

大河片区安置房配套便民服务设施项目（农贸产品批发市场
部分）

财务评估咨询报告

瑞立（雄安）会计师事务所有限公司

RUILI(XIONG'AN)CERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD



大河片区安置房配套便民服务设施项目（农贸产品批发市场部分）

财务评估咨询报告

冀瑞立咨字【2025】第 581 号

我们接受委托，对大河片区安置房配套便民服务设施项目（农贸产品批发市场部分）（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价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》。委托人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。

本总体评价仅供委托人用于大河片区安置房配套便民服务设施项目（农贸产品批发市场部分）融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目概况

（一）项目情况

建设规模及内容:项目用地面积 18452 平方米,总建筑面积 8848 平方米,其中地上建筑面积 8259 平方米,地下建筑面积 589 平方米。主要建设内容包括农贸市场、物资储备库开关站,同步建设室外停车场及配套设施工程。

（二）项目总投资及资金来源

本项目总投资为 1.11 亿元,该项目拟申请地方政府专项债券资金 0.20 亿元,其中,2025 年拟申请 0.05 亿元,2026 年拟申请 0.15 亿元。根据债券发行计划,本次发行 0.05 亿元。

项目资金来源情况表

单位: 亿元

资金来源	金额	占比	备注
估算总投资	1.11	100.00%	
一、资本金	0.91	81.93%	
（一）自有资金			
（二）财政资金	0.91	81.93%	
（三）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）	0.20	18.07%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	0.05	4.52%	
（三）后续拟发行专项债券	0.15	13.55%	
（四）银行融资			

二、应付债券本息情况

本项目拟申请地方政府专项债券资金 0.20 亿元，其中，2025 年拟申请 0.05 亿元，2026 年拟申请 0.15 亿元。根据债券发行计划，本次发行 0.05 亿元。假设融资利率 4%，期限 30 年，每半年付息一次，最后一年一次性还本。债券存续期内，专项债券融资本息合计 0.44 亿元。

三、评估依据和假设

- 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.对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；
- 7.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 8.工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 9.参考项目相关初步设计的数据。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益

1.农贸市场出租收益

农贸市场出租收入主要通常基于农贸市场位置、年租金单价、和

周边区域居民情况等因素决定。

2.土地收益

雄安新区通过出让、作价出资入股、租赁或先租后让、租让结合的多元化土地供应模式，形成长期稳定的土地收益，构建全周期多层次土地收益体系，拟主要以土地出租、出让取得收益。其中，土地出租收益估算，以建筑租赁单价乘以建筑面积得出建筑出租收益，将建筑出租收益扣除必要的建设成本、运营成本、税负及建设方合理收益后，剩余部分按一定比例分成，得出归属雄安新区的土地出租收益，各年收益加总后得出总收益。土地出让收益估算，根据每年拟出让土地面积，乘以土地出让单价，得出土地出让的每年收益及总收益。

（1）土地出租收益

①雄安新区已进入大规模建设阶段，各类建筑起始租赁价格主要参考雄安新区辖内新建各类建筑近期租赁价格，并根据各区域发展定位确定影响权数，最终计算出雄安地区各类建筑起始租赁价格；

②统筹确定拟出租各类建筑物的建筑面积；

③建筑租赁价格每年增幅不超过一定限度；

④根据前述假定计算出各类建筑出租预计产生的总收益，扣除相关建设成本、运营成本、税负及建设方合理收益后，剩余部分作为净收益按一定比例进行分配，最终得出土地出租收益。

（2）土地出让收益

①雄安新区各类土地出让起始价格主要参考雄安新区已成交的各类土地出让价格，并根据各区域发展定位确定影响权数，最终计算出各类土地出让起始价格；

②土地出让价格增幅不超过一定限度；

③统筹确定各类用地出让面积；

④根据每年出让土地面积乘以土地价格计算此类土地出让收益。

在债券存续期内，本项目可实现总收益 0.83 亿元。

表 4-1 收益测算表

单位：亿元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031
项目收益	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
收益合计	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03

(续)

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
项目收益	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
收益合计	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03

(续)

项目	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
项目收益	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
收益合计	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03

(续)

项目	2046	2047	2048	2049	2050	2051
项目收益	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
收益合计	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03

(续)

项目	2052	2053	2054	2055	2056	总计
项目收益	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.83
收益合计	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.83

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

（二）项目收益与融资平衡测算

本项目拟申请地方政府专项债券资金 0.20 亿元，其中，2025 年拟申请 0.05 亿元，2026 年拟申请 0.15 亿元。根据债券发行计划，本次发行 0.05 亿元。假设融资利率 4%，期限 30 年，每半年付息一次，最后一年一次性还本。

经测算，债券存续期内，专项债券融资本息合计 0.44 亿元，项目净收益合计 0.83 亿元，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.88，可实现项目收益与融资自求平衡，满足地方政府专项债发行的要求。

根据上述收益测算和本次发行债券还本付息安排，下表 4-2 列示了预测期内，在项目收益的框架下每年经营活动现金净流入、专项债券还本付息及结余情况。本项目收益测算期内每年累计现金结存额始终为正，项目收益与融资平衡。

表 4-2 项目专项债券预测期内现金流量情况

单位：亿元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.经营现金净流入	0.00	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
2.债券还本付息	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
3.当年现金结余	0.00	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
4.累计现金结余	0.00	0.02	0.04	0.06	0.08	0.10	0.11

续表

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
----	------	------	------	------	------	------	------	------

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1.经营现金净流入	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
2.债券还本付息	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
3.当年现金结余	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
4.累计现金结余	0.13	0.15	0.17	0.19	0.21	0.23	0.24	0.26

续表

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1.经营现金净流入	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
2.债券还本付息	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
3.当年现金结余	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
4.累计现金结余	0.28	0.30	0.32	0.34	0.36	0.37	0.39	0.41	0.43

续表

项目	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1.经营现金净流入	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.83
2.债券还本付息	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.06	0.15	0.44
3.当年现金结余	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	-0.03	-0.13	0.39
4.累计现金结余	0.45	0.47	0.49	0.50	0.52	0.54	0.51	0.39	

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

（三）风险分析

本项目预期收益估算采用的数据来自预测，在一定程度上存在着不确定性，这些不确定因素对项目的收益影响较大。因此，本着保守原则，为了进一步评估项目收益对专项债的保障程度，须对项目收益变动进行敏感性分析。

表 4-3 项目本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：亿元

项目	不变化	收益下降 5%	利率上升 5%
债券本金	0.20	0.20	0.20
债券本息合计	0.44	0.44	0.46
项目收益	0.83	0.78	0.83
覆盖倍数	1.88	1.78	1.79

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

五、评价结论

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

六、免责声明

本报告为非鉴证类报告，报告中的评论仅供贵方作一般参考使用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。我们出具的报告仅基于下列事实：

1.假设提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的；我们不对报告出具日后的资料、事项变更予以考虑；

2.在此报告出具时有关法律、法规和解释是有效的，这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力，权威法规的任何变更也可能影响报告评价的有效性，我们不对报告出具日之后的任何事项做考虑；

3.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，与其他任何第三方均不产生合约利益关系；

4.此报告对任何机构并无约束效力，亦不应视为我们就任何机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

5.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，贵方同意将保护我们及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费用以及其他费用。

(此页无正文)

瑞立（雄安）会计师事务所有限公司 中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 9 月 8 日



91130104765165720F

(副 本)

副本编号: 1 - 1



瑞立(雄安)会计师事务所有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年07月15日

法定代表人 杨丽华

住所

中国(河北)自由贸易试验区雄安片区雄
安新区中关村科技园A6楼12层 1202-2

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：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）



致效一卽無

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：瑞立（雄安）会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：杨丽华

经营场所：中国（河北）自由贸易试验区雄安

片区雄安新区中关村科技园A6楼12层1202-2

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：13010009

批准执业文号：冀财会[2004]42号

批准执业日期：2004年6月24日



与原件一致
复印无效

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

行政审批专用章

2025年7月4日

中华人民共和国财政部制



与原件一致
再复印无效



姓名	陈情情
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1986-01-01
Date of birth	
工作单位	河北瑞立会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	130133198601011222
Identity card No.	

与原件一致
再复印无效

证书编号:
No. of Certificate

130100090033

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020 年 04 月 28 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.



陈信信 2022



陈信信 130100090033

年 月 日
/y /m /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

河北瑞之

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 年 1 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞之 (盖章)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 12 月 5 日
/y /m /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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

与原件一致
再复印无效

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d



与原件一致
再复印无效



姓名 杨丽华
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1985-11-29
Date of birth _____
工作单位 河北瑞立会计师事务所有限公司
Working unit _____
身份证号码 130481198511292726
Identity card No. _____

与原件一致
再复印无效

证书编号:
No. of Certificate

130100090028

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2017年05月16日
13010400389

年度检验
Annual Renewal Reg.



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



日
/d

/m,

ly

年度检验登记

Annual Renewal Registration



继续有效一年。
another year after



3a080935a97a583c

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.

与原件一致
再复印无效

年 /y 月 /m 日 /d

同意转入河北瑞立

2019.6.11P
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 转所专用章
Agree the holder to be transferred from

与原件一致
再复印无效

河北瑞立

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天运河北分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

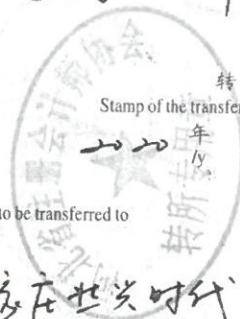
同意转入河北华泰联合

2022.2.9
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 转所专用章
Agree the holder to be transferred from

中天运河北分所

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

石家庄共兴时代

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 8 月 6 日
/y /m /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

石家庄冀兴时代

事务所
CPAs

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

河北南瞻

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 12 月 20 日
/y /m /d

与原件一致 同东转入 峰之(雄字)

注册会计师执业证书

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只供专用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 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，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.