

后南昌村棚户区改造项目
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11月



后南昌村棚户区改造项目 地方政府专项债券财务评估咨询报告

京中评捷诚咨询（2024）第 14 号

我们接受委托，对后南昌村棚户区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

后南昌村棚户区改造项目（以下简称“项目”）

（二）参与主体

项目实施主体：廊坊市安次区住房和城乡建设局

（三）列入规划情况

廊坊市安次区人民政府办公会议听取了区住建局关于后南昌村棚户区改造项目相关情况的汇报，会议议定：

原则同意区住建局关于后南昌村棚户区改造项目相关情况的汇报。由区住建局做为棚改专项债券的申报主体，实施后南昌村棚户区改造项目的申报工作；由廊坊市永兴房地产开发有限责任公司作为建设运营主体实施后南昌村棚户区改造项目

（四）项目建设情况

本项目总用地面积 123868.66 平方米(约 185.80 亩)，项目总建筑面积 363089.42 平方米。本项目分东西两个地块，其中，项目东区总用地面积 67800.75 平方米(约 101.70 亩)，总建筑面积 198626.65 平方米；项目西区总用地面积 56067.91 平方米(约 84.10 亩)，总建筑面积 164462.77 平方米。

（五）事前绩效评估情况

后南昌村棚户区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

本项目位于廊坊市安次区，廊坊市安次区隶属于廊坊市两个市辖区之一，位于河北省中部，北部、西北、东北与广阳区交界，东、东北与天津市武清区毗邻。南与霸州市，西与固安县、永清县相接。

（七）项目收益及融资情况

后南昌村棚户区改造项目预计可用于资金平衡的相关收益为 395971.19 万元，融资本息为 224880.00 万元，覆盖倍数为 1.76。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用政府专项债券 170000.00 万元，其中 2024 年已申请 18000.00 万元，2025 年拟申请 41000.00 万元（2025 年已发行 40000 万元、本次计划发行 1000 万元为其他项目调整至本项目额度），2026 年拟申请 111000.00 万元。

融资利率 4%，调整额度按期限 20 年，其余期限按 10 年计算。10 年期利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年开始偿还本金，每年偿还债券本金的 20%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。20 年期利息按半年支付，到期一次性还本。具体情况如下：

还本付息表（单位：万元）

年度	期初本金余额	新增本金	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
2024 年		18000.00		18000.00	4.00%	360.00	360.00
2025 年	18000.00	41000.00		59000.00	4.00%	1540.00	1540.00
2026 年	59000.00	111000.00		170000.00	4.00%	4580.00	4580.00
2027 年	170000.00			170000.00	4.00%	6800.00	6800.00
2028 年	170000.00			170000.00	4.00%	6800.00	6800.00
2029 年	170000.00			170000.00	4.00%	6800.00	6800.00
2030 年	170000.00		3600.00	166400.00	4.00%	6728.00	10328.00
2031 年	166400.00		11600.00	154800.00	4.00%	6424.00	18024.00

2032 年	154800.00		33800.00	121000.00	4.00%	5516.00	39316.00
2033 年	121000.00		33800.00	87200.00	4.00%	4164.00	37964.00
2034 年	87200.00		33800.00	53400.00	4.00%	2812.00	36612.00
2035 年	53400.00		30200.00	23200.00	4.00%	1532.00	31732.00
2036 年	23200.00		22200.00	1000.00	4.00%	484.00	22684.00
2037 年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2038 年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2039 年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2040 年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2041 年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2042 年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2043 年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2044 年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2045 年	1000.00		1000.00	0.00	4.00%	20.00	1020.00
合计			170000.00			54880.00	224880.00

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. 后南昌村棚户区改造项目可行性研究报告；
6. 后南昌村棚户区改造项目专项债券实施方案；
7. 廊坊市安次区住房和城乡建设局提供相关资料；
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 243639.98 万元，其中：工程费用 135192.50 万元，占总投资的 55.49%，工程建设其他费用 101286.00 万元，占总投资的 41.57%，预备费 7161.48 万元，占总投资的 2.94%。

项目投资评估明细表（单位：万元）

序号	工程费用名称	估算价值				合计
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	
一	第一部分：工程费用					
1	土建工程	128030.90				128030.90
1.1	地上建筑	91545.16				91545.16
1.1.1	住宅	82612.40				82612.40
1.1.2	配套公建	8932.76				8932.76
1.2	地下建筑	36485.74				36485.74
2	室外工程费	7161.60				7161.60
2.1	绿地	1012.85				1012.85
2.2	道路硬化及停车场	2982.19				2982.19
2.3	其他室外工程	3166.56				3166.56
	第一部分费用小计	135192.50				135192.50
二	第二部分：工程建设其他费用					
1	土地费用				93249.00	93249.00

2	项目前期咨询费用				280.83	280.83
3	临时设施费				675.96	675.96
4	项目建设管理费				1080.00	1080.00
5	勘察费				58.00	58.00
6	设计费				1558.73	1558.73
7	招标代理服务费				42.52	42.52
8	施工图审查费				101.32	101.32
9	工程监理费				578.44	578.44
10	工程造价咨询费				553.77	553.77
11	工程保险费				405.58	405.58
12	检测监测试验费				718.95	718.95
13	测绘费				153.15	153.15
14	文物勘探费				30.00	30.00
15	城市基础设施配套费				1800.00	1800.00
	第二部分费用小计				101286.00	101286.00
	第一、二部分合计	135192.50	0.00	0.00	101286.00	232878.50
三	预备费用				7161.48	7161.48
四	合计	135192.50	0.00	0.00	108447.48	243639.98

（二）项目资金筹措

1.项目资金来源

本本项目总投资 243639.98 万元，其中资本金为 73639.98 万元，占总投资的比例为 30.22%，申请专项债券资金 170000.00 万元，占总投资的比例为 69.78%；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，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 41000.00 万元（2025 年已发行 40000 万元、本次计划发行 1000 万元），2026 年拟申请 111000.00 万元。

项目资金筹措计划表（单位：万元）

项目	金额	比例
政府专项债券	170000.00	69.78%

项目资本金	73639.98	30.22%
合计	243639.98	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	2024 年	2025 年	2026 年	合计
政府专项债券	18000.00	41000.00	111000.00	170000.00
财政资金			73639.98	73639.98
合计	18000.00	41000.00	184639.98	243639.98

（三）项目收入、成本、收益预测

（1）土地出让收入

土地出让收入预测按照同一区域项目周边住宅用地近年交易价格的平均值确定土地交易单价。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部分资金来源。

各项目土地单价：参照该项目周边类似地块，住宅用地方面：2020 年 3 月光明西道以南、规划路二以北、规划一路以东成交土地单价 712.59 万元/亩地，2020 年 3 月西昌路以西、规划路三以东、顺安街以北成交土地单价 713.45 万元/亩地，2019 年 5 月南龙道以南、常青路以西、永兴路以东、富康道西延以北成交土地单价 750.98 万元/亩地，2019 年 4 月安次区南龙道以南，龙腾路以东成交土地单价 744.84 万元/亩地，2018 年 11 月杨税务乡北小营村成交土地单价 368.97 万元/亩地，住宅用地均价约 658.17 万元/亩；结合各项目地块位置拟定单价。本项目 2023 年住宅用地单价拟定约 658.17 万元/亩。

中国房地产行业将朝着多元化、绿色环保、智能化和互联网+等方向发展。

企业将更加注重开发高品质住宅产品，满足居住需求，并探索商业地产、旅游地产等多元化发展方向。同时，智能化和互联网+趋势将加速，提高居住舒适度和便捷性。中国房地产行业正处于转型期，面临着市场饱和、政策调控、竞争加剧等多重挑战。然而，随着城市化进程加快、技术创新和政策引导，行业仍存在发展机遇。

土地单价增长率：2018 年 11 月杨税务乡北小营村成交土地单价 368.97 万元/亩地，2020 年 3 月光明西道以南、规划路二以北、规划一路以东成交土地单价 712.59 万元/亩地，土地出让单价年均增长率约 39.00%。结合土地市场实际情况保守测算，取土地出让单价年均增长率的 1/5（7.8%）作为本项目预测土地市场单价的增长率预测项目运营期内各年度土地出让单价。

出让土地四至：南龙道以南，安丰道北，安丽路两侧。

（2）专项收入

①回迁剩余房屋销售收入

依据项目征收安置总体协议中相关内容，回迁房要按照村民征收补偿面积的 120%提供房源，本项目建成后预计剩余可供出售房屋于项目建成后 3 年内出售，出售单价参考 2023 年项目周边 k2 狮子城房屋出售单价 1.2 万元/平方米。

②地下停车位销售收入

依据项目征收补偿安置协议中相关内容，地下车位回迁安置户可自愿购买。本项目建成后可提供地下停车位预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价 10 万元/个。

③地下室销售收入

依据项目征收补偿安置协议中相关内容，本项目建成后住宅地下室预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价 1900 元/平方米。

④物业服务收入

后南昌村棚户区改造项目由廊坊市安次区住房和城乡建设局负责实施，其下属房产服务中心的廊坊市永兴物业服务有限公司可为此项目提供物业服务，产生的收益可由廊坊市安次区住房和城乡建设局归集并作为本次专项债券偿债的部分资金来源。物业服务单价参考 2023 年项目周边 k2 狮子城物业服务单价 1.9 元/平方米/月。

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让收入	499086.60						
1.1	住宅用地	499086.60						
1.1.1	土地面积（亩地）	323.47						
1.1.2	土地单价（万元/亩）		709.50	764.85	824.50	888.81	958.14	1032.88
2	剩余房屋销售收入	24000.00				8000.00	8000.00	7999.99
2.1	单价（元/平方米）					12000.00	12000.00	12000.00
2.2	出售面积（平方米）	20000.00				6666.67	6666.67	6666.66
3	地下室销售收入	2927.88				975.96	975.96	975.96
3.1	单价（元/平方米）					1900.00	1900.00	1900.00
3.2	出售面积（平方米）	15409.87				5136.62	5136.62	5136.63
4	地下停车位销售收入	23850.00				7950	7950	7950
4.1	单价（万元/个）					10	10	10
4.2	停车位（个）	2385.00				795.00	795.00	795.00
5	物业服务收入	6027.28				602.73	602.73	602.73
5.1	单价（元/平方米/月）					1.90	1.90	1.90
5.2	面积（平方米）	264354.40				264354.40	264354.40	264354.40
6	合计	555891.75				17528.69	17528.69	17528.68

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让收入	22268.83	24005.80	38817.38	55793.52	60145.42	64836.76	233218.89
1.1	住宅用地	22268.83	24005.80	38817.38	55793.52	60145.42	64836.76	233218.89
1.1.1	土地面积（亩地）	20.00	20.00	30.00	40.00	40.00	40.00	133.47
1.1.2	土地单价（万元/亩）	1113.44	1200.29	1293.91	1394.84	1503.64	1620.92	1747.35
2	剩余房屋销售收入							
2.1	单价（元/平方米）							
2.2	出售面积（平方米）							
3	地下室销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	单价（元/平方米）							
3.2	出售面积（平方米）							
4	地下停车位销售收入							
4.1	单价（万元/个）							
4.2	停车位（个）							
5	物业服务收入	602.73	602.73	602.73	602.73	602.73	602.73	602.73
5.1	单价（元/平方米/月）	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
5.2	面积（平方米）	264354.40	264354.40	264354.40	264354.40	264354.40	264354.40	264354.40
6	合计	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61

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办法>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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让成本	148845.87				0.00	0.00	0.00
1.1	农业土地开发资金					0.00	0.00	0.00
1.2	国有土地收益基金					0.00	0.00	0.00
1.3	廉租住房保障性基金					0.00	0.00	0.00
1.4	土地出让业务费					0.00	0.00	0.00
1.5	铁路建设费					0.00	0.00	0.00
1.6	新增建设用地有偿使用费					0.00	0.00	0.00
1.7	农田水利建设资金					0.00	0.00	0.00
1.8	教育资金					0.00	0.00	0.00
2	工资及福利费	600.00				60.00	60.00	60.00
2.1	员工（人）					10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）					6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	2568.66				270.39	270.39	270.39
4	管理费	300.00				30.00	30.00	30.00
5	合计	152314.53	0.00	0.00	0.00	360.39	360.39	360.39

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让成本	6644.91	7162.22	11579.83	16642.10	17938.21	19335.41	69543.20
1.1	农业土地开发资金	2.00	2.00	3.00	4.00	4.00	4.00	13.35
1.2	国有土地收益基金	1113.44	1200.29	1940.87	2789.68	3007.27	3241.84	11660.94
1.3	廉租住房保障性基金	1113.44	1200.29	1940.87	2789.68	3007.27	3241.84	11660.94
1.4	土地出让业务费	445.38	480.12	776.35	1115.87	1202.91	1296.74	4664.38
1.5	铁路建设费	668.07	720.17	1164.52	1673.81	1804.36	1945.10	6996.57
1.6	新增建设用地有偿使用费	13.33	13.33	20.00	26.67	26.67	26.67	88.98
1.7	农田水利建设资金	1644.62	1773.01	2867.11	4121.20	4442.86	4789.62	17229.02
1.8	教育资金	1644.62	1773.01	2867.11	4121.20	4442.86	4789.62	17229.02
2	工资及福利费	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
2.2	工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	270.39	270.39	270.39	270.39	270.39	270.39	135.19
4	管理费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39

3.项目税费

依据相关法律法规规定，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，根据我国相关法律法规规定，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，相关法律法规规定按 25%税率缴纳。

项目运营税费预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	税金及附加	7606.01				2407.60	2407.60	2407.60
1.1	土地增值税	1523.34				507.78	507.78	507.78
1.2	增值税	5529.71				1727.11	1727.11	1727.11
1.3	城市维护建设税	276.49				86.36	86.36	86.36
1.4	教育费附加	165.89				51.81	51.81	51.81
1.5	地方教育费附加	110.59				34.54	34.54	34.54
2	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00
3	合计	7606.01				2407.60	2407.60	2407.60

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	税金及附加	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
1.1	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	增值税	49.77	49.77	49.77	49.77	49.77	49.77	49.77
1.3	城市维护建设税	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49
1.4	教育费附加	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49

1.5	地方教育费附加	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74

4.项目运营收益。

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	项目收入	555891.75				17528.69	17528.69	17528.68
2	项目成本	152314.53				360.39	360.39	360.39
3	税费	7606.01				2407.60	2407.60	2407.60
4	收益	395971.19				14760.70	14760.70	14760.69

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 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	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
2	项目成本	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39
3	税费	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
4	收益	15811.53	17031.18	27425.15	39339.02	42394.80	45688.95	163998.47

（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	现金流入							
1.1	资本金流入	73639.98	0.00	0.00	73639.98			
1.2	债券资金流入	170000.00	18000.00	41000.00	111000.00			
1.3	项目收入	555891.75	0.00	0.00	0.00	17528.69	17528.69	17528.68
1.4	现金流入小计	799531.73	18000.00	41000.00	184639.98	17528.69	17528.69	17528.68
2	现金流出							
2.1	固定资产流出	243639.98	18000.00	41000.00	184639.98			
2.2	项目成本	152314.53	0.00	0.00	0.00	360.39	360.39	360.39
2.3	税费	7606.01	0.00	0.00	0.00	2407.60	2407.60	2407.60
2.4	债券利息	54540.00	360.00	1540.00	4580.00	6800.00	6800.00	6800.00
2.5	债券本金	169000.00				0.00	0.00	0.00
2.6	现金流出小计	620620.53	18000.00	41000.00	184639.98	9567.99	9567.99	9567.99
3	净现金流量	178911.20	0.00	0.00	0.00	7960.70	7960.70	7960.69
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	7960.70	15921.40	23882.09

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	现金流入							
1.1	资本金流入							
1.2	债券资金流入							
1.3	项目收入	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
1.4	现金流入小计	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
2	现金流出							
2.1	固定资产流出							
2.2	项目成本	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39
2.3	税费	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
2.4	债券利息	6728.00	6424.00	5516.00	4164.00	2812.00	1532.00	484.00
2.5	债券本金	3600.00	11600.00	33800.00	33800.00	33800.00	30200.00	22200.00
2.6	现金流出小计	17388.03	25601.35	51310.96	55021.23	54965.34	51482.54	92507.14
3	净现金流量	5483.53	-992.82	-11890.85	1375.02	5782.80	13956.95	141314.47
4	累计净现金流量	29365.62	28372.80	16481.95	17856.97	23639.78	37596.73	178911.20

（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				
	收益下降 10%	收益下降 5%	0%	收益上升 5%	收益上升 10%
偿债资金	356374.07	376172.63	395971.19	415769.75	435568.31
经营净收益	356374.07	376172.63	395971.19	415769.75	435568.31
债券还本付息额	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00
经营收入偿还的债券本息额	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.76	1.85	1.94

在债券的存续期内，还本付息的资金主要来源于项目收益，项目经营现金流量表中的运营年度累计净现金流量大于零，即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目资金稳定性较可靠，用于还本付息资金的充足性得到保障。

六、评估结论

1.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 1.76 倍。

2.在债券的存续期内，还本付息的资金主要来源于项目收益，通过当经营净

收益作为影响债券还本付息的因素在-10%~+10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数均 >1 ，说明还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵御能力。

3.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。



中国注册会计师

中国注册会计师

中国注册会计师

注册号: 1101178000950

中国·北京

2025 年 11 月

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	工程费用名称	估算价值				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计
一	第一部分：工程费用					
1	土建工程	128030.90				128030.90
1.1	地上建筑	91545.16				91545.16
1.1.1	住宅	82612.40				82612.40
1.1.2	配套公建	8932.76				8932.76
1.2	地下建筑	36485.74				36485.74
2	室外工程费	7161.60				7161.60
2.1	绿地	1012.85				1012.85
2.2	道路硬化及停车场	2982.19				2982.19
2.3	其他室外工程	3166.56				3166.56
	第一部分费用小计	135192.50				135192.50
二	第二部分：工程建设其他费用					
1	土地费用				93249.00	93249.00
2	项目前期咨询费用				280.83	280.83
3	临时设施费				675.96	675.96
4	项目建设管理费				1080.00	1080.00
5	勘察费				58.00	58.00
6	设计费				1558.73	1558.73
7	招标代理服务费				42.52	42.52
8	施工图审查费				101.32	101.32
9	工程监理费				578.44	578.44
10	工程造价咨询费				553.77	553.77
11	工程保险费				405.58	405.58
12	检测监测试验费				718.95	718.95
13	测绘费				153.15	153.15
14	文物勘探费				30.00	30.00
15	城市基础设施配套费				1800.00	1800.00
	第二部分费用小计				101286.00	101286.00
	第一、二部分合计	135192.50	0.00	0.00	101286.00	232878.50
三	预备费用				7161.48	7161.48
四	合计	135192.50	0.00	0.00	108447.48	243639.98

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让成本	148845.87				0.00	0.00	0.00
1.1	农业土地开发资金					0.00	0.00	0.00
1.2	国有土地收益基金					0.00	0.00	0.00
1.3	廉租住房保障性基金					0.00	0.00	0.00
1.4	土地出让业务费					0.00	0.00	0.00
1.5	铁路建设费					0.00	0.00	0.00
1.6	新增建设用地有偿使用费					0.00	0.00	0.00
1.7	农田水利建设资金					0.00	0.00	0.00
1.8	教育资金					0.00	0.00	0.00
2	工资及福利费	600.00				60.00	60.00	60.00
2.1	员工（人）					10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）					6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	2568.66				270.39	270.39	270.39
4	管理费	300.00				30.00	30.00	30.00
5	合计	152314.53	0.00	0.00	0.00	360.39	360.39	360.39

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让成本	6644.91	7162.22	11579.83	16642.10	17938.21	19335.41	69543.20
1.1	农业土地开发资金	2.00	2.00	3.00	4.00	4.00	4.00	13.35
1.2	国有土地收益基金	1113.44	1200.29	1940.87	2789.68	3007.27	3241.84	11660.94
1.3	廉租住房保障性基金	1113.44	1200.29	1940.87	2789.68	3007.27	3241.84	11660.94
1.4	土地出让业务费	445.38	480.12	776.35	1115.87	1202.91	1296.74	4664.38
1.5	铁路建设费	668.07	720.17	1164.52	1673.81	1804.36	1945.10	6996.57
1.6	新增建设用地有偿使用费	13.33	13.33	20.00	26.67	26.67	26.67	88.98
1.7	农田水利建设资金	1644.62	1773.01	2867.11	4121.20	4442.86	4789.62	17229.02
1.8	教育资金	1644.62	1773.01	2867.11	4121.20	4442.86	4789.62	17229.02
2	工资及福利费	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
2.2	工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	270.39	270.39	270.39	270.39	270.39	270.39	135.19
4	管理费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39

3.项目利润表

项目投资利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	项目收入	555891.75				17528.69	17528.69	17528.68
2	项目成本	152314.53				360.39	360.39	360.39
3	税金及附加	7606.01				2407.60	2407.60	2407.60
4	税息折旧及摊销前利润	395971.20				14760.70	14760.70	14760.69
5	折旧与摊销	0.00				0.00	0.00	0.00
6	利息支出	54540.00				15720.00	6800.00	6800.00
7	税前利润	-8809.52				-959.30	7960.70	7960.69
8	企业所得税	0.00				0.00	0.00	0.00
9	净利润/净亏损	-8809.52				-959.30	7960.70	7960.69

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 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	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
2	项目成本	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39
3	税金及附加	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
4	税息折旧及摊销前利润	15811.53	17031.18	27425.15	39339.02	42394.80	45688.95	163998.47
5	折旧与摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利息支出	6728.00	6424.00	5516.00	4164.00	2812.00	1532.00	484.00
7	税前利润	-6540.40	-6236.40	-5328.40	-3976.40	-2624.40	-1344.40	-161.21
8	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

9	净利润/净亏损	-6540.40	-6236.40	-5328.40	-3976.40	-2624.40	-1344.40	-161.21
---	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	现金流入							
1.1	资本金流入	73639.98	0.00	0.00	73639.98			
1.2	债券资金流入	170000.00	18000.00	41000.00	111000.00			
1.3	项目收入	555891.75	0.00	0.00	0.00	17528.69	17528.69	17528.68
1.4	现金流入小计	799531.73	18000.00	41000.00	184639.98	17528.69	17528.69	17528.68
2	现金流出							
2.1	固定资产流出	243639.98	18000.00	41000.00	184639.98			
2.2	项目成本	152314.53	0.00	0.00	0.00	360.39	360.39	360.39
2.3	税费	7606.01	0.00	0.00	0.00	2407.60	2407.60	2407.60
2.4	债券利息	54540.00	360.00	1540.00	4580.00	6800.00	6800.00	6800.00
2.5	债券本金	169000.00				0.00	0.00	0.00
2.6	现金流出小计	620620.53	18000.00	41000.00	184639.98	9567.99	9567.99	9567.99
3	净现金流量	178911.20	0.00	0.00	0.00	7960.70	7960.70	7960.69
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	7960.70	15921.40	23882.09

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	现金流入							
1.1	资本金流入							
1.2	债券资金流入							
1.3	项目收入	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
1.4	现金流入小计	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
2	现金流出							
2.1	固定资产流出							
2.2	项目成本	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39
2.3	税费	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
2.4	债券利息	6728.00	6424.00	5516.00	4164.00	2812.00	1532.00	484.00
2.5	债券本金	3600.00	11600.00	33800.00	33800.00	33800.00	30200.00	22200.00
2.6	现金流出小计	17388.03	25601.35	51310.96	55021.23	54965.34	51482.54	92507.14
3	净现金流量	5483.53	-992.82	-11890.85	1375.02	5782.80	13956.95	141314.47
4	累计净现金流量	29365.62	28372.80	16481.95	17856.97	23639.78	37596.73	178911.20

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				
	收益下降 10%	收益下降 5%	0%	收益上升 5%	收益上升 10%
偿债资金	356374.07	376172.63	395971.19	415769.75	435568.31
经营净收益	356374.07	376172.63	395971.19	415769.75	435568.31
债券还本付息额	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00
经营收入偿还的 债券本息额	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.76	1.85	1.94



统一社会信用代码

91110302MA00DPW422

营业执照

(副本) (1-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

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

投资人 石桂芳

主要经营场所 北京市大兴区金星路18号院3号楼6层626室

经营范围

仅做报告附件使用，禁止挪作他用

从事会计师事务所业务；代理记账；税务咨询；资产评估；（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

2024年07月29日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

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。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京中评捷诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：石桂芳
主任会计师：
经营场所：北京市大兴区黄村镇金星路18号3号楼6层626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：0022571

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

2024年9月6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、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
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.

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 to

事务所
CPAs

2017年12月12日

所长
CPAs

2017年12月26日

会计师事务所
CPAs

2017年12月26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.

2018年6月18日

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 CPAs

发证日期: 2008年6月18日
Date of Issuance

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.

2015.4.19

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 CPAs

发证日期: 2008年6月18日
Date of Issuance

2017.4.7

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 CPAs

发证日期: 2008年6月18日
Date of Issuance

2018.4.9

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 CPAs

发证日期: 2008年6月18日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



姓名 郭木兰
Full name 郭木兰
性别 女
Sex 女
出生日期 97-11-17
Date of birth 97-11-17
工作单位 天津倚天会计师事务所有限公司湖北分所
Working unit 天津倚天会计师事务所有限公司湖北分所
身份证号码 2222197711176542
Identity card No. 2222197711176542

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 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.

2020, 2021



姓名：郭木兰
证书编号：120000360011

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 天津会计师事务所青海分所
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，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.

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



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

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
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 月 日
y m d



证书编号：
No. of Certificate 120000360011

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

湖北省注册会计师协会
2018 06 13