

枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目  
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



# 枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目

## 财务评估咨询报告

冀瑞立咨字【2025】第 670 号

我们接受委托，对枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目（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枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造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：枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目

参与主体：枣强县城市建设投资开发有限责任公司

项目区位：枣强县

项目立项审批：该项目已取得枣强县发展和改革局关于枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目可行性研究报告的批复(枣发改审批【2021】007 号)

项目总投资： 45,278.00 万元

建设内容及规模：项目总占地面积 50227.23m<sup>2</sup>(约合 75.34 亩)，规划总建筑面积为 133456.92m<sup>2</sup>(全部为棚户区改造回迁用房)，新建 8 栋 18F1-2F 住宅楼、2F(部分 4F)商业,地上储藏间、配套、大门及地下建筑。地上建筑面积 90804.51m<sup>2</sup>(其中包括住宅建筑面积 69558.25m<sup>2</sup>，商业建筑面积 16640.44m<sup>2</sup>，地上储藏间建筑面积 3982.84 m<sup>2</sup>，配套建筑面积 500 m<sup>2</sup>，大门建筑面积 122.98 m<sup>2</sup>)，地下建筑面积 42652.41 m<sup>2</sup>(其中地下车库建筑面积 34606.54 m<sup>2</sup>，地下储藏间建筑面积 8045.87 m<sup>2</sup>)。项目总户数 629 户。

## 二、项目事前绩效评估情况

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”。

### **三、项目基本背景情况**

#### **（一）区域概况**

## （1）地理位置

枣强县位于河北省东南部，衡水市南端，界于东经  $115^{\circ} 35' \sim 58'$ ，北纬  $37^{\circ} 08' \sim 35'$  之间，总面积 892.3 平方公里。东隔清凉江与景县、故城相望，西临冀州市，南靠邢台地区南宫市，北接桃城区、武邑县。县城北距首都北京 272 公里，西距省会石家庄 124 公里。

## （2）自然条件

### 1) 地形地貌地震

枣强县地处华北平原腹地，为黄河冲击平原，地势由西南向东北缓慢倾斜。地势平坦开阔，海拔 23-29 米，在总体平坦之中，尚有不少洼地：重点大洼 12 个，小片洼地 500 多个。

项目区内地形平坦，西南高，东北低，略呈倾斜状，地面坡降约为万分之一，地貌属冲积平原，属河北冲积平原区，大部分为黄河、漳河冲积平原。土壤为轻亚粘土、亚粘土为主，局部夹粉细砂层，适合于各种农作物生长。树木以温带阔叶林为主。

根据国家地震局最新颁布的《中国地震动峰值加速度区划图》，本项目建设地点处于地震动峰值加速度 0.05g 区。

### 2) 气候特征

枣强县气候属北温带大陆性季风气候，四季分明，光照充足，无霜期为 185 天，年平均降水量在 554 毫米左右。

### 3) 水文地质

按水文地质特征，该区域地下水从上到下分为浅层淡水、咸水、

深层淡水三种。浅层淡水较存，呈零星分布，主要存在第四系全新统地层的精细砂、亚沙土的孔隙、粘土的裂隙中，为南西——北东方向，从西北到东南由小到大，由薄到厚。浅层淡水的主要补给来源是大气降水、地表水及灌溉回归水。浅层淡水底板埋深 10-20 米，单位涌水量一般大于  $2.5\text{m}^3/\text{h.m}$ ，浅层淡水占全市总面积的 60%，咸水占全市总面积的 40%。

深层淡水主要贮存在咸水层以下，水温高、水质好、单井出水量大，底层赋水量好，是全市地下水的主要开采对象。第一开采段底板大约埋深 140-160 米，矿化度为  $0.6-0.8\text{g/l}$ ，第二开采段的底板埋深大约 240-260 米，矿化度  $0.5-0.6\text{g/l}$ ，第四开采底板埋深在 430-470 米，径流及坑塘蓄水对周围地下水也有一定的补给。

#### 4) 交通条件

枣强县交通便利，京九铁路、大广高速公路、邯黄铁路过境而过。县内公路形成了以省道为骨干，以县城为中心，以县、乡、村三级公路为网络的公路体系。

#### 5) 植被物种

枣强县土地肥沃，物产丰富。盛产小麦、玉米、棉花、大豆、辣椒等农作物。利用当地花生、红薯等农产品加工而成的风味小食品享誉国内外，“绿源”、“北谷庄”无公害棚室黄瓜畅销京津和东北三省，并出口俄罗斯。

#### 6) 公共设施社会依托条件

县域内拥有 220 千伏变电站 1 座，容量 360 兆伏安，110 千伏变电站 4 座，容量 223 兆伏安，35 千伏变电站 13 座，容量 123.65 兆伏安，35 千伏线路 208.129 千米，10 千伏线路 1750.78 千米，10 千伏配变 4687 台，容量 325.795 兆伏安。

枣强县实行联片供水，全县共分 5 片供水区，共建 5 个水厂，为提高供水可靠性，将各供水区间管网相连。

#### 7) 建材供应条件

枣强县及衡水市建材资源丰富，各类建材厂家众多，项目建设所需的砂子、石料、砖、木材等均由当地建材厂家提供，钢材、水泥由各生产厂家驻市供货商定点供应。项目的建筑材料来源充足。

### (3) 公共设施条件

- 1) 给水：由枣强县供水系统供应，能保证项目用水要求。
- 2) 排水：生活污水经化粪池处理后，排入污水管网。
- 3) 供电：由枣强县市政供电系统提供，可以满足项目建设的需要。
- 4) 供暖：热源采用集中供暖，可完全满足供热需求。
- 5) 通讯：在市话网和无线通讯网覆盖区内，通讯便利。

### (二) 拟申报项目列入规划情况

枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目已列入重大项目库。

## 四、债券应付本息情况

本项目拟申请债券 27,600.00 万元，其中：

(1) 2021 年已发行 19000 万元，5 年期，利率 3.00%;

(2) 2022 年已发行 3000 万元，5 年期，利率 2.71%;

(3) 2025 年已发行 2000 万元，15 年期，利率 2.24%;

(4) 本次计划使用调整资金 3600 万元，分别是：

①使用“枣强县城市配电网建设项目”2000 万元，20 年期，利率 2.32%;

②使用“枣强县长输供热管网及配套项目”1600 万元，15 年期，利率 2.24%。

存续期内本息支付情况如下：

### 2021 年发行 19000 万元还本付息表

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
2021		19,000.00		19,000.00	3%	285.00	285.00
2022	19,000.00			19,000.00	3%	570.00	570.00
2023	19,000.00			19,000.00	3%	570.00	570.00
2024	19,000.00		5,700.00	13,300.00	3%	484.50	6,184.50
2025	13,300.00		5,700.00	7,600.00	3%	313.50	6,013.50
2026	7,600.00		7,600.00	-	3%	114.00	7,714.00
合计		19,000.00	-			2,337.00	21,337.00

### 2022 年发行 3000 万元还本付息表

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
2022		3,000.00		3,000.00	2.71%	40.65	40.65
2023	3,000.00			3,000.00	2.71%	81.30	81.30
2024	3,000.00			3,000.00	2.71%	81.30	81.30
2025	3,000.00		900.00	2,100.00	2.71%	69.11	969.11



2026	2,100.00		900.00	1,200.00	2.71%	44.72	944.72
2027	1,200.00		1,200.00	-	2.71%	16.26	1,216.26
合计		3,000.00	-			333.33	3,333.33

### 2025 年发行 2000 万元还本付息表

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		2,000.00		2,000.00	2.24%	22.40	22.40
2026	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2027	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2028	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2029	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2030	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2031	2,000.00		200.00	1,800.00	2.24%	42.56	242.56
2032	1,800.00		200.00	1,600.00	2.24%	38.08	238.08
2033	1,600.00		200.00	1,400.00	2.24%	33.60	233.60
2034	1,400.00		200.00	1,200.00	2.24%	29.12	229.12
2035	1,200.00		200.00	1,000.00	2.24%	24.64	224.64
2036	1,000.00		200.00	800.00	2.24%	20.16	220.16
2037	800.00		200.00	600.00	2.24%	15.68	215.68
2038	600.00		200.00	400.00	2.24%	11.20	211.20
2039	400.00		200.00	200.00	2.24%	6.72	206.72
2040	200.00		200.00	-	2.24%	2.24	202.24
合计		2,000.00	2,000.00			470.40	2,470.40

### 枣强县城市配电网建设项目 2000 万还本付息表

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		2,000.00		2,000.00	2.32%	23.20	23.20
2026	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2027	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2028	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2029	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2030	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2031	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2032	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2033	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40

2034	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2035	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2036	2,000.00		200.00	1,800.00	2.32%	44.08	244.08
2037	1,800.00		200.00	1,600.00	2.32%	39.44	239.44
2038	1,600.00		200.00	1,400.00	2.32%	34.80	234.80
2039	1,400.00		200.00	1,200.00	2.32%	30.16	230.16
2040	1,200.00		200.00	1,000.00	2.32%	25.52	225.52
2041	1,000.00		200.00	800.00	2.32%	20.88	220.88
2042	800.00		200.00	600.00	2.32%	16.24	216.24
2043	600.00		200.00	400.00	2.32%	11.60	211.60
2044	400.00		200.00	200.00	2.32%	6.96	206.96
2045	200.00		200.00	-	2.32%	2.32	202.32
合计		2,000.00	2,000.00			719.20	2,719.20

### 枣强县长输供热管网及配套项目 1600 万还本付息表

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		1,600.00		1,600.00	2.24%	17.92	17.92
2026	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2027	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2028	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2029	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2030	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2031	1,600.00		160.00	1,440.00	2.24%	34.05	194.05
2032	1,440.00		160.00	1,280.00	2.24%	30.46	190.46
2033	1,280.00		160.00	1,120.00	2.24%	26.88	186.88
2034	1,120.00		160.00	960.00	2.24%	23.30	183.30
2035	960.00		160.00	800.00	2.24%	19.71	179.71
2036	800.00		160.00	640.00	2.24%	16.13	176.13
2037	640.00		160.00	480.00	2.24%	12.54	172.54
2038	480.00		160.00	320.00	2.24%	8.96	168.96
2039	320.00		160.00	160.00	2.24%	5.38	165.38
2040	160.00		160.00	-	2.24%	1.79	161.79
合计		1,600.00	1,600.00			376.32	1,976.32

### 债券存续期还本付息表

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
2021	-	19,000.00	-	19,000.00	285.00	285.00
2022	19,000.00	3,000.00	-	22,000.00	610.65	610.65
2023	22,000.00	-	-	22,000.00	651.30	651.30
2024	22,000.00	-	5,700.00	16,300.00	565.80	6,265.80
2025	16,300.00	5,600.00	6,600.00	15,300.00	446.13	7,046.13
2026	15,300.00	-	8,500.00	6,800.00	285.76	8,785.76
2027	6,800.00	-	1,200.00	5,600.00	143.30	1,343.30
2028	5,600.00	-	-	5,600.00	127.04	127.04
2029	5,600.00	-	-	5,600.00	127.04	127.04
2030	5,600.00	-	-	5,600.00	127.04	127.04
2031	5,600.00	-	360.00	5,240.00	123.01	483.01
2032	5,240.00	-	360.00	4,880.00	114.94	474.94
2033	4,880.00	-	360.00	4,520.00	106.88	466.88
2034	4,520.00	-	360.00	4,160.00	98.82	458.82
2035	4,160.00	-	360.00	3,800.00	90.75	450.75
2036	3,800.00	-	560.00	3,240.00	80.37	640.37
2037	3,240.00	-	560.00	2,680.00	67.66	627.66
2038	2,680.00	-	560.00	2,120.00	54.96	614.96
2039	2,120.00	-	560.00	1,560.00	42.26	602.26
2040	1,560.00	-	560.00	1,000.00	29.55	589.55
2041	1,000.00	-	200.00	800.00	20.88	220.88
2042	800.00	-	200.00	600.00	16.24	216.24
2043	600.00	-	200.00	400.00	11.60	211.60
2044	400.00	-	200.00	200.00	6.96	206.96
2045	200.00	-	200.00	-	2.32	202.32
合计		27,600.00	27,600.00		4,236.25	31,836.25

## 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

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	名称	金额	比例
1	工程费用	15,000.00	33.13%
2	工程建设其他费	5,000.00	11.04%
3	基本预备费	16,000.00	35.34%
4	建设期利息	9,278.00	20.49%
	合计	45,278.00	100.00%

#### （二）项目资金筹措

枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目的预计投资金额为 45,278.00 万元，其中资本金金额 17,678.00 万元，占比 39.04%，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，27,600.00 万元资金通过发行政府专项债券取得，其中本次计划使用调整资金 3,600.00 万元。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金	17,678.00	39.04%
专项债券	27,600.00	60.96%

项目	金额	比例
合计	45,278.00	100.00%

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	45,278.00	100.00%	
一、资本金	17,678.00	39.04%	
(一)自有资金	17,678.00	39.04%	
(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)	27,600.00	60.96%	
(一)已发行专项债券	24,000.00	53.01%	
(二)本期拟发行专项债券	3,600.00	7.95%	
(三)后续拟发行专项债券			
(四)银行融资			

### (三) 项目收入、成本、收益预测

#### 1、项目运营收入

##### ①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近期项目周边同类型土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况并考虑本项目具体位置进行预测。项目周边土地出让情况如下表所示：

年度	宗地编号	面积(亩)	中标总地 价(万元)	土地性质	平均地价(万 元/亩)
2020	1311212020B00508	51.26	8,051.41	城镇住宅-普通 商品住房用地	157.07
2019	1311212019B01495	8.04	1,366.80	城镇住宅-普通 商品住房用地	170.00
2020	1311212020B00561	39.52	8,349.39	城镇住宅-普通 商品住房用地	211.27

## ②项目区土地出让价格

根据上述近期土地市场情况、项目出让区域周边土地价格及地块所在区域的基准地价，本项目土地出让价格按照上表中周边同类型土地均价进行预测，同时结合 6.43%的土地价格增长率，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

序号	性质	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	城镇住宅-普通 商品住房用地	191.36	203.68	216.78	230.72	245.57	261.37	278.18

## ③土地出让收入

收入来源于土地出让收入，项目整理土地 420 亩，可出让土地 420 亩。根据测算，本项目整理的土地在 2026 年出让，则预计产生土地出让收入为 109,773.92 万元。出让收入如下表：

土地收入预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	规划用途	预计出让面积	预计出让单 价	预计出让收 入
枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目	住宅用地	420	261.37	109,773.92

## 2、项目运营成本

本项目土地出让需要计提基金 35,211.65 万元。详细见下表：

**基金计提分析表**

单位：万元

序号	项目名称	2026 年	备注说明
1	土地出让收入 (=第 1.1 项*第 1.2 项)	109,773.92	
1.1	住宅用地出让亩数	420.00	
1.2	住宅用地出让价格	261.37	
2	国有土地收益基金 (=第 1 项*5%)	5,488.70	财综(2006)68 号、计提标准：按 5%。
3	土地储备成本(折算到出让地块上的征地拆迁补偿+基础设施建设+安置房建设等投入费用)	5,488.70	本项仅用于计算第 4 项使用。
4	土地出让收益 (1-2-3)	98,796.52	本项仅用于计算第 5、6、7、8 项计提费用的基数使用。
5	保障性安居工程 (=第 4 项*10%)	9,879.65	计提标准：土地收益的 10%。
6	农田水利建设基金 (=第 4 项*10%)	9,879.65	财综(2011)48 号、计提标准：土地收益的 10%。
7	教育基金 (=第 4 项*10%)	9,879.65	财综(2011)62 号。计提标准：土地收益的 10%。
8	农业土地开发金(=土地面积*土地出让平均纯收益征收标准 20 元/平方米*15%)	84.00	
9	土地出让净收益 (=1-2-5-6-7-8)	74,562.27	
10	计提基金合计	35,211.65	

### (三) 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入										
资本金流入					17,678.00					
债券资金流入	19,000.00	3,000.00	-		5,600.00					
运营收入		-	-	-	-	109,773.92	-	-	-	-
小计	19,000.00	3,000.00	-	-	23,278.00	109,773.92	-	-	-	-
现金流出										
固定资产流出	19,000.00	3,000.00	-	-	23,278.00	-				
建设期债券利息										
发行费用										
运营成本	-	-	-	-	-	35,211.65	-	-	-	-
相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期债券利息	285.00	610.65	651.30	565.80	446.13	285.76	143.30	127.04	127.04	127.04
债券本金	-	-	-	5,700.00	6,600.00	8,500.00	1,200.00	-	-	-
小计	19,285.00	3,610.65	651.30	6,265.80	30,324.13	43,997.41	1,343.30	127.04	127.04	127.04
净现金流量	-285.00	-610.65	-651.30	-6,265.80	-7,046.13	65,776.52	-1,343.30	-127.04	-127.04	-127.04

累计现金流量	-285.00	-895.65	-1,546.95	-7,812.75	-14,858.88	50,917.64	49,574.34	49,447.30	49,320.26	49,193.22
--------	---------	---------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

续

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入									
资本金流入									
债券资金流入									
运营收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期债券利息	123.01	114.94	106.88	98.82	90.75	80.37	67.66	54.96	42.26
债券本金	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	560.00	560.00	560.00	560.00
小计	483.01	474.94	466.88	458.82	450.75	640.37	627.66	614.96	602.26
净现金流量	-483.01	-474.94	-466.88	-458.82	-450.75	-640.37	-627.66	-614.96	-602.26
累计现金流量	48,710.21	48,235.27	47,768.39	47,309.57	46,858.82	46,218.45	45,590.79	44,975.83	44,373.57

续

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入							
资本金流入							17,678.00
债券资金流入							27,600.00
运营收入	-	-	-	-	-	-	109,773.92
小计	-	-	-	-	-	-	155,051.92
现金流出							-
固定资产流出							45,278.00
建设期债券利息							
发行费用							-
运营成本	-	-	-	-	-	-	35,211.65
相关税费	-	-	-	-	-	-	-
运营期债券利息	29.55	20.88	16.24	11.60	6.96	2.32	4,236.25
债券本金	560.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	27,600.00
小计	589.55	220.88	216.24	211.60	206.96	202.32	112,325.90
净现金流量	-589.55	-220.88	-216.24	-211.60	-206.96	-202.32	42,726.02
累计现金流量	43,784.02	43,563.14	43,346.90	43,135.30	42,928.34	42,726.02	

#### （四）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 42,726.02 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 74,562.27 万元，债券本息合计为 31,836.25 万元（其中本金 27,600.00 万元，利息 4,236.25 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 2.34，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	69,073.57	74,562.27	74,562.27
经营净收益	69,073.57	74,562.27	74,562.27
债券还本付息额	31,836.25	31,836.25	32,048.06

经营收入偿还的债券本息额	31,836.25	31,836.25	32,048.06
债券本息覆盖率	<b>2.17</b>	<b>2.34</b>	<b>2.33</b>

### 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 10 月 29 日

附件 1:

项目投资评估明细表

单位：万元

序号	名称	金额	比例
1	工程费用	15,000.00	33.13%
2	工程建设其他费	5,000.00	11.04%
3	基本预备费	16,000.00	35.34%
4	建设期利息	9,278.00	20.49%
	合计	45,278.00	100.00%



附件 2:

基金计提分析表

单位：万元

序号	项目名称	2026 年	备注说明
1	土地出让收入（=第 1.1 项*第 1.2 项）	109,773.92	
1.1	住宅用地出让亩数	420.00	
1.2	住宅用地出让价格	261.37	
2	国有土地收益基金（=第 1 项*5%）	5,488.70	财综（2006）68 号、计提标准：按 5%。
3	土地储备成本（折算到出让地块上的征地拆迁补偿+基础设施建设+安置房建设等投入费用）	5,488.70	本项仅用于计算第 4 项使用。
4	土地出让收益（1-2-3）	98,796.52	本项仅用于计算第 5、6、7、8 项计提费用的基数使用。
5	保障性安居工程（=第 4 项*10%）	9,879.65	计提标准：土地收益的 10%。
6	农田水利建设基金（=第 4 项*10%）	9,879.65	财综（2011）48 号、计提标准：土地收益的 10%。
7	教育基金（=第 4 项*10%）	9,879.65	财综（2011）62 号。计提标准：土地收益的 10%。
8	农业土地开发金（=土地面积*土地出让平均纯收益征收标准 20 元/平方米*15%）	84.00	
9	土地出让净收益（=1-2-5-6-7-8）	74,562.27	
10	计提基金合计	35,211.65	

附件 3:

项目利润表

单位: 万元

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、经营收入/成本/税金														
1.项目收入	-	-	-	-	-	109,773.92	-	-	-	-	-	-	-	-
2.项目成本	-	-	-	-	-	35,211.65	-	-	-	-	-	-	-	-
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.税息折旧及摊销前利润	-	-	-	-	-	74,562.27	-	-	-	-	-	-	-	-
二、折旧与摊销														
1.总折旧和摊销					1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27
2.息税前利润	-	-	-	-	-1,509.27	73,053.00	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27
三、利息支出														
1.利息费用	285.00	610.65	651.30	565.80	446.13	285.76	143.30	127.04	127.04	127.04	123.01	114.94	106.88	98.82
2.税前利润	-285.00	-610.65	-651.30	-565.80	-1,955.39	72,767.25	-1,652.57	-1,636.31	-1,636.31	-1,636.31	-1,632.27	-1,624.21	-1,616.15	-1,608.08
四、企业所得税														
五、净利润/净亏损	-285.00	-610.65	-651.30	-565.80	-1,955.39	72,767.25	-1,652.57	-1,636.31	-1,636.31	-1,636.31	-1,632.27	-1,624.21	-1,616.15	-1,608.08

续

项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	总计
一、经营收入/成本/税金												-
1.项目收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,773.92
2.项目成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,211.65
3.税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.税息折旧及摊销前利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,562.27
二、折旧与摊销												-
1.总折旧和摊销	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	1,509.27	31,694.60
2.息税前利润	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	-1,509.27	42,867.67
三、利息支出												-
1.利息费用	90.75	80.37	67.66	54.96	42.26	29.55	20.88	16.24	11.60	6.96	2.32	4,236.25
2.税前利润	-1,600.02	-1,589.63	-1,576.93	-1,564.23	-1,551.52	-1,538.82	-1,530.15	-1,525.51	-1,520.87	-1,516.23	-1,511.59	38,631.42
四、企业所得税												-
五、净利润/净亏损	-1,600.02	-1,589.63	-1,576.93	-1,564.23	-1,551.52	-1,538.82	-1,530.15	-1,525.51	-1,520.87	-1,516.23	-1,511.59	38,631.42

附件 4:

项目现金流量表

单位：万元

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入										
资本金流入					17,678.00					
债券资金流入	19,000.00	3,000.00	-		5,600.00					
运营收入		-	-	-	-	109,773.92	-	-	-	-
小计	19,000.00	3,000.00	-	-	23,278.00	109,773.92	-	-	-	-
现金流出										
固定资产流出	19,000.00	3,000.00	-	-	23,278.00	-				
建设期债券利息										
发行费用										
运营成本	-	-	-	-	-	35,211.65	-	-	-	-
相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期债券利息	285.00	610.65	651.30	565.80	446.13	285.76	143.30	127.04	127.04	127.04

债券本金	-	-	-	5,700.00	6,600.00	8,500.00	1,200.00	-	-	-
小计	19,285.00	3,610.65	651.30	6,265.80	30,324.13	43,997.41	1,343.30	127.04	127.04	127.04
净现金流量	-285.00	-610.65	-651.30	-6,265.80	-7,046.13	65,776.52	-1,343.30	-127.04	-127.04	-127.04
累计现金流量	-285.00	-895.65	-1,546.95	-7,812.75	-14,858.88	50,917.64	49,574.34	49,447.30	49,320.26	49,193.22

续

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入									
资本金流入									
债券资金流入									
运营收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期债券利息	123.01	114.94	106.88	98.82	90.75	80.37	67.66	54.96	42.26
债券本金	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	560.00	560.00	560.00	560.00
小计	483.01	474.94	466.88	458.82	450.75	640.37	627.66	614.96	602.26
净现金流量	-483.01	-474.94	-466.88	-458.82	-450.75	-640.37	-627.66	-614.96	-602.26
累计现金流量	48,710.21	48,235.27	47,768.39	47,309.57	46,858.82	46,218.45	45,590.79	44,975.83	44,373.57

续

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入							
资本金流入							17,678.00
债券资金流入							27,600.00
运营收入	-	-	-	-	-	-	109,773.92
小计	-	-	-	-	-	-	155,051.92
现金流出							-
固定资产流出							45,278.00
建设期债券利息							
发行费用							-
运营成本	-	-	-	-	-	-	35,211.65
相关税费	-	-	-	-	-	-	-
运营期债券利息	29.55	20.88	16.24	11.60	6.96	2.32	4,236.25
债券本金	560.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	27,600.00
小计	589.55	220.88	216.24	211.60	206.96	202.32	112,325.90
净现金流量	-589.55	-220.88	-216.24	-211.60	-206.96	-202.32	42,726.02
累计现金流量	43,784.02	43,563.14	43,346.90	43,135.30	42,928.34	42,726.02	

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		
	收益下浮-5%	基准 0%	利率上浮 5%
偿债资金合计	69,073.57	74,562.27	74,562.27
经营净收益	69,073.57	74,562.27	74,562.27
债券还本付息额	31,836.25	31,836.25	32,048.06
经营收入偿还的债券本息额	31,836.25	31,836.25	32,048.06
债券本息覆盖率	2.17	2.34	2.33





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 件 无 隙 与 悔

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  
经 营 场 所：片区雄安新区中关村科技园A6楼12  
层1202-2



与原件一致  
再复印无效

组 织 形 式：有限责任  
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》。



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



1a080935a97a583c

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

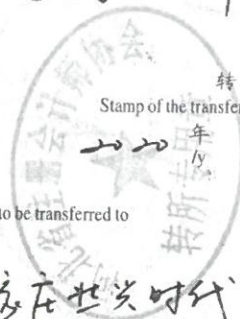
同意转入河北华泰联合

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

同转入单位(盖章)

注册会计师执业证书

- 一、注册会计师执行业务时，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.