表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入							
资本金流入	7,400.00	7,400.00					
债券资金流入	2,000.00	56,800.00					
运营收入	0.00	0.00	32,860.87	32,860.87	32,860.87	32,860.87	32,860.87
小计	9,400.00	64,200.00	32,860.87	32,860.87	32,860.87	32,860.87	32,860.87
现金流出							
固定资产流出	9,400.00	64,200.00					
发行费用							
运营成本	0.00	0.00	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81
相关税费	0.00	0.00	42.70	42.70	42.70	42.70	42.70
运营期债券利息	40.00	1,216.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00
债券本金							
小计	9,440.00	65,416.00	10,240.51	10,240.51	10,240.51	10,240.51	10,240.51
净现金流量	-40.00	-1,216.00	22,620.36	22,620.36	22,620.36	22,620.36	22,620.36
累计现金流量	-40.00	-1,256.00	21,364.36	43,984.72	66,605.08	89,225.44	111,845.80

续表

项目	2032	2033	2034	2035	2036	合计
现金流入						
资本金流入						14,800.00
债券资金流入						58,800.00
运营收入	1,492.22	1,492.22	1,492.22	1,492.22	1,492.22	171,765.44
小计	1,492.22	1,492.22	1,492.22	1,492.22	1,492.22	245,365.44
现金流出						0.00
固定资产流出						73,600.00
发行费用						0.00
运营成本	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	39,847.28
相关税费	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	256.45
运营期债券利息	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,312.00	1,136.00	23,520.00
债券本金				2,000.00	56,800.00	58,800.00
小计	2,484.24	2,484.24	2,484.24	4,444.24	58,068.24	196,023.73
净现金流量	-992.02	-992.02	-992.02	-2,952.02	-56,576.02	49,341.71
累计现金流量	110,853.78	109,861.76	108,869.74	105,917.72	49,341.71	