

**雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090555 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年七月十日



雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090555 号

我们接受委托，对雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。我们的责任是根据提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、项目概况

（一）项目情况

雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目（以下简称“本项目”）总用地面积约 88.99 万平方米，总建筑面积约 215.18 万平方米。本项

目主要建设住宅、公共服务设施、底商等及配套设施，同步建设幼儿园 4 所、小学 2 所、初中 1 所、高中 1 所、社区中心 1 处、城市公园绿地及配套设施。本项目具体建设规模指标及方案由规划部门核定。

（二）项目总投资及资金来源

本项目总投资为 140.15 亿元，该项目拟申请地方政府专项债券资金 24.91 亿元。其中：2023 年已发行 12.00 亿元， 2025 年拟申请 12.91 亿元。根据债券发行计划，本次发行 2.00 亿元。

项目资金来源情况表

单位：亿元

资金来源	金额	占比	备注
估算总投资	140.15	100.00%	
一、资本金	115.24	82.23%	
（一）自有资金			
（二）财政资金	115.24	82.23%	
（三）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	24.91	17.77%	
（一）已发行专项债券	12.00	8.56%	
（二）本期拟发行专项债券	2.00	1.43%	
（三）后续拟发行专项债券	10.91	7.78%	
（四）银行融资			

二、应付债券本息情况

本项目拟使用政府专项债券 24.91 亿元。2023 年已发行 12.00 亿元， 2025 年拟申请 12.91 亿元，假设融资利率 4.00%，期限 30 年，每半年付息一次，在到期一次还本并支付最后一次利息。债券存续期

内，专项债券融资本息合计 51.17 亿元。

三、评估依据和假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；
- 7.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 8.工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 9.参考项目相关可研报告的数据。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益

雄安新区通过出让、作价出资入股、租赁或先租后让、租让结合的多元化土地供应模式，形成长期稳定的土地收益，构建全周期多层次土地收益体系，拟主要以土地出租、出让取得收益。

土地出租收益估算，以建筑租赁单价乘以建筑面积得出建筑出租收益，将建筑出租收益扣除必要的建设成本、运营成本、税负及建设方合理收益后，剩余部分按一定比例分成，得出归属雄安新区的土地

出租收益，各年收益加总后得出总收益。

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

(2) 统筹确定拟出租各类建筑物的建筑面积；

(3) 建筑租赁价格每年增幅不超过一定限度；

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

土地出让收益估算，根据每年拟出让土地面积，乘以土地出让单价，得出土地出让的每年收益及总收益。

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

(2) 土地出让价格增幅不超过一定限度；

(3) 统筹确定各类用地出让面积；

(4) 根据每年出让土地面积乘以土地价格计算此类土地出让收益。

经测算，专项债券存续期内，本项目预计获得收益 77.52 亿元。

表 4-1 项目收益测算表

单位：亿元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

预期收益	77.52	1.02	1.35	1.38	1.75	1.83	2.26
------	-------	------	------	------	------	------	------

(续)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
预期收益	2.88	2.11	2.73	3.79	3.86	3.93	4.01	3.28

(续)

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
预期收益	1.75	1.83	1.93	2.02	2.12	2.23	2.34	2.46

(续)

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
预期收益	2.58	2.71	2.85	2.99	3.14	3.30	3.46	3.63

(二) 项目收益与融资平衡测算

本项目拟使用政府专项债券 24.91 亿元，2023 年已发行 12.00 亿元，2025 年拟申请 12.91 亿元，假设融资利率 4.00%，期限 30 年，每半年付息一次，在到期一次还本并支付最后一次利息。经测算，债券存续期内，专项债券融资本息合计 51.17 亿元，项目收益合计 77.52 亿元，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.52，可实现项目收益与融资自求平衡，满足地方政府专项债发行的要求。

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

表 4-2 项目专项债券预测期内现金流量情况

单位：亿元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.经营现金净流入	77.52	1.02	1.35	1.38	1.75	1.83	2.26

2.债券还本付息	50.45	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
3.当年现金结余	27.07	0.14	0.47	0.50	0.88	0.96	1.39
4.累计现金结余	27.07	0.14	0.62	1.12	2.00	2.95	4.34

(续)

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1.经营现金净流入	2.88	2.11	2.73	3.79	3.86	3.93	4.01	3.28
2.债券还本付息	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
3.当年现金结余	2.00	1.23	1.85	2.92	2.99	3.06	3.13	2.40
4.累计现金结余	6.34	7.57	9.42	12.34	15.33	18.38	21.52	23.92

(续)

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1.经营现金净流入	1.75	1.83	1.93	2.02	2.12	2.23	2.34	2.46
2.债券还本付息	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
3.当年现金结余	0.87	0.96	1.05	1.15	1.25	1.36	1.47	1.58
4.累计现金结余	24.80	25.76	26.81	27.95	29.20	30.56	32.03	33.61

(续)

项目	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1.经营现金净流入	2.58	2.71	2.85	2.99	3.14	3.30	3.46	3.63
2.债券还本付息	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	12.88	0.52	13.43
3.当年现金结余	1.71	1.84	1.97	2.11	2.26	-9.58	2.94	-9.79
4.累计现金结余	35.32	37.15	39.12	41.24	43.50	33.92	36.86	27.07

(三) 风险分析

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

表 4-3 项目本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：亿元

项目	不变化	收益下降 5%	利率上升 5%
专项债券本金	24.91	24.91	24.91
债券本息合计	51.17	51.17	51.94
项目收益	77.52	73.64	77.52
专项债券覆盖倍数	1.52	1.44	1.49

五、评价结论

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

六、免责声明

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

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

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

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

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

5.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏

忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况, 贵方同意将保护我们及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们同意)有关的第三方索偿或责任的影响, 并补偿所产生的诉讼费用以及其他费用。

(本页无正文,为雄东片区 A 单元安置房及配套设施项目收益
与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

中国·郑州



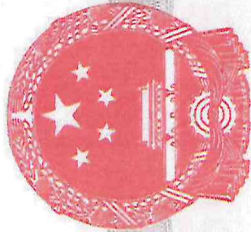
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月十日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副本) (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 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

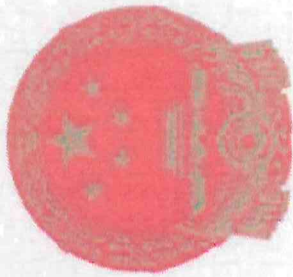
经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；工程造价项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询服务（不含依法须经批准的项目许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经营场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

本附件仅供收益与融资自求平衡专项
评价报告使用 复印无效



会计师事务所分所

执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

人：冯宏志

所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）
商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

本附件仅供收益与融资需求平衡专项
评价报告使用 复印无效



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2025年6月30日

中华人民共和国财政部制



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年3月30日
年 月 日
y m d

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

2013

发证日期:
Date of Issuance

42 年 3 月 30 日
y m d

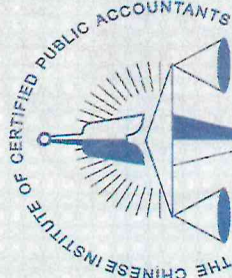
本附件仅供验资与资产评估使用
This certificate is valid for capital verification and asset evaluation use only. Copying is invalid.

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.



2021年6月30日
年 月 日
y m d



中国注册会计师协会

姓名
Full name

刘方微

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1985-11-23

工作单位
Working unit

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码
Identity card No.

41032919851123408x



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.



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

2020年3月30日
/y /m /d

5

本附件仅供收益与资产评估报告使用

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.

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



2021年6月30日
/y /m /d

6



姓名 李春阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



7