

西王社区旧村城中村改造项目  
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



# 西王社区旧村城中村改造项目

## 财务评估咨询报告

冀瑞立咨字【2025】第 684 号

我们接受委托，对西王社区旧村城中村改造项目（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西王社区旧村城中村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：西王社区旧村城中村改造项目

参与主体：石家庄市桥西区住房和城乡建设局

项目区位：桥西区

项目立项审批：该项目已完成项目建议书及可行性研究报告的编制，已取得石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目项目建议书的批复（项目审 2023004 号）、石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告的批复（项目审 2023006 号）

项目总投资：117,700.00 万元

建设内容及规模：项目总建筑面积 277796.0 平方米，其中地上总建筑面积 185194.0 平方米，地下总建筑面积 92602.0 平方米，建设回迁安置房 1552 套，并配套建设地下停车位 1773 个、地下储藏室等其他附属设施。

## 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、收益性

##### （1）必要性

##### 1) 国家支持棚户区改造建设工作

国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》指出大规模推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发

展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。棚户区改造建设是重大的民生工程和发展工程，多年来党中央国务院一致部署棚户区改造建设工作。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造建设纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。为进一步加大棚户区改造建设力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，国务院出台了《关于加快棚户区改造工作的意见》，该意见明确提出加快棚户区改造建设工作的总体要求：以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造建设，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。同时提出了加快棚户区改造建设工作的基本原则（科学规划、分步实施，政府主导、市场运作，因地制宜、注重实效，完善配套、同步建设）、全面推进各类棚户区改造建设、加大政策支持力度（多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策）、提高规划建设水平、加强组织领导等相关意见。国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》印发以来，各地区、各有关部门加大棚户区改造建设工作力度，全面推进城市、国有工矿、国有林区(林场)、国有垦区(农场)棚

户区改造建设，为加快新一轮棚户区改造建设开了好局。但也要看到，目前仍有部分群众居住在安置保障改造区中，与推进以人为核心的新型城镇化的要求相比还有较大差距，棚户区改造建设中仍存在规划布局不合理、配套建设跟不上、项目前期工作慢等问题。为有效解决棚户区改造建设中的困难和问题，进一步加强棚户区改造建设工作，经国务院同意，国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造建设工作的通知(国办发〔2014〕36号)，《通知》要求：进一步完善棚户区改造建设规划，优化规划布局（完善安置住房选点布局、改进配套设施规划布局），加快项目前期工作(做好征收补偿工作、建立行政审批快速通道)，加强质量安全管理（强化在建工程质量安全监管、开展已入住安置住房质量安全检查），加快配套建设（加快配套设施建设、完善社区公共服务），落实好各项支持政策（确保建设用地供应、落实财税支持政策、加大金融支持力度），加强组织领导。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确提出实施城市更新行动，加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造建设和老旧小区改造，有效增加保障性住房供应。推动城市高质量发展，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

## 2) 河北省政府及相关部门支持棚户区改造工作

河北省人民政府为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的

意见》，全面加快保障性安置区改造工作，多渠道解决城镇居民住房困难问题，推进新型城镇化建设和扩容提质，有效拉动投资和消费需求，促进经济持续健康发展和民生不断改善，出台了《关于加快棚户区改造工作的实施意见（2013）》。该《意见》总体要求以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，适应新型城镇化发展和城区扩容提质要求，坚持政府组织引导和市场化运作相结合，全面加快各类保障性安置区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿保障性安置区、三线企业集中地区的保障性安置区改造。为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36号）精神，进一步做好我省保障性安置区改造工作，确保各年度改造任务顺利完成，经省政府同意，河北省住房和城乡建设厅印发《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》。《通知》要求：进一步完善保障性安置区改造规划、优化规划布局、加快项目前期工作、加强质量安全管理、完善配套设施、严格落实支持政策、鼓励民间资本参与保障性安居工程建设。

## （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。本项目符合上述定义，具有

公益性。

### （3）收益性

依据可行性研究报告，该项目收入稳定，收入来源于专项收入和土地出让收入，其中专项收入为社区配套出租收入、广告位出租收入、地上停车位出租收入、地下停车位出租收入及车位管理费收入和物业费收入等，具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

#### 2.项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目已完成项目建议书及可行性研究报告的编制，已取得石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目项目建议书的批复（项目审 2023004 号）、石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告的批复（项目审 2023006 号），项目合法合规。

#### 3.项目资金来源和到位可行性

西王社区旧村城中村改造项目的预计投资金额为 117,700.00 万元，其中资本金 36,700.00 万元，占比 31.18%，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 81,000.00 万元，占比 68.82%，资本金由当地财政统筹解决。

#### 4.项目收益预测合理性

依据可行性研究报告，该项目收入稳定，收入来源于专项收入和土地出让收入，其中专项收入为社区配套出租收入、广告位出租收入、

地上停车位出租收入、地下停车位出租收入及车位管理费收入和物业费收入等，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 81,000.00 万元，占总投资的 68.82%，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 1.94，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

无。

(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	西王社区	一体化系		发改委审批监管平台代码	2303-130104-89-01-569911
------	------	------	--	-------------	--------------------------



	旧村城中村改造项目	统编码			
项目主管部门	石家庄市桥西区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	1113010400024518XX
项目实施主体	石家庄市桥西区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	1113010400024518XX
项目负责人	王冲			联系电话	18632131666
项目资金（万元）	投资总额： 117700				
	一、政府专项债券资金： 81000				
	二、其他资金： 36700				
债券资金用途	用于建设西王社区旧村城中村改造项目				
绩效目标	目标 1：建设回迁安置房 1552 套 目标 2：配套建设地下停车位 1773 个、地下储藏室等其他附属设施。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确定依据
	产出指标	数量指标	指标 1: 建设内容	项目总建筑面积 277796.0 平方米,其中地上总建筑面积 185194.0 平方米,地下总建筑面积 92602.0 平方米,建设回迁安置房 1552 套,并配套建设地下停车位 1773 个、地下储藏室等其他附属设施。	可研批复
		质量指标	指标 1: 项目建设验收通过率	100.00%	项目实施完成情况
		时效指标	指标 1: 竣工时间	按时竣工	项目实际情况
			指标 2: 项目相关手续完成情况	100.00%	申报程序的合规

			况		
		成本指标	指标 1: 工程单位建设成本	不超出财政概算	可行性研究报告
	绩效指标	经济效益指标	指标 1: 总投资	不超批复总金额	可研批复
			指标 2: 项目实施及资金使用	符合项目规划	项目实施及资金使用符合项目规划
		社会效益指标	指标 1: 取得专项收入	收入足以覆盖本息	项目运营情况
			指标 2: 促进经济发展	有所增强	项目运营情况
		生态效益指标	指标 1: 改善区域现有住户居住条件	提升了桥西区的城市环境水平	可行性研究报告
		可持续影响指标	指标 1: 实现建设“新型城镇化”的目标	提高城镇化质量，促进社会和谐。	可行性研究报告
		还本付息指标	指标 1: 偿债来源	专项收入	财务评估咨询报告
			指标 2: 还本付息时间	按时还本付息	财务评估咨询报告
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 公众的满意度	≥90%	问卷调查

## 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》，桥西区财政局出具了《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

##### 1) 位置境域

桥西区隶属于河北省石家庄市，位于石家庄市区西南部，总面积68.45平方公里，北以中山东路、向南转至建设南大街与长安区相望，以石太铁路线、新华路、中山西路与新华区毗邻；东以建设南大街、汇通路、胜利南街与裕华区为界；南、西分别以南三环路、西三环路周围的属桥西区的官家庄村、东五里村、西五里村、东良厢村、西岗头村、大谈村、张营村、孔寨村、石桥村与鹿泉区相邻各村的村界为桥西区与鹿泉区的界线。地处市区京广铁路以西，中山路以南，西与鹿泉区接壤，北与新华区毗邻。桥西区辖区内有石家庄火车站、长途汽车站，京广、石太、石德铁路干线交汇于此，10多条公路干线辐射京、津、鲁、豫和河北各地，是北方重要的客货中转中心。

##### 2) 水文地质

桥西区地处华北平原，地势较为平坦，按其成因属太行山山前冲洪积平原，海拔一般在30-100米，自西北向东南微显倾斜。本区土

壤类型属潮土，分为：砂壤质潮土，土壤有机质、氮、磷含量贫乏，肥力较低。

### 3) 气候环境

桥西区属于暖温带大陆性季风气候，太阳辐射的季节性变化显著，地面的高低气压活动频繁，四季分明，寒暑悬殊，雨量集中，干湿期明显，夏冬季长，春秋季短。春季长约 55 天，夏季长约 105 天，秋季长约 60 天，冬季长约 145 天。春季气候干燥，降水量少，常有 5、6 级偏北风或偏南风。4 月份气温回升快；夏季，受海洋温湿气流影响，6、7、8 三个月降水占全年降水量的 63%~70%；秋季，受蒙古高压影响，晴朗少雨，温度适中，气候宜人，深秋多东北风，有寒潮天气发生；冬季，受西伯利亚冷高压的影响，盛行西北风，气候寒冷干燥，天气晴朗少云，降水少。

### 4) 近三年财政收入情况

2020 年桥西区一般公共预算收入实际完成 835572 万元，完成调整预算的 100.01%，比上年增长 4%；其中含契税收入 82445 万元（契税属于市级专享收入，缴入市级国库），市级专享其他收入 5110 万元，上述两项收入共 87555 万元，均未包含在桥西区决算数据中。因此，我区一般公共预算收入决算完成 748017 万元，其中，税收收入 554411 万元，非税收入 193606 万元。加上上级补助收入 166290 万元、上年结转收入 20198 万元，调入预算稳定调节基金 32330 万元，从其他资金调入 1 万元，收入总计 966836 万元。

2021 年桥西区一般公共预算收入实际完成 915635 万元，完成调整预算的 106.39%，比上年增长 9.58%；其中含契税收入 84724 万元（契税属于市级专享收入，缴入市级国库），市级专享其他收入 4142 万元，上述两项收入共 88866 万元，均未包含在桥西区决算数据中。因此，我区一般公共预算收入决算完成 826769 万元，其中，税收收入 594159 万元，非税收入 232610 万元。加上上级补助收入 193513 万元，一般债务转贷收入 7000 万元，上年结转收入 910 万元，调入预算稳定调节基金 57000 万元，从其他资金调入 37 万元，收入总计 1085229 万元。

2022 年，桥西区全部财政收入完成 1592406 万元，可比增幅 1.21%。一般公共预算收入完成 880420 万元，完成调整预算的 100.77%，可比增长 8.62%。当年收入加上上级补助 199891 万元，一般债券收入 10300 万元，上年结转收入 13032 万元，调入预算稳定调节基金 63915 万元，减上解支出 395017 万元后，全部可用财力为 772541 万元。一般公共预算支出 723485 万元，占调整预算数的 96.63%，同比增长 31.53%。收支相抵后，结转下年支出 36027 万元，补充预算稳定调节基金 13029 万元。

## （二）拟申报项目列入规划情况

（1）西王社区旧村城中村改造项目已列入河北省棚户区改造计划（河北省住房和城乡建设厅关于印发 2023 年棚户区改造计划项目的通知（冀建房保函[2023]21 号））。

#### 四、债券应付本息情况

本项目拟申请债券 81,000.00 万元,其中 2024 年已发行 15,000.00 万元,期限为 15 年,利率 2.32%; 2025 年已发行 40,000.00 万元,期限为 15 年,利率 2.07%; 2025 年从南郭社区旧村城中村改造项目调整 3,000.00 万元,债券名称 2025 年河北省高质量发展专项债券(一期)—2025 年河北省政府专项债券(四期),期限为 15 年,利率 2.07%; 从石家庄市桥西区全民健身中心调整 3,000.00 万元,债券名称 2022 年河北省高质量发展专项债券(二十七期)-2022 年河北省政府专项债券(三十九期),期限为 15 年,利率 3.16%。

2026 年本次拟申请 20,000.00 万元,期限 15 年,利率 4%,存续期内利息按半年支付,本金分年偿还,在本期债券存续期的最后 10 年每年的还本日分别偿还 10%。已兑付本金自兑付日起不另计利息。存续期内本息支付情况如下:

##### (1) 存续期内还本付息总情况

##### 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
2022		3,000.00		3,000.00	47.40	47.40
2023	3,000.00	0.00		3,000.00	94.80	94.80
2024	3,000.00	15,000.00		18,000.00	268.80	268.80
2025	18,000.00	43,000.00		61,000.00	887.85	887.85
2026	61,000.00	20,000.00		81,000.00	1,732.90	1,732.90
2027	81,000.00			81,000.00	2,132.90	2,132.90
2028	81,000.00		300.00	80,700.00	2,128.16	2,428.16
2029	80,700.00		300.00	80,400.00	2,118.68	2,418.68

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
2030	80,400.00		1,800.00	78,600.00	2,091.80	3,891.80
2031	78,600.00		6,100.00	72,500.00	2,003.02	8,103.02
2032	72,500.00		8,100.00	64,400.00	1,829.73	9,929.73
2033	64,400.00		8,100.00	56,300.00	1,616.44	9,716.44
2034	56,300.00		8,100.00	48,200.00	1,403.15	9,503.15
2035	48,200.00		8,100.00	40,100.00	1,189.86	9,289.86
2036	40,100.00		8,100.00	32,000.00	976.57	9,076.57
2037	32,000.00		8,100.00	23,900.00	763.28	8,863.28
2038	23,900.00		7,800.00	16,100.00	554.73	8,354.73
2039	16,100.00		7,800.00	8,300.00	350.92	8,150.92
2040	8,300.00		6,300.00	2,000.00	164.51	6,464.51
2041	2,000.00		2,000.00	0.00	40.00	2,040.00
合计		81,000.00	81,000.00		22,395.45	103,395.45

上表中还本付息总额为 2022 年-2041 年还本付息总额。本项目存续期为 2024 年-2041 年，存续期内还本付息总额为 103,253.25 万元，其中，本金 81,000.00 万元，利息 22,253.25 万元。

## (2) 2024 年已发行债券还本付息情况

### 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
2024		15,000.00		15,000.00	2.32%	174.00	174.00
2025	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2026	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2027	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2028	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2029	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2030	15,000.00		1,500.00	13,500.00	2.32%	330.60	1,830.60
2031	13,500.00		1,500.00	12,000.00	2.32%	295.80	1,795.80
2032	12,000.00		1,500.00	10,500.00	2.32%	261.00	1,761.00
2033	10,500.00		1,500.00	9,000.00	2.32%	226.20	1,726.20
2034	9,000.00		1,500.00	7,500.00	2.32%	191.40	1,691.40
2035	7,500.00		1,500.00	6,000.00	2.32%	156.60	1,656.60
2036	6,000.00		1,500.00	4,500.00	2.32%	121.80	1,621.80
2037	4,500.00		1,500.00	3,000.00	2.32%	87.00	1,587.00
2038	3,000.00		1,500.00	1,500.00	2.32%	52.20	1,552.20
2039	1,500.00		1,500.00	-	2.32%	17.40	1,517.40

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
合计		15,000.00	15,000.00			3,654.00	18,654.00

(3) 2025 年已发行债券还本付息情况

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	40,000.00		40,000.00	2.07%	414.00	414.00
2026	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2027	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2028	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2029	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2030	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2031	40,000.00		4,000.00	36,000.00	2.07%	786.60	4,786.60
2032	36,000.00		4,000.00	32,000.00	2.07%	703.80	4,703.80
2033	32,000.00		4,000.00	28,000.00	2.07%	621.00	4,621.00
2034	28,000.00		4,000.00	24,000.00	2.07%	538.20	4,538.20
2035	24,000.00		4,000.00	20,000.00	2.07%	455.40	4,455.40
2036	20,000.00		4,000.00	16,000.00	2.07%	372.60	4,372.60
2037	16,000.00		4,000.00	12,000.00	2.07%	289.80	4,289.80
2038	12,000.00		4,000.00	8,000.00	2.07%	207.00	4,207.00
2039	8,000.00		4,000.00	4,000.00	2.07%	124.20	4,124.20
2040	4,000.00		4,000.00	0.00	2.07%	41.40	4,041.40
合计		40,000.00	40,000.00			8,694.00	48,694.00

(4) 2025 年已调整债券还本付息情况

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	3,000.00		3,000.00	2.07%	31.05	31.05
2026	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
2027	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
2028	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
2029	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
2030	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10



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
2031	3,000.00		300.00	2,700.00	2.07%	59.00	359.00
2032	2,700.00		300.00	2,400.00	2.07%	52.79	352.79
2033	2,400.00		300.00	2,100.00	2.07%	46.58	346.58
2034	2,100.00		300.00	1,800.00	2.07%	40.37	340.37
2035	1,800.00		300.00	1,500.00	2.07%	34.16	334.16
2036	1,500.00		300.00	1,200.00	2.07%	27.95	327.95
2037	1,200.00		300.00	900.00	2.07%	21.74	321.74
2038	900.00		300.00	600.00	2.07%	15.53	315.53
2039	600.00		300.00	300.00	2.07%	9.32	309.32
2040	300.00		300.00	0.00	2.07%	3.11	303.11
合计		3,000.00	3,000.00			652.05	3,652.05

### 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	3.16%	47.40	47.40
2023	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2024	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2025	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2026	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2027	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2028	3,000.00		300.00	2,700.00	3.16%	90.06	390.06
2029	2,700.00		300.00	2,400.00	3.16%	80.58	380.58
2030	2,400.00		300.00	2,100.00	3.16%	71.10	371.10
2031	2,100.00		300.00	1,800.00	3.16%	61.62	361.62
2032	1,800.00		300.00	1,500.00	3.16%	52.14	352.14
2033	1,500.00		300.00	1,200.00	3.16%	42.66	342.66
2034	1,200.00		300.00	900.00	3.16%	33.18	333.18
2035	900.00		300.00	600.00	3.16%	23.70	323.70
2036	600.00		300.00	300.00	3.16%	14.22	314.22
2037	300.00		300.00	0.00	3.16%	4.74	304.74
合计		3,000.00	3,000.00			995.40	3,995.40

### (5) 2026 年本次拟申请债券还本付息情况

### 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
2026	0.00	20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032	20,000.00		2,000.00	18,000.00	4.00%	760.00	2,760.00
2033	18,000.00		2,000.00	16,000.00	4.00%	680.00	2,680.00
2034	16,000.00		2,000.00	14,000.00	4.00%	600.00	2,600.00
2035	14,000.00		2,000.00	12,000.00	4.00%	520.00	2,520.00
2036	12,000.00		2,000.00	10,000.00	4.00%	440.00	2,440.00
2037	10,000.00		2,000.00	8,000.00	4.00%	360.00	2,360.00
2038	8,000.00		2,000.00	6,000.00	4.00%	280.00	2,280.00
2039	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.00%	200.00	2,200.00
2040	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.00%	120.00	2,120.00
2041	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	40.00	2,040.00
合计		20,000.00	20,000.00			8,400.00	28,400.00

五、评估依据和假设

（一）评估依据

- 1. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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

工程总投资 117,700.00 万元,其中工程费用 89,707.36 万元,工

程建设其他费 19,673.23 万元，预备费 8,319.41 万元，明细如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	名称	金额	比例
1	工程费用	89,707.36	76.22%
2	工程建设其他费	19,673.23	16.71%
3	预备费	8,319.41	7.07%
	合计	117,700.00	100.00%

## （二）项目资金筹措

西王社区旧村城中村改造项目的预计投资金额为 117,700.00 万元，其中资本金 36,700.00 万元，占比 31.18%，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 81,000.00 万元，占比 68.82%，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
地方政府专项债券	81,000.00	68.82%
资本金	36,700.00	31.18%
合计	117,700.00	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	117,700.00	100.00%	

一、资本金	36,700.00	31.18%	
(一)自有资金	36,700.00	31.18%	
(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)	81,000.00	68.82%	
(一)已发行专项债券	61,000.00	51.83%	
(二)本期拟发行专项债券	20,000.00	16.99%	
(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

根据《西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告》，本项目收入分两大部分：专项收入和土地出让收入，其中专项收入为社区配套出租收入、广告位出租收入、地上停车位出租收入、地下停车位出租收入及车位管理费收入和物业费收入等。

##### (1) 土地出让收入

项目提升改造拆迁面积为 436.911 亩，回迁面积约 138.897 亩，可腾出建设用地 298.014 亩。假设相关棚户区改造土地自 2024 年出让，5 年内按计划出让完毕。通过查询石家庄市近年土地出让信息，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。预计本项目用

于资金平衡的土地测算出让价值平均取值 890 万元/亩测算相关土地收益情况，本项目土地出让收入为 265232.46 万元。

序号	位置	土地用途	单价（万元）
1	红星街以东、石太高速以南、石津灌区以北	城镇住宅-普通商品住房用地	659.7931342
2	外贸街以东、盛华路以北、名门街以西	城镇住宅-普通商品住房用地	1173.517307
3	和平路以北、华药东街以东	城镇住宅-普通商品住房用地	1171.019954
4	滨华路以北、高柱中街以西	城镇住宅-普通商品住房用地	810.6569509
5	赵佗北路以南、友谊大街以西	城镇住宅-普通商品住房用地	745.7823608
6	塔北路南、东二环东、塔南路北、京珠西街西	城镇住宅-普通商品住房用地	802.7550553
平均价格			893.9207937

## （2）专项收入

### 1）社区配套出租收入

本项目设置社区配套面积为 6591.0m<sup>2</sup>，参照石家庄市标准，配套商业用房出租价格为 2 元/日/m<sup>2</sup>，配套商业出租收入为 481.14 万元。

### 2）广告位出租收入

项目建设 23 栋楼，每栋楼电梯间可设置 12 个广告位，根据近三年市场调研，本项目每个广告位出租费为 1800 元/月，预计使用率为 95%，电梯广告年收入为 566.35 万元；

安置区院内可设置大型广告位 30 处，根据近三年市场调研，本项目每个广告位出租费为 3000 元/月，预计使用率为 95%，院内广告年收入为 102.6 万元；

### 3）地下停车位管理费收入

本项目设置停车位 1773 个，其中住宅配套停车位 1552 个，按照住宅配套停车位 1552 个收取管理费，根据近三年市场调研结合部分

小区停车位收费标准，本项目停车位管理费为 500 元/个/年，预计使用率为 95%，停车位管理费收入为 73.72 万元。

4) 地下停车位出租收入

本项目设置停车位 1773 个，全部出租给业主，参考部分小区停车位收费标准，本项目出租价格为 500 元/个/月，停车位出租收入为 1063.8 万元。

5) 物业费收入

本项目建设回迁安置房 1552 套，共 185194.0 m<sup>2</sup>，根据同类西王社区旧村城中村改造项目型小区物业费收费标准，本项目物业费为 1.5 元/平方米/月，物业费收入为 333.35 万元。

2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.1%、2.90%、2.5%三年平均涨幅为 2.50%。保守估计，本项目收入及成本按照每 3 年增长 5%计算。

项目收入表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
土地出让收入	0.00	53,046.49	53,046.49	53,046.49	53,046.49	53,046.49
社区配套出租收入	0.00			240.57	481.14	481.14
广告位出租收入	0.00			334.48	668.95	668.95
地下停车位管理费收入	0.00			36.86	73.72	73.72
地下停车位出租收入	0.00			531.90	1,063.80	1,063.80
物业费收入	0.00			166.68	333.35	333.35
合计	0.00	53,046.49	53,046.49	53,658.40	54,270.30	54,270.30

续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

社区配套出租收入	505.20	505.20	505.20	530.46	530.46	530.46	556.98
广告位出租收入	702.40	702.40	702.40	737.52	737.52	737.52	774.39
地下停车位管理费收入	77.41	77.41	77.41	81.28	81.28	81.28	85.34
地下停车位出租收入	1,116.99	1,116.99	1,116.99	1,172.84	1,172.84	1,172.84	1,231.48
物业费收入	350.02	350.02	350.02	367.52	367.52	367.52	385.89
合计	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,349.25	1,349.25	1,349.25	1,416.71

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	总计
土地出让收入							265,232.46
社区配套出租收入	556.98	556.98	584.83	584.83	584.83	614.07	8,349.31
广告位出租收入	774.39	774.39	813.11	813.11	813.11	853.77	11,608.41
地下停车位管理费收入	85.34	85.34	89.61	89.61	89.61	94.09	1,279.28
地下停车位出租收入	1,231.48	1,231.48	1,293.06	1,293.06	1,293.06	1,357.71	18,460.31
物业费收入	385.89	385.89	405.19	405.19	405.19	425.45	5,784.68
合计	1,416.71	1,416.71	1,487.55	1,487.55	1,487.55	1,561.93	286,469.45

## 2、项目运营成本

根据《西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告》，本项目成本为土地出让基金以及运营成本，其中运营成本主要为维护修理费、管理费、工资及福利费等。

### （1）土地出让基金

根据财政部、河北省及市有关部门颁布的相关文件确定扣减政策性基金项目如下：

1) 农业土地开发资金：根据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）规定：农业土地开发资金=土地出让面积\*土地出让平均纯收益征收标准（桥西区为三等，105 元/平方米）\*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）



2) 国有土地收益基金：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）规定：在招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 5%的比例计提。

3) 农田水利建设资金：根据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 号规定：从 2011 年 7 月 1 日起，各市、县（区）财政部门统一按照本办法规定从土地出让收益中按 10%比例计提农田水利建设资金。

4) 教育基金：根据河北省财政厅、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）规定：从 2011 年 1 月 1 日起，各市、县（区）财政部门统一按季度从土地出让收益中按 10%比例计提教育资金。

5) 铁路建设基金：根据《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知（冀国土资发[2011]11 号）规定，按照土地出让金总额 3%提取。

6) 土地出让业务费：根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字【1996】1 号）规定：财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的 2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

注：土地出让净收益=土地出让收入-预计开发成本

7) 新增建设用地有偿使用费：财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)规定了新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准，桥西区为三等，标准为100元/平米。

### 政策性基金提留计算表

单位：万元

序号	基金名称	提留基金金额
1	国有土地收益基金	13,261.62
2	铁路建设费	7,956.97
3	土地出让业务费	5,304.65
4	农业土地开发资金	312.91
5	新增建设用地使用费	1,986.77
6	农田水利建设资金	23,640.95
7	教育基金	23,640.95
	合计	76,104.83

### (2) 运营成本

1) 维护修理费：维护修理费为社区配套出租收入、停车费出租收入、停车位管理费收入和物业费收入之和的10%计，年维护修理费为266.01万元；

2) 管理费：为社区配套出租收入、停车费出租收入、停车位管理费收入和物业费收入之和的5%计，年管理费为133.00万元；

3) 工资及福利费：本项目新招聘员工12人，工资标准为3000元/月，福利费按照工资的14%计提，年工资及福利费为49.25万元。

2018年、2019年、2020年居民消费价格指数上涨幅度分别为

2.1%、2.90%、2.5%三年平均涨幅为 2.50%。保守估计，本项目收入及成本按照每 3 年增长 5%计算。

项目运营成本表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
基金	0.00	15,220.97	15,220.97	15,220.97	15,220.97	15,220.97
维护修理费	0.00			133.01	266.01	266.01
管理费	0.00			66.50	133.00	133.00
工资及福利费	0.00			24.63	49.25	49.25
合计	0.00	15,220.97	15,220.97	15,445.10	15,669.23	15,669.23

续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
维护修理费	279.31	279.31	279.31	293.28	293.28	293.28	307.94
管理费	139.65	139.65	139.65	146.63	146.63	146.63	153.96
工资及福利费	51.71	51.71	51.71	54.30	54.30	54.30	57.01
合计	470.67	470.67	470.67	494.21	494.21	494.21	518.92

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	总计
基金							76,104.83
维护修理费	307.94	307.94	323.34	323.34	323.34	339.50	4,616.12
管理费	153.96	153.96	161.66	161.66	161.66	169.75	2,307.97
工资及福利费	57.01	57.01	59.86	59.86	59.86	62.86	854.64
合计	518.92	518.92	544.86	544.86	544.86	572.11	83,883.56

3、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：

运营项目税费预估表

单位：万元

项目	税率	2026	2027	2028	2029	2030	2031
增值税		58.64	117.28	117.28	123.14	123.14	123.14
城市维护建设	7%	4.10	8.21	8.21	8.62	8.62	8.62

教育附加	3%	1.76	3.52	3.52	3.69	3.69	3.69
地方教育附加	2%	1.17	2.35	2.35	2.46	2.46	2.46
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计		65.67	131.36	131.36	137.91	137.91	137.91

续表

项目	税率	2032	2033	2034	2035	2036	2037
增值税		129.30	129.30	129.30	135.77	135.77	135.77
城市维护建设	7%	9.05	9.05	9.05	9.50	9.50	9.50
教育附加	3%	3.88	3.88	3.88	4.07	4.07	4.07
地方教育附加	2%	2.59	2.59	2.59	2.72	2.72	2.72
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计		144.82	144.82	144.82	152.06	152.06	152.06

续表

项目	税率	2038	2039	2040	2041	合计
增值税		142.55	142.55	142.55	149.68	2,035.16
城市维护建设	7%	9.98	9.98	9.98	10.48	142.45
教育附加	3%	4.28	4.28	4.28	4.49	61.05
地方教育附加	2%	2.85	2.85	2.85	2.99	40.72
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计		159.66	159.66	159.66	167.64	2,279.38

#### (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	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入						
资本金流入		15,413.00	7,059.00	14,228.00		
债券资金流入	-	15,000.00	46,000.00	20,000.00		
运营收入	-	53,046.49	53,046.49	53,599.76	54,153.02	54,153.02
小计	-	83,459.49	106,105.49	87,827.76	54,153.02	54,153.02
现金流出						

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
固定资产流出	-	30,413.00	53,059.00	34,228.00		
发行费用						
运营成本	-	15,220.97	15,220.97	15,445.10	15,669.23	15,669.23
相关税费	-	0.00	0.00	7.03	14.08	14.08
运营期债券利息	-	268.80	887.85	1,732.90	2,132.90	2,128.16
债券本金	-	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00
小计	-	45,902.77	69,167.82	51,413.03	17,816.21	18,111.47
净现金流量	-	37,556.73	36,937.68	36,414.73	36,336.82	36,041.56
累计现金流量	-	37,556.73	74,494.40	110,909.13	147,245.95	183,287.51

续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入							
资本金流入							
债券资金流入							
运营收入	1,161.86	1,161.86	1,161.86	1,219.95	1,219.95	1,219.95	1,280.94
小计	1,161.86	1,161.86	1,161.86	1,219.95	1,219.95	1,219.95	1,280.94
现金流出							
固定资产流出							
发行费用							
运营成本	470.67	470.67	470.67	494.21	494.21	494.21	518.92
相关税费	14.77	14.77	14.77	15.52	15.52	15.52	16.29
运营期债券利息	2,118.68	2,091.80	2,003.02	1,829.73	1,616.44	1,403.15	1,189.86
债券本金	300.00	1,800.00	6,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
小计	2,904.12	4,377.24	8,588.46	10,439.45	10,226.16	10,012.87	9,825.06
净现金流量	-1,742.26	-3,215.38	-7,426.60	-9,219.50	-9,006.21	-8,792.92	-8,544.12
累计现金流量	181,545.24	178,329.86	170,903.26	161,683.76	152,677.55	143,884.63	135,340.51

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
现金流入							

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
资本金流入							36,700.00
债券资金流入							81,000.00
运营收入	1,280.94	1,280.94	1,345.00	1,345.00	1,345.00	1,412.25	284,434.29
小计	1,280.94	1,280.94	1,345.00	1,345.00	1,345.00	1,412.25	402,134.29
现金流出							0.00
固定资产流出							117,700.00
发行费用							0.00
运营成本	518.92	518.92	544.86	544.86	544.86	572.11	83,883.56
相关税费	16.29	16.29	17.11	17.11	17.11	17.96	244.22
运营期债券利息	976.57	763.28	554.73	350.92	164.51	40.00	22,253.25
债券本金	8,100.00	8,100.00	7,800.00	7,800.00	6,300.00	2,000.00	81,000.00
小计	9,611.77	9,398.48	8,916.70	8,712.89	7,026.48	2,630.07	305,081.03
净现金流量	-8,330.83	-8,117.54	-7,571.70	-7,367.89	-5,681.48	-1,217.82	97,053.26
累计现金流量	127,009.68	118,892.14	111,320.44	103,952.55	98,271.07	97,053.26	

### （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 97,053.26 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 200,306.51 万元，债券本息合计为 103,253.25 万元（其中本金 81,000.00 万元，利息 22,253.25 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.94，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

在经营收入下浮动 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	188,018.19	200,306.51	200,306.51
经营净收益	188,018.19	200,306.51	200,306.51
债券还本付息额	103,253.25	103,253.25	104,515.22
经营收入偿还的债券本息额	103,253.25	103,253.25	104,515.22
债券本息覆盖率	1.82	1.94	1.92

### 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 11 月 11 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	89,707.36	76.22%
2	工程建设其他费	19,673.23	16.71%
3	预备费	8,319.41	7.07%
	合计	117,700.00	100.00%

附件 2:

运营成本费用明细表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
基金	0.00	15,220.97	15,220.97	15,220.97	15,220.97	15,220.97
维护修理费	0.00			133.01	266.01	266.01
管理费	0.00			66.50	133.00	133.00
工资及福利费	0.00			24.63	49.25	49.25
合计	0.00	15,220.97	15,220.97	15,445.10	15,669.23	15,669.23

续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
维护修理费	279.31	279.31	279.31	293.28	293.28	293.28	307.94
管理费	139.65	139.65	139.65	146.63	146.63	146.63	153.96
工资及福利费	51.71	51.71	51.71	54.30	54.30	54.30	57.01
合计	470.67	470.67	470.67	494.21	494.21	494.21	518.92

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	总计
基金							76,104.83
维护修理费	307.94	307.94	323.34	323.34	323.34	339.50	4,616.12
管理费	153.96	153.96	161.66	161.66	161.66	169.75	2,307.97
工资及福利费	57.01	57.01	59.86	59.86	59.86	62.86	854.64
合计	518.92	518.92	544.86	544.86	544.86	572.11	83,883.56

## 附件 3:

## 项目利润表

单位: 万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	0.00	53,046.49	53,046.49	53,599.76	54,153.02	54,153.02	1,161.86
2.项目成本	0.00	15,220.97	15,220.97	15,445.10	15,669.23	15,669.23	470.67
3.税金及附加	0.00	0.00	0.00	7.03	14.08	14.08	14.77
4.利息折旧及摊销前利润	0.00	37,825.53	37,825.53	38,147.63	38,469.72	38,469.72	676.42
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销					7,846.67	7,846.67	7,846.67
2.息税前利润	0.00	37,825.53	37,825.53	38,147.63	30,623.05	30,623.05	7,170.25
三、利息支出							
1.利息费用	0.00	268.80	887.85	1,732.90	2,132.90	2,128.16	2,118.68
2.税前利润	0.00	37,556.73	36,937.68	36,414.73	28,490.15	28,494.89	9,288.93
四、企业所得税							
五、净利润/净亏损	0.00	37,556.73	36,937.68	36,414.73	28,490.15	28,494.89	9,288.93

续表

项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	1,161.86	1,161.86	1,219.95	1,219.95	1,219.95	1,280.94
2.项目成本	470.67	470.67	494.21	494.21	494.21	518.92
3.税金及附加	14.77	14.77	15.52	15.52	15.52	16.29
4.利息折旧及摊销前利润	676.42	676.42	710.22	710.22	710.22	745.74
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67
2.息税前利润	-7,170.25	-7,170.25	-7,136.45	-7,136.45	-7,136.45	-7,100.93
三、利息支出						
1.利息费用	2,091.80	2,003.02	1,829.73	1,616.44	1,403.15	1,189.86
2.税前利润	-9,262.05	-9,173.27	-8,966.17	-8,752.88	-8,539.59	-8,290.79
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-9,262.05	-9,173.27	-8,966.17	-8,752.88	-8,539.59	-8,290.79

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	总计
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	1,280.94	1,280.94	1,345.00	1,345.00	1,345.00	1,412.25	284,434.29

2. 项目成本	518.92	518.92	544.86	544.86	544.86	572.11	83,883.56
3. 税金及附加	16.29	16.29	17.11	17.11	17.11	17.96	244.22
4. 税息折旧及摊销 前利润	745.74	745.74	783.03	783.03	783.03	822.18	200,306.51
二、折旧与摊销							0.00
1. 总折旧和摊销	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.62	117,700.00
2. 息税前利润	7,100.93	7,100.93	7,063.64	7,063.64	7,063.64	-7,024.44	82,606.51
三、利息支出							0.00
1. 利息费用	976.57	763.28	554.73	350.92	164.51	40.00	22,253.25
2. 税前利润	8,077.50	7,864.21	7,618.37	7,414.56	7,228.15	-7,064.44	60,353.26
四、企业所得税							0.00
五、净利润/净亏损	8,077.50	7,864.21	7,618.37	7,414.56	7,228.15	-7,064.44	60,353.26

## 附件 4:

## 项目现金流量表

单位: 万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入						
资本金流入		15,413.00	7,059.00	14,228.00		
债券资金流入	-	15,000.00	46,000.00	20,000.00		
运营收入	-	53,046.49	53,046.49	53,599.76	54,153.02	54,153.02
小计	-	83,459.49	106,105.49	87,827.76	54,153.02	54,153.02
现金流出						
固定资产流出	-	30,413.00	53,059.00	34,228.00		
发行费用						
运营成本	-	15,220.97	15,220.97	15,445.10	15,669.23	15,669.23
相关税费	-	0.00	0.00	7.03	14.08	14.08
运营期债券利息	-	268.80	887.85	1,732.90	2,132.90	2,128.16
债券本金	-	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00
小计	-	45,902.77	69,167.82	51,413.03	17,816.21	18,111.47
净现金流量	-	37,556.73	36,937.68	36,414.73	36,336.82	36,041.56
累计现金流量	-	37,556.73	74,494.40	110,909.13	147,245.95	183,287.51

续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入							
资本金流入							
债券资金流入							
运营收入	1,161.86	1,161.86	1,161.86	1,219.95	1,219.95	1,219.95	1,280.94
小计	1,161.86	1,161.86	1,161.86	1,219.95	1,219.95	1,219.95	1,280.94
现金流出							
固定资产流出							
发行费用							

运营成本	470.67	470.67	470.67	494.21	494.21	494.21	518.92
相关税费	14.77	14.77	14.77	15.52	15.52	15.52	16.29
运营期债券利息	2,118.68	2,091.80	2,003.02	1,829.73	1,616.44	1,403.15	1,189.86
债券本金	300.00	1,800.00	6,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
小计	2,904.12	4,377.24	8,588.46	10,439.45	10,226.16	10,012.87	9,825.06
净现金流量	-1,742.26	-3,215.38	-7,426.60	-9,219.50	-9,006.21	-8,792.92	-8,544.12
累计现金流量	181,545.24	178,329.86	170,903.26	161,683.76	152,677.55	143,884.63	135,340.51

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
现金流入							
资本金流入							36,700.00
债券资金流入							81,000.00
运营收入	1,280.94	1,280.94	1,345.00	1,345.00	1,345.00	1,412.25	284,434.29
小计	1,280.94	1,280.94	1,345.00	1,345.00	1,345.00	1,412.25	402,134.29
现金流出							0.00
固定资产流出							117,700.00
发行费用							0.00
运营成本	518.92	518.92	544.86	544.86	544.86	572.11	83,883.56
相关税费	16.29	16.29	17.11	17.11	17.11	17.96	244.22
运营期债券利息	976.57	763.28	554.73	350.92	164.51	40.00	22,253.25
债券本金	8,100.00	8,100.00	7,800.00	7,800.00	6,300.00	2,000.00	81,000.00
小计	9,611.77	9,398.48	8,916.70	8,712.89	7,026.48	2,630.07	305,081.03
净现金流量	-8,330.83	-8,117.54	-7,571.70	-7,367.89	-5,681.48	-1,217.82	97,053.26
累计现金流量	127,009.68	118,892.14	111,320.44	103,952.55	98,271.07	97,053.26	

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	188,018.19	200,306.51	200,306.51
经营净收益	188,018.19	200,306.51	200,306.51
债券还本付息额	103,253.25	103,253.25	104,515.22
经营收入偿还的债券本息额	103,253.25	103,253.25	104,515.22
债券本息覆盖率	1.82	1.94	1.92



统一社会信用代码

91130104765165720F

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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。

名称 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

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



20 日





# 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雄安新区中关村科技园A6楼12层1202-2  
经 营 场 所：中国（河北）自由贸易试验区雄安新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  
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

130104903389

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.



ly

/m.

日/d

# 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

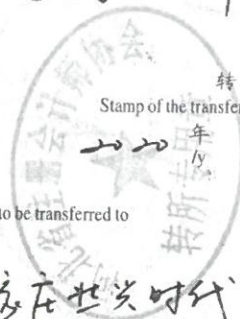
同意转入河北华泰联合

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

同本转入(姓名)

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.