

2024 年石家庄市新华区第二
批老旧小区改造工程（楼体工
程）项目财务评估咨询报告

瑞立（雄安）会计师事务所有限公司

RUILI(XIONG'AN)CERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD



2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区 改造工程（楼体工程）项目 财务评估咨询报告

冀瑞立咨字【2025】第 126 号

我们接受委托，对 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目（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 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目的基本情况

项目名称: 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目

参与主体: 石家庄市新华区住房和城乡建设局

项目区位: 石家庄市新华区

项目立项审批: 该项目已取得批复文件《石家庄市新华区数据和政务服务局关于 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目项目建议书的批复》(石新行审项目审批[2024]57 号)、《石家庄市新华区数据和政务服务局关于 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目可行性研究报告的批复》(石新行审项目审批[2024]60 号)。

项目总投资: 7,781.00 万元

建设内容及规模: 本项目建设地点位于石家庄市新华区 8 个街道办事处 21 个老旧小区内, 涉及 169 栋住宅楼 6850 户 51.97 万平方米。项目建设位于小区现址内, 不涉及新增占地: 改造内容: 住宅楼外墙粉刷、住宅楼屋顶改造、楼梯间及地下室墙面粉刷、栏杆扶手修复、楼梯踏步修复、楼梯间窗户改造楼梯间及雨棚照明改造、楼道照明管线改造、楼道弱电理、单元门(楼宇对讲)改造、楼宇对讲户内分机改造、雨水管改造散水改造、住宅楼雨棚改造、小房外墙粉刷、小房屋顶改造、小房雨棚改造、“四合一”通讯线箱改造等。改造规模: 住宅楼外墙粉刷 335235m²、住宅楼屋顶改造 89050m²、楼梯间及地下室墙

面粉刷 181013m²、栏杆扶手修复 25342m、楼梯踏步修复 69404m²、楼梯间窗户改造 3189.9m² 楼梯间及雨棚照明改造 3952 盏、楼道照明管线改造 68043.5m、楼道弱电梳理 90706m、单元门(楼宇对讲)改造 402 个、楼宇对讲户内分机改造 6581 台、雨水管改造 32778m、散水改造 23247m²、住宅楼雨棚改造 1699m²、小房外墙粉刷 12699m²、小房屋顶改造 11043m²、小房雨棚改造 1765m²、“四合一”通讯线箱改造 424 个等。

二、项目事前绩效评估情况

(一) 事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

(1) 必要性

老旧小区整治是为了提高人们的生活质量、消除危险的隐患、创造美丽的环境、完善社区的功能，以达到给人们带来美好生活环境的最终目的。

①符合省市区政策的支持

石家庄市人民政府 2018 年发布了《石家庄市老旧小区整治和管理实施方案》，深入贯彻落实《河北省推进老旧小区整治工作方案》全面解决老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，通过三年时间(2018 年-2020 年)完成全市老旧小区整治工作，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到明显提升，社区治理体系趋向完善，切实增强群众

获得感、幸福感、安全感。《石家庄市老旧小区整治和管理实施方案》中对老旧小区整治工作做了详细的安排，包括整治范围、整治内容、资金安排、实施步骤、组织实施、保障措施等方案。

2020年5月26日河北省老旧小区改造领导小组办公室关于开展2021-2023年老旧小区改造总体规划(完整社区规划)编制工作的通知。2023年7月17日石家庄市住房和城乡建设局等七部门关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知等。

由此可见，省市区各级政府均对老旧小区整治持有大力支持的态度。

②生活质量的提高

老旧小区整治前的墙面破旧、屋顶杂乱有的漏水、楼梯不平整、扶手破烂，楼梯间照明灯大多不亮等造成安全隐患。排水管道老化、堵塞严重、线路老化给业主的生活带来诸多的不便及危险，大家都迫切希望改变这种状况。解决这些问题的关键是全面整顿，建立完善的管理机制，形成良性循环。

③建立和谐的社区

美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。旧小区综合整治的意义，除了改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还要协调社会各个方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。道路修复、照明完善、线路更换、私人建筑被拆除，绿地、停车场和休闲健身活动区域将被一一安排。老旧小区

整治后让居民的居住环境、条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，精神文明的建设水平自然会提高。

④提高城市的良好形象

随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般涌现出大批量，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下，那些老旧小区就黯然失色。所以老旧小区的整治工程要得到重视。

老旧小区不论是安全还是功能都已不再完整，因为时间长久的原因，这些旧设备旧设施给居民带来的安全隐患更是越来越大。一批批老旧小区整治将会被人们所重视。

由此可见，该项目的建设，具有政策的支持，以及群众的意愿，项目的建设，是十分有必要的。

（2）公益性

“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程、供水、污水处理等基本建设项目。2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目满足以上定义，本项目的建设实施具备公益性。

2. 项目投资建设合规性与项目成熟度

该项目已取得批复文件《石家庄市新华区数据和政务服务局关于 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目项目建议书的批复》（石新行审项目审批[2024]57 号）、《石家庄市新华区数据和政务服务局关于 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目可行性研究报告的批复》（石新行审项目审批[2024]60 号）。项目合法合规，成熟度高。

3. 项目资金来源和到位可行性

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目的预计投资金额为 7,781.00 万元,其中资本金金额 4,781.00 万元,占比 61.44%, 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, 资金由当地财政统筹解决, 其余 3,000.00 万元资金通过发行政府专项债券取得（本次拟申请 1,670.00 万元）。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

依据可行性研究报告, 该项目收入稳定, 收入来源于广告收入, 具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

5.债券资金需求合理性

该项目债券资金申请 3,000.00 万元(本次拟申请 1,670.00 万元), 占总投资的 38.56%, 资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点。

项目本息覆盖倍数为 1.56, 偿债计划可行。

7、绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，项目单位针对本项目制定了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》，当地财政局出具了《专项债券项目审核情况表》，审核意见为同意实施本项目。本项目前期手续合规，债券资金需求合理，偿债计划可行。

（二）绩效目标

1.设定情况

结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。该项目绩效情况如下：

河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位:(盖章)

单位: 万元

项目 名称	2024 年 石家庄市 新华区第 二批老旧 小区改造 工程（楼 体工程） 项目	预算 一体 化系 统编 码		发改委审批监管平台代码	2408-130105-89-05-954949
----------	--	---------------------------	--	-------------	--------------------------

项目 主管 部门	石家庄市新华区住房和城 区建设局			统一社会信用代码	11130105000250114B
项目 实施 主体	石家庄市新华区住房和城 区建设局			统一社会信用代码	11130105000250114B
项目 负责 人	张宏涛			联系电话	18932697596
项目 资金 （万 元）	投资总额：7781				
	一、政府专项债券资金：3000				
	二、其他资金：4781				
债券 资金 用途	用于 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目				
绩效 目标	改造 21 个老旧小区，涉及 169 栋住宅楼 6850 户 51.97 万平方米				
绩效 指标	一级指标	二级 指标	三级 指标	指标值及单位	指标值确认依据
	产出指标	数量 指标	建设 规模	改造内容:住宅楼外墙粉刷、住宅楼屋顶改造、楼梯间及地下室墙面粉刷、栏杆扶手修复、楼梯踏步修复、楼梯间窗户改造楼梯间及雨棚照明改造、楼道照明管线改造、楼道弱电理、单元门(楼宇对讲)改造、楼宇对讲户内分机改造、雨水管改造散水改造、住宅楼雨棚改造、小房外墙粉刷、小房屋顶改造、小房雨棚改造、“四合一”通讯线箱改造等。 改造规模:住宅楼外墙粉刷 335235m2、住宅楼屋顶改造 89050m2、楼梯间及地下室墙面粉刷 181013m2、栏杆扶手修复 25342m、楼梯踏步修复 69404m2、楼梯间窗户改造 3189.9m2 楼梯间及雨棚照明改造 3952 盏、楼道照明管线	可行性研究报告

				改造 68043.5m、楼道弱电梳理 90706m、单元门(楼宇对讲)改造 402 个、楼宇对讲户内分机改造 6581 台、雨水管改造 32778m、散水改造 23247m2、住宅楼雨棚改造 1699m2、小房外墙粉刷 12699m2、小房屋顶改造 11043 m2、小房雨棚改造 1765 m2、“四合一”通讯线箱改造 424 个等。	
		质量指标	工程验收合格率	100%	验收资料
		时效指标	项目按期完成率	100%	验收资料
		成本指标	项目总投资	≤ 7,781.00 万元	可行性研究报告
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	预期可取得运营收入 10020.27 万元,可满足还本付息要求。	财务评价报告
		社会效益指标	人民群众生活质量	项目的建设极大的保障了群众的休闲生活安全,提升群众生活质量。	可行性研究报告
		生态效益指标	提高老旧小区生态环境	促进当地生态环境	可行性研究报告
		可持续影响指标	可持续发展	提升该区域的品位及综合环境质量,拉动沿线土地增值和商业开发,从而实现可持续发展,加快新华区城市化步伐	可行性研究报告

		还本付息指标	还本付息方式	计划发行期限为 20 年，利率 4%，存续期内利息按半年支付，在本期债券存续期的最后 1 年一次性还本。已兑付本金自兑付日起不另计利息。	项目财务评估报告
			还本付息时间	按时还本付息	
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≥ 90%	调查问卷

2.审核情况

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，项目单位针对本项目制定了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》，当地财政局出具了《专项债券项目审核情况表》，审核意见为同意实施本项目。本项目前期手续合规，债券资金需求合理，偿债计划可行。

三、项目基本背景情况

（一）区域概况

新华区，隶属于河北省石家庄市，位于石家庄市主城区西北部，西望太行山，北依滹沱河。新华区位于东经 114° 47'，北纬 38° 05'，总面积 92 平方千米。2019 年末全区户籍人口 509416 人，全区常住人口 714989 人，城镇化率达 100%。截至 2023 年 6 月，新华区辖 15 个街道。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，新

华区常住人口为 802057 人。

新华区有毗卢寺、赵佗先人墓、大石桥等景点。

2019 年，全区地区生产总值初步核算数据为 432.87 亿元，按可比价计算，增长 8.79%。其中，第一产业增加值 0.4 亿元，下降 0.26%；第二产业增加值 50.4 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 382.05 亿元，增长 9.5%。三次产业结构为 0.01：11.6：88.39。

（二）拟申报项目列入规划情况

无。

四、债券应付本息情况

1. 不含市场化融资的情况下：

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目拟申请债券 3,000.00 万元，假设融资利率 4%，期限 20 年，在本期债券存续期的最后 1 年还本。已兑付本金自兑付日起不另计利息，在存续期内按半年支付利息，自融资之日起 20 年应还本付息情况如下：

债券资金还本付息表

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		当年偿还利 息	当年还本付息 合计
2025	-	3,000.00	-	3,000.00	4%	60.00	60.00
2026	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2027	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2028	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2029	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2030	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00

2031	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2032	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2033	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2034	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2035	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2036	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2037	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2038	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2039	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2040	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2041	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2042	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2043	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2044	3,000.00	-	-	3,000.00	4%	120.00	120.00
2045	3,000.00	-	3,000.00	-	4%	60.00	3,060.00
合计		3,000.00	3,000.00			2,400.00	5,400.00

五、评估依据和假设

（一）评估依据

1.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);

2.按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算;

3.市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数。

（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.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;
- 6.预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决;
- 7.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。

六、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件,以真实、客观、可行、独立为原则,对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行:

(一)与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致,并制定出本次评价工作计划。

(二)收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的项目建议书、可行性研究报告等资料,到项目实施单位进行尽调,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。

(三)安排专业人员进行评估,起草财务评估咨询报告。

(四)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,按照评价机构内部评估报告三审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估咨询报告。

七、评估分析

(一)项目投资估算

投资估算表

单位:万元

项目	金额	占比
工程费用	6,723.62	86.41%
工程建设其他费	548.28	7.05%
基本预备费	509.10	6.54%
合计	7,781.00	100.00%

（二）项目资金筹措

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目的预计投资金额为 7,781.00 万元,其中资本金金额 4,781.00 万元,占比 61.44%,满足《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)的要求,3,000.00 万元资金通过发行政府专项债券取得,资本金由当地财政统筹解决。

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	3,000.00	38.56%
资本金	4,781.00	61.44%
合计	7,781.00	100.00%

资金来源表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	7,781.00	100.00%	
一、资本金	4,781.00	61.44%	
（一）自有资金	4,781.00	61.44%	
（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)	3,000.00	38.56%	

资金来源	金额(万元)	占比	备注
(一)已发行专项债券			
(二)本期拟发行专项债券	1,670.00	21.46%	
(三)后续拟发行专项债券	1,330.00	17.10%	
(四)银行融资			

(三) 项目收入、成本、收益预测

1、收入情况

本项目为 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目，本项目运营收入主要为广告收入。

广告收入：本项目涉及到 21 个小区共 169 栋楼，每栋楼单元及楼梯内设置广告位 507 个，预计使用率 90%，出租单价为 900 元/月，则年楼道广告位出租收入为 492.80 万元。

确定预测期内年度运营收入情况如下：

项目收入表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
广告收入	164.27	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80
合计	164.27	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80

续表

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
广告收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80
合计	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80

续表

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	总计
广告收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	10,020.27
合计	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	10,020.27

2、项目运营成本

(1) 工资及福利费

项目建成后将配备人员 8 人，工资及福利约 6 万元/人/年，年成本为 48 万元。

（2）维修费

项目维修费取广告收入的 3%，则每年维修费 14.78 万元。

运营成本费用明细表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
工资及福利费	16.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
维修费	4.93	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78
合计	20.93	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78

续表

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
工资及福利费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
维修费	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78
合计	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78

续表

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	总计
工资及福利费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	976.00
维修费	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	300.53
合计	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53

3. 项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
运营收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
运营收益合计	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02

续表

项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
运营收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
运营收益合计	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02

续表

项目	2041	2042	2043	2044	2045	总计
运营收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	10,020.27
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53
运营收益合计	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	8,743.74

4、项目税费：根据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出、企业所得税等计算的项目税费情况如下：

运营项目税率估算表

单位：万元

项目	税率	2025	2026	2027	2028	2029	2030
增值税		4.78	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35
增值税附加							
城市维护建设	7%	0.33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
教育附加	3%	0.14	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
地方教育附加	2%	0.10	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
企业所得税		-	-	-	-	-	-
税费合计		5.35	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07

续表

项目	税率	2031	2032	2033	2034	2035	2036
增值税		14.35	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35
增值税附加							
城市维护建设	7%	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
教育附加	3%	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
地方教育附加	2%	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
企业所得税		-	-	-	-	-	-
税费合计		16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07

续表

项目	税率	2037	2038	2039	2040	2041
增值税		14.35	14.35	14.35	14.35	14.35
增值税附加						
城市维护建设	7%	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
教育附加	3%	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
地方教育附加	2%	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
企业所得税		-	-	-	-	-

税费合计		16.07	16.07	16.07	16.07	16.07
------	--	-------	-------	-------	-------	-------

续表

项目	税率	2042	2043	2044	2045	总计
增值税		14.35	14.35	14.35	14.35	291.78
增值税附加						
城市维护建设	7%	1.00	1.00	1.00	1.00	20.33
教育附加	3%	0.43	0.43	0.43	0.43	8.74
地方教育附加	2%	0.29	0.29	0.29	0.29	5.90
企业所得税		-	-	-	-	-
税费合计		16.07	16.07	16.07	16.07	326.75

（四）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资金来源，通过对项目净现金流的测算，本项目在建设及运营期内资金充足。

项目现金流量表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入						
资本金流入	4,781.00					
债券资金流入	3,000.00	-				
运营收入	159.49	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
小计	7,940.49	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
现金流出						
固定资产流出	7,781.00	-	-			
建设期债券利息						
发行费用						
运营成本	20.93	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
相关税费	0.57	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
运营期债券利息	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
债券本金	-	-	-	-	-	-
小计	7,862.50	184.50	184.50	184.50	184.50	184.50
净现金流量	77.99	293.95	293.95	293.95	293.95	293.95

累计现金流量	77.99	371.94	665.89	959.84	1,253.79	1,547.74
--------	-------	--------	--------	--------	----------	----------

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
运营收入	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
小计	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
现金流出						
固定资产流出						
建设期债券利息						
发行费用						
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
相关税费	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
运营期债券利息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
债券本金	-	-	-	-	-	-
小计	184.50	184.50	184.50	184.50	184.50	184.50
净现金流量	293.95	293.95	293.95	293.95	293.95	293.95
累计现金流量	1,841.69	2,135.64	2,429.59	2,723.54	3,017.49	3,311.44

续表

项目	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入					
资本金流入					
债券资金流入					
运营收入	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
小计	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
现金流出					
固定资产流出					
建设期债券利息					
发行费用					
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
相关税费	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
运营期债券利息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

债券本金	-	-	-	-	-
小计	184.50	184.50	184.50	184.50	184.50
净现金流量	293.95	293.95	293.95	293.95	293.95
累计现金流量	3,605.39	3,899.34	4,193.29	4,487.24	4,781.19

续表

项目	2042	2043	2044	2045	总计
现金流入					
资本金流入					4,781.00
债券资金流入					3,000.00
运营收入	478.45	478.45	478.45	478.45	9,728.49
小计	478.45	478.45	478.45	478.45	17,509.49
现金流出					-
固定资产流出					7,781.00
建设期债券利息					-
发行费用					-
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53
相关税费	1.72	1.72	1.72	1.72	34.97
运营期债券利息	120.00	120.00	120.00	60.00	2,400.00
债券本金	-	-	-	3,000.00	3,000.00
小计	184.50	184.50	184.50	3,124.50	14,492.50
净现金流量	293.95	293.95	293.95	-2,646.05	3,016.99
累计现金流量	5,075.14	5,369.09	5,663.04	3,016.99	

（五）资金的稳定性

根据专项债券发行计划，经测算，项目累计现金流量为 3,016.99 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

八、评估结论

1、计算债券本息覆盖倍数

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 8,416.99 万元，债

券本息合计为 5,400.00 万元（其中本金 3,000.00 万元，利息 2,400.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.56，能够项目收益与融资自求平衡。

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	8,207.76	8,416.99	8,416.99
经营净收益	8,207.76	8,416.99	8,416.99
债券还本付息额	5,400.00	5,400.00	5,520.00
经营收入偿还的债券本息额	5,400.00	5,400.00	5,520.00
债券本息覆盖率	1.52	1.56	1.52

3、就专项债本息覆盖情况的意见

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券还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

九、附件

- 1.项目投资评估明细表
- 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

5.本息覆盖倍数及敏感性分析表

(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12月15日

附件 1:

项目投资评估明细表

单位：万元

项目	金额	占比
工程费用	6,723.62	86.41%
工程建设其他费	548.28	7.05%
基本预备费	509.10	6.54%
合计	7,781.00	100.00%

附件 2:

运营成本费用明细表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
工资及福利费	16.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
维修费	4.93	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78
合计	20.93	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78

续表

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
工资及福利费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
维修费	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78
合计	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78

续表

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	总计
工资及福利费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	976.00
维修费	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	300.53
合计	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53

附件 3:

项目利润表

单位: 万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	159.49	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
2.项目成本	20.93	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
3.税金及附加	0.57	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
4.税息折旧及摊销前利润	137.99	413.95	413.95	413.95	413.95	413.95
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	103.75	311.24	311.24	311.24	311.24	311.24
2.息税前利润	34.24	102.71	102.71	102.71	102.71	102.71
三、利息支出						
1.利息费用	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.税前利润	-25.76	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-25.76	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
2.项目成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
3.税金及附加	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
4.税息折旧及摊销前利润	413.95	413.95	413.95	413.95	413.95	413.95
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	311.24	311.24	311.24	311.24	311.24	311.24
2.息税前利润	102.71	102.71	102.71	102.71	102.71	102.71
三、利息支出						
1.利息费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.税前利润	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29

续表

项目	2037	2038	2039	2040	2041
一、经营收入/成本/税金					
1.项目收入	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
2.项目成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
3.税金及附加	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72

4.税息折旧及摊销前利润	413.95	413.95	413.95	413.95	413.95
二、折旧与摊销					
1.总折旧和摊销	311.24	311.24	311.24	311.24	311.24
2.息税前利润	102.71	102.71	102.71	102.71	102.71
三、利息支出					
1.利息费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.税前利润	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29
四、企业所得税					
五、净利润/净亏损	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29

续表

项目	2042	2043	2044	2045	总计
一、经营收入/成本/税金					-
1.项目收入	478.45	478.45	478.45	478.45	9,728.49
2.项目成本	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53
3.税金及附加	1.72	1.72	1.72	1.72	34.97
4.税息折旧及摊销前利润	413.95	413.95	413.95	413.95	8,416.99
二、折旧与摊销					-
1.总折旧和摊销	311.24	311.24	311.24	311.24	6,328.55
2.息税前利润	102.71	102.71	102.71	102.71	2,088.44
三、利息支出					-
1.利息费用	120.00	120.00	120.00	60.00	2,400.00
2.税前利润	-17.29	-17.29	-17.29	42.71	-311.56
四、企业所得税					-
五、净利润/净亏损	-17.29	-17.29	-17.29	42.71	-311.56

附件 4:

项目现金流量表

单位: 万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入						
资本金流入	4,781.00					
债券资金流入	3,000.00	-				
运营收入	159.49	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
小计	7,940.49	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
现金流出						
固定资产流出	7,781.00	-	-			
建设期债券利息						
发行费用						
运营成本	20.93	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
相关税费	0.57	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
运营期债券利息	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
债券本金	-	-	-	-	-	-
小计	7,862.50	184.50	184.50	184.50	184.50	184.50
净现金流量	77.99	293.95	293.95	293.95	293.95	293.95
累计现金流量	77.99	371.94	665.89	959.84	1,253.79	1,547.74

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
运营收入	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
小计	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
现金流出						
固定资产流出						
建设期债券利息						
发行费用						
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78

相关税费	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
运营期债券利息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
债券本金	-	-	-	-	-	-
小计	184.50	184.50	184.50	184.50	184.50	184.50
净现金流量	293.95	293.95	293.95	293.95	293.95	293.95
累计现金流量	1,841.69	2,135.64	2,429.59	2,723.54	3,017.49	3,311.44

续表

项目	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入					
资本金流入					
债券资金流入					
运营收入	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
小计	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
现金流出					
固定资产流出					
建设期债券利息					
发行费用					
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
相关税费	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
运营期债券利息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
债券本金	-	-	-	-	-
小计	184.50	184.50	184.50	184.50	184.50
净现金流量	293.95	293.95	293.95	293.95	293.95
累计现金流量	3,605.39	3,899.34	4,193.29	4,487.24	4,781.19

续表

项目	2042	2043	2044	2045	总计
现金流入					
资本金流入					4,781.00
债券资金流入					3,000.00
运营收入	478.45	478.45	478.45	478.45	9,728.49
小计	478.45	478.45	478.45	478.45	17,509.49
现金流出					-
固定资产流出					7,781.00
建设期债券利息					-

发行费用					-
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53
相关税费	1.72	1.72	1.72	1.72	34.97
运营期债券利息	120.00	120.00	120.00	60.00	2,400.00
债券本金	-	-	-	3,000.00	3,000.00
小计	184.50	184.50	184.50	3,124.50	14,492.50
净现金流量	293.95	293.95	293.95	-2,646.05	3,016.99
累计现金流量	5,075.14	5,369.09	5,663.04	3,016.99	

附件 5:

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		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	8,207.76	8,416.99	8,416.99
经营净收益	8,207.76	8,416.99	8,416.99
债券还本付息额	5,400.00	5,400.00	5,520.00
经营收入偿还的债券本息额	5,400.00	5,400.00	5,520.00
债券本息覆盖率	1.52	1.56	1.52



营业执照

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。



副本编号: 1 - 1
(副 本)

统一社会信用代码

91130104765165720F



名称 瑞立(雄安)会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨丽华

注册资本 叁佰万元整

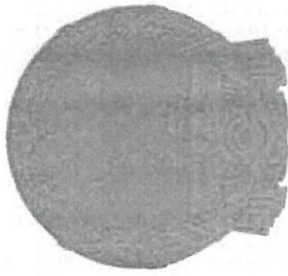
成立日期 2004年07月15日

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

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: 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



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：杨丽华
主任会计师：中国（河北）自由贸易试验区雄安新区
经营场所：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

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》。



河北省财政厅

行政审批专用章

130104892256

2025年9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

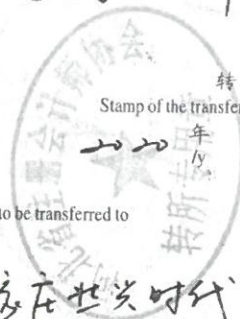
同意转入河北华泰联合

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 同转入端(签字)

注册会计师执业证书 2021.12.11

- 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.