

江苏永和会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：永和会专字[2022]第010号

客 户 名 称：南京市财政局（棚改）

报 备 时 间：2022-01-23 16:11:23

签字注册会计师：张银涛

张文彬



00002022010013901160
报告文号：永和会专字[2022]第010号

南京市财政局（棚改）

专项审计报告

事务所名称：江苏永和会计师事务所有限公司

事务所电话：025-84712211

传 真：025-84712200

通 讯 地 址：南京市建邺区嘉陵江东街8号科技创新综合体B3栋2单元5层502室

电 子 邮 件：wangrjyh@126.com

事务所网址：www.yhsws.cn

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>



江苏永和会计师事务所有限公司

JiangSuYongHeCertifiedPublicAccountantsCO.,LTD.

2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券） 之南京市项目财务评估报告

永和会专字审2022)第010号



南京市财政局：

我们接受贵局委托，对 2022 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之南京市项目募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。南京市对该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。

依据我们这些假设的证据，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。

本总体评价仅供发行本次 2022 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之南京市项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、本期项目投资资金筹措情况

本次评价南京市下属 3 个区，共 10 个棚户区改造发债项目，项目总投资额为 1,180,822.90 万元，其中：资本金 715,322.90 万元，拟使用专项债 465,500.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 49,500.00 万元，本次拟使用债券募集资金 249,700.00 万元，使用后续期间债券募集资金 166,300.00 万元。具体明细如下表。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

序号	项目区域	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（万元）					
				资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
				已有地方政府 专项债券 资金金额 ④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额 ⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 （非资本 金） ⑨
一	高淳区	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	239,898.00			189,898.00	30,000.00	20,000.00	
	小计		239,898.00			189,898.00	30,000.00	20,000.00	
二	浦口区	高华四期（拆迁安置房）项目	70,000.00			50,000.00		10,000.00	10,000.00
		高华五期（拆迁安置房）项目	130,000.00			82,000.00		30,000.00	18,000.00
		高新1号地（拆迁安置房）项目	140,000.00			77,000.00		59,700.00	3,300.00
		兰桥七期（拆迁安置房）项目	99,000.00			43,000.00	16,000.00	19,000.00	21,000.00
		兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目	95,000.00			55,000.00		24,000.00	16,000.00
		棉场四期（拆迁安置房）项目	100,000.00			56,000.00		30,000.00	14,000.00
		杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	27,000.00			13,500.00	3,500.00	6,000.00	4,000.00

		小计	661,000.00			376,500.00	19,500.00	178,700.00	86,300.00
三	溧水区	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	196,726.90			126,726.90		30,000.00	40,000.00
		开发区山泉云庭安置房项目	83,198.00			22,198.00		21,000.00	40,000.00
		小计	279,924.90			148,924.90		51,000.00	80,000.00
		合计	1,180,822.90			715,322.90	49,500.00	249,700.00	166,300.00

注：其他资金系计划后期发行专项债券融资金额，详见二、融资应付利息情况。



二、融资应付利息情况

项目总融资金额为 465,500.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 49,500.00 万元（19,500.00 万元，发行期限 7 年，利率 3.03%；30,000.00 万元，发行期限 7 年，利率 3.29%），本次拟使用债券融资 249,700.00 万元，拟使用后续期间债券融资 166,300.00 万元。假设七年期债券融资利率 3.50%，在融资期内按年支付利息，到期偿还本金。项目自融资之日起应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目区域	期初本金余额	本期新增本金	后续新增本金	偿还本金总额	期限	偿还利息总额	还本付息合计
1	高淳区	30,000.00	20,000.00		50,000.00	7年	11,809.00	61,809.00
2	浦口区	19,500.00	178,700.00	86,300.00	284,500.00	7年	69,060.95	353,560.95
3	溧水区		51,000.00	80,000.00	131,000.00	7年	32,095.00	163,095.00
合计		49,500.00	249,700.00	166,300.00	465,500.00		112,964.95	578,464.95

各地区自融资之日起各区各项目应还本付息明细情况如下：

1、高淳区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	2022年	30,000.00	20,000.00			50,000.00	987.00	987.00
	2023年	50,000.00				50,000.00	1,687.00	1,687.00
	2024年	50,000.00				50,000.00	1,687.00	1,687.00
	2025年	50,000.00				50,000.00	1,687.00	1,687.00
	2026年	50,000.00				50,000.00	1,687.00	1,687.00
	2027年	50,000.00				50,000.00	1,687.00	1,687.00
	2028年	50,000.00			30,000.00	20,000.00	1,687.00	31,687.00
	2029年	20,000.00			20,000.00	-	700.00	20,700.00
	小计		30,000.00	20,000.00		50,000.00		11,809.00
合计		30,000.00	20,000.00		50,000.00		11,809.00	61,809.00

注：高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目，已有地方政府专项债券资金金额 30,000.00 万元，系 2021 年第四批公开发行政府债券，利率 3.29%，7 年期利息按年支付，付息日为 4.27 日。



2、浦口区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金 金额	本期新增 本金	拟新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 金额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
高华四期 (拆迁安置 房)项目	2022 年		10,000.00			10,000.00	-	-
	2023 年	10,000.00		10,000.00		20,000.00	350.00	350.00
	2024 年	20,000.00				20,000.00	700.00	700.00
	2025 年	20,000.00				20,000.00	700.00	700.00
	2026 年	20,000.00				20,000.00	700.00	700.00
	2027 年	20,000.00				20,000.00	700.00	700.00
	2028 年	20,000.00				20,000.00	700.00	700.00
	2029 年	20,000.00			10,000.00	10,000.00	700.00	10,700.00
	2030 年	10,000.00			10,000.00	-	350.00	10,350.00
	小计			10,000.00	10,000.00	20,000.00		4,900.00
高华五期 (拆迁安置 房)项目	2022 年		30,000.00			30,000.00	-	-
	2023 年	30,000.00		18,000.00		48,000.00	1,050.00	1,050.00
	2024 年	48,000.00				48,000.00	1,680.00	1,680.00
	2025 年	48,000.00				48,000.00	1,680.00	1,680.00
	2026 年	48,000.00				48,000.00	1,680.00	1,680.00
	2027 年	48,000.00				48,000.00	1,680.00	1,680.00
	2028 年	48,000.00				48,000.00	1,680.00	1,680.00
	2029 年	48,000.00			30,000.00	18,000.00	1,680.00	31,680.00
	2030 年	18,000.00			18,000.00	-	630.00	18,630.00
	小计			30,000.00	18,000.00	48,000.00		11,760.00
高新 1 号 地 (拆迁安	2022 年		59,700.00			59,700.00	-	-
	2023 年	59,700.00		3,300.00		63,000.00	2,089.50	2,089.50
	2024 年	63,000.00				63,000.00	2,205.00	2,205.00

置 房) 项目	2025年	63,000.00				63,000.00	2,205.00	2,205.00
	2026年	63,000.00				63,000.00	2,205.00	2,205.00
	2027年	63,000.00				63,000.00	2,205.00	2,205.00
	2028年	63,000.00				63,000.00	2,205.00	2,205.00
	2029年	63,000.00			59,700.00	3,300.00	2,205.00	61,905.00
	2030年	3,300.00			3,300.00	-	115.50	3,415.50
	小计		59,700.00	3,300.00	63,000.00		15,435.00	78,435.00
兰 桥 七 期 (拆 迁 安 置 房) 项目	2022年	16,000.00	19,000.00			35,000.00	484.80	484.80
	2023年	35,000.00		21,000.00		56,000.00	1,149.80	1,149.80
	2024年	56,000.00				56,000.00	1,884.80	1,884.80
	2025年	56,000.00				56,000.00	1,884.80	1,884.80
	2026年	56,000.00				56,000.00	1,884.80	1,884.80
	2027年	56,000.00				56,000.00	1,884.80	1,884.80
	2028年	56,000.00			16,000.00	40,000.00	1,884.80	17,884.80
	2029年	40,000.00			19,000.00	21,000.00	1,400.00	20,400.00
	2030年	21,000.00			21,000.00	-	735.00	21,735.00
	小计	16,000.00	19,000.00	21,000.00	56,000.00		13,193.60	69,193.60
兰 桥 六 期 A 组 团 二 期 (拆 迁 安 置 房) 项目	2022年		24,000.00			24,000.00	-	-
	2023年	24,000.00		16,000.00		40,000.00	840.00	840.00
	2024年	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2025年	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2026年	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2027年	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2028年	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2029年	40,000.00			24,000.00	16,000.00	1,400.00	25,400.00
	2030年	16,000.00			16,000.00	-	560.00	16,560.00
	小计		24,000.00	16,000.00	40,000.00		9,800.00	49,800.00
棉 场 四 期 (拆	2022年		30,000.00			30,000.00	-	-
	2023年	30,000.00		14,000.00		44,000.00	1,050.00	1,050.00

迁安置 房) 项目	2024年	44,000.00				44,000.00	1,540.00	1,540.00
	2025年	44,000.00				44,000.00	1,540.00	1,540.00
	2026年	44,000.00				44,000.00	1,540.00	1,540.00
	2027年	44,000.00				44,000.00	1,540.00	1,540.00
	2028年	44,000.00				44,000.00	1,540.00	1,540.00
	2029年	44,000.00			30,000.00	14,000.00	1,540.00	31,540.00
	2030年	14,000.00			14,000.00	-	490.00	14,490.00
	小计		30,000.00	14,000.00	44,000.00		10,780.00	54,780.00
杨山 雅苑 二期 (拆 迁安 置 房) 项目	2022年	3,500.00	6,000.00			9,500.00	106.05	106.05
	2023年	9,500.00		4,000.00		13,500.00	316.05	316.05
	2024年	13,500.00				13,500.00	456.05	456.05
	2025年	13,500.00				13,500.00	456.05	456.05
	2026年	13,500.00				13,500.00	456.05	456.05
	2027年	13,500.00				13,500.00	456.05	456.05
	2028年	13,500.00			3,500.00	10,000.00	456.05	3,956.05
	2029年	10,000.00			6,000.00	4,000.00	350.00	6,350.00
	2030年	4,000.00			4,000.00	-	140.00	4,140.00
	小计	3,500.00	6,000.00	4,000.00	13,500.00		3,192.35	16,692.35
合计	19,500.00	178,700.00	86,300.00	284,500.00		69,060.95	353,560.95	

注 1: 高华四期(拆迁安置房)项目计划融资总额为 20,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 10,000.00 万元(其中计划 2023 年债券募集资金 10,000.00 万元)。

注 2: 高华五期(拆迁安置房)项目计划融资总额为 48,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 30,000.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 18,000.00 万元(其中计划 2023 年债券募集资金 18,000.00 万元)。

注 3: 高新 1 号地(拆迁安置房)项目计划融资总额为 63,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 59,700.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 3,300.00 万元(其中计划 2023 年债券募集资金 3,300.00 万元)。

注 4: 兰桥七期经济适用房(拆迁安置房)项目计划融资总额为 56,000.00 万元, 其中 2021 年已使用债券募集资金 16,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 19,000.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 21,000.00 万元(其中计划 2023 年债券募集资金 21,000.00 万元)。

注 5: 兰桥六期 A 组团二期 (拆迁安置房) 项目计划融资总额为 40,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 24,000.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 16,000.00 万元 (其中计划 2023 年债券募集资金 16,000.00 万元)。

注 6: 棉场四期 (拆迁安置房) 项目计划融资总额为 44,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 30,000.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 14,000.00 万元 (其中计划 2023 年债券募集资金 14,000.00 万元)。

注 7: 杨山雅苑二期 (拆迁安置房) 项目计划融资总额为 13,500.00 万元, 其中 2021 年已使用债券募集资金 3,500.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 6,000.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 4,000.00 万元 (其中计划 2023 年债券募集资金 4,000.00 万元)。

3、溧水区应还本付息情况

单位: 人民币万元

项目名称	年度	期初本金 金额	本期新增 本金	拟新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 金额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
溧水区 屏佳二期 溪苑二期 棚户旧房 改造安置 工程项目	2022 年		30,000.00			30,000.00		
	2023 年	30,000.00		20,000.00		50,000.00	1,050.00	1,050.00
	2024 年	50,000.00		20,000.00		70,000.00	1,750.00	1,750.00
	2025 年	70,000.00				70,000.00	2,450.00	2,450.00
	2026 年	70,000.00				70,000.00	2,450.00	2,450.00
	2027 年	70,000.00				70,000.00	2,450.00	2,450.00
	2028 年	70,000.00				70,000.00	2,450.00	2,450.00
	2029 年	70,000.00			30,000.00	40,000.00	2,450.00	32,450.00
	2030 年	40,000.00			20,000.00	20,000.00	1,400.00	21,400.00
	2031 年	20,000.00			20,000.00		700.00	20,700.00
	小计			30,000.00	40,000.00	70,000.00		17,150.00
开发区山 泉云庭安 置房项目	2022 年		21,000.00			21,000.00		
	2023 年	21,000.00		20,000.00		41,000.00	735.00	735.00
	2024 年	41,000.00		20,000.00		61,000.00	1,435.00	1,435.00
	2025 年	61,000.00				61,000.00	2,135.00	2,135.00
	2026 年	61,000.00				61,000.00	2,135.00	2,135.00
	2027 年	61,000.00				61,000.00	2,135.00	2,135.00

	2028年	61,000.00				61,000.00	2,135.00	2,135.00
	2029年	61,000.00			21,000.00	40,000.00	2,135.00	23,135.00
	2030年	40,000.00			20,000.00	20,000.00	1,400.00	21,400.00
	2031年	20,000.00			20,000.00		700.00	20,700.00
	小计		21,000.00	40,000.00	61,000.00		14,945.00	75,945.00
	合计		51,000.00	80,000.00	131,000.00		32,095.00	163,095.00

注 1: 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目计划融资总额为 70,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 30,000.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 40,000.00 万元 (其中计划 2023 年债券募集资金 20,000.00 万元, 计划 2024 年债券募集资金 20,000.00 万元)。

注 2: 开发区山泉云庭安置房项目计划融资总额为 61,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 21,000.00 万元, 计划使用后期债券募集资金 40,000.00 万元 (其中计划 2023 年债券募集资金 20,000.00 万元, 计划 2024 年债券募集资金 20,000.00 万元)。

三、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

- (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无重大变化;
- (3) 相关法律法规无重大变化;
- (4) 政府计划建设和销售的安置房及商业配套的面积、预期售价无重大变化;
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、项目产生的净现金流入

(1) 项目专项收入预测: 本项目专项收入预计为 1,107,179.00 万元

单位: 万元

序号	项目区域	项目名称	土地出让收入	安置房/商业配套销售收入	停车费收入	小计
一	高淳区	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目		126,972.00	3,185.00	130,157.00
		小计		126,972.00	3,185.00	130,157.00
二	浦口区	高华四期 (拆迁安置房) 项目		52,858.00	637.00	53,495.00



		高华五期（拆迁安置房）项目	115,472.00	1,372.00	116,844.00
		高新1号地（拆迁安置房）项目	182,310.00	2,100.00	184,410.00
		兰桥七期（拆迁安置房）项目	133,116.00	1,393.00	134,509.00
		兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目	107,838.00	273.00	108,111.00
		棉场四期（拆迁安置房）项目	118,407.00	1,113.00	119,520.00
		杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	33,146.00	434.00	33,580.00
	小计		743,147.00	7,322.00	750,469.00
三	溧水区	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	121,920.00	2,408.00	124,328.00
		开发区山泉云庭安置房项目	100,281.00	1,944.00	102,225.00
	小计		222,201.00	4,352.00	226,553.00
合计			1,092,320.00	14,859.00	1,107,179.00

(2) 项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

序号	项目区域	项目名称	债券存续期内项目预计收益		
			债券存续期内项目预计收入 ①	债券存续期内项目预计支出 ②	债券存续期内项目预计净收益 ③=①-②
一	高淳区	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	130,157.00	10,415.00	119,742.00
		小计		130,157.00	10,415.00
二	浦口区	高华四期（拆迁安置房）项目	53,495.00	4,285.00	49,210.00
		高华五期（拆迁安置房）项目	116,844.00	9,350.00	107,494.00
		高新1号地（拆迁安置房）项目	184,410.00	14,753.00	169,657.00
		兰桥七期（拆迁安置房）项目	134,509.00	10,760.00	123,749.00
		兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目	108,111.00	8,647.00	99,464.00



		棉场四期（拆迁安置房）项目	119,520.00	9,564.00	109,956.00
		杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	33,580.00	2,688.00	30,892.00
		小计	750,469.00	60,047.00	690,422.00
三	溧水区	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	124,328.00	9,946.00	114,382.00
		开发区山泉云庭安置房项目	102,225.00	8,176.00	94,049.00
		小计	226,553.00	18,122.00	208,431.00
合计			1,107,179.00	88,584.00	1,018,595.00

注 1：高华四期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）83.00 万元。

注 2：高华五期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）180.00 万元。

注 3：高新 1 号地（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）276.00 万元。

注 4：兰桥七期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）183.00 万元。

注 5：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）36.00 万元。

注 6：棉场四期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）146.00 万元。

注 7：杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）57.00 万元。

注 8：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030-2031 年）554.00 万元。

注 9：开发区山泉云庭安置房项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030-2031 年）448.00 万元。

综上所述，棚户区改造项目按 2022 年预计目标的 100%、95%、90% 计算预期收益净流入情况表如下：

单位：万元

序号	项目区域	项目	按 2022 年预计目标的 100% 计算项目收益	按 2022 年预计目标的 95% 计算项目收益	按 2022 年预计目标的 90% 计算项目收益
----	------	----	---------------------------	--------------------------	--------------------------



一	高淳区	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	119,742.00	113,754.90	107,767.80
二	浦口区	高华四期（拆迁安置房）项目	49,210.00	46,749.50	44,289.00
		高华五期（拆迁安置房）项目	107,494.00	102,119.30	96,744.60
		高新1号地（拆迁安置房）项目	169,657.00	161,174.15	152,691.30
		兰桥七期（拆迁安置房）项目	123,749.00	117,561.55	111,374.10
		兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目	99,464.00	94,490.80	89,517.60
		棉场四期（拆迁安置房）项目	109,956.00	104,458.20	98,960.40
		杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	30,892.00	29,347.40	27,802.80
三	溧水区	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	114,382.00	108,662.90	102,943.80
		开发区山泉云庭安置房项目	94,049.00	89,346.55	84,644.10

3、融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

在本报告的假设条件下，按2022年预计的项目收益100%计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按2022年预计目标的100%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
高淳区	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	50,000.00	11,809.00	61,809.00	119,742.00	1.94
浦口区	高华四期（拆迁安置房）项目	20,000.00	4,900.00	24,900.00	49,210.00	1.98
	高华五期（拆迁安置房）项目	48,000.00	11,760.00	59,760.00	107,494.00	1.80
	高新1号地（拆迁安置房）项目	63,000.00	15,435.00	78,435.00	169,657.00	2.16
	兰桥七期（拆迁安置房）项目	56,000.00	13,193.60	69,193.60	123,749.00	1.79
	兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目	40,000.00	9,800.00	49,800.00	99,464.00	2.00
	棉场四期（拆迁安置房）项目	44,000.00	10,780.00	54,780.00	109,956.00	2.01

	杨山雅苑二期(拆迁安置房)项目	13,500.00	3,192.35	16,692.35	30,892.00	1.85
溧水区	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	70,000.00	17,150.00	87,150.00	114,382.00	1.31
	开发区山泉云庭安置房项目	61,000.00	14,945.00	75,945.00	94,049.00	1.24

在本报告的假设条件下,按 2022 年预计的项目收益 95%计算,项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下:

单位:万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按 2022 年预计目标的 95%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
高淳区	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	50,000.00	11,809.00	61,809.00	113,754.90	1.84
浦口区	高华四期(拆迁安置房)项目	20,000.00	4,900.00	24,900.00	46,749.50	1.88
	高华五期(拆迁安置房)项目	48,000.00	11,760.00	59,760.00	102,119.30	1.71
	高新1号地(拆迁安置房)项目	63,000.00	15,435.00	78,435.00	161,174.15	2.05
	兰桥七期(拆迁安置房)项目	56,000.00	13,193.60	69,193.60	117,561.55	1.70
	兰桥六期A组团二期(拆迁安置房)项目	40,000.00	9,800.00	49,800.00	94,490.80	1.90
	棉场四期(拆迁安置房)项目	44,000.00	10,780.00	54,780.00	104,458.20	1.91
	杨山雅苑二期(拆迁安置房)项目	13,500.00	3,192.35	16,692.35	29,347.40	1.76
溧水区	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	70,000.00	17,150.00	87,150.00	108,662.90	1.25
	开发区山泉云庭安置房项目	61,000.00	14,945.00	75,945.00	89,346.55	1.18

在本报告的假设条件下,按 2022 年预计的项目收益 90%计算,项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下:

单位:万元

项目区域	项目名称	融资本息支付	按 2022 年预计目标的	本息覆盖
------	------	--------	---------------	------

		本金	利息	本息合计	90%计算项目收益	倍数
高淳区	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	50,000.00	11,809.00	61,809.00	107,767.80	1.74
浦口区	高华四期(拆迁安置房)项目	20,000.00	4,900.00	24,900.00	44,289.00	1.78
	高华五期(拆迁安置房)项目	48,000.00	11,760.00	59,760.00	96,744.60	1.62
	高新1号地(拆迁安置房)项目	63,000.00	15,435.00	78,435.00	152,691.30	1.95
	兰桥七期(拆迁安置房)项目	56,000.00	13,193.60	69,193.60	111,374.10	1.61
	兰桥六期A组团二期(拆迁安置房)项目	40,000.00	9,800.00	49,800.00	89,517.60	1.80
	棉场四期(拆迁安置房)项目	44,000.00	10,780.00	54,780.00	98,960.40	1.81
	杨山雅苑二期(拆迁安置房)项目	13,500.00	3,192.35	16,692.35	27,802.80	1.67
溧水区	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	70,000.00	17,150.00	87,150.00	102,943.80	1.18
	开发区山泉云庭安置房项目	61,000.00	14,945.00	75,945.00	84,644.10	1.11

通过对江苏省南京市下属3个区，10个项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，我们认为项目现金流入能够满足10个项目的还本付息要求。

四、审核结论

我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的棚户区改造专项债券项目预期土地出让收入、资产出售收入、资产出租收入、停车收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(一) 南京市棚户区改造项目全部债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

序号	项目区域	期间	项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	高淳	2021年-2029年	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程	119,742.00	7年	61,809.00	1.94

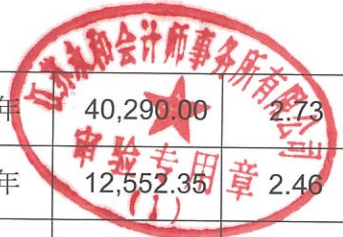
			项目				
2	浦口区	2022年-2030年	高华四期（拆迁安置房）项目	49,210.00	7年	24,900.00	1.98
3		2022年-2030年	高华五期（拆迁安置房）项目	107,494.00	7年	59,769.00	1.80
4		2022年-2030年	高新1号地（拆迁安置房）项目	169,657.00	7年	78,435.00	2.16
5		2021年-2030年	兰桥七期（拆迁安置房）项目	123,749.00	7年	69,193.60	1.79
6		2022年-2030年	兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目	99,464.00	7年	49,800.00	2.00
7		2022年-2030年	棉场四期（拆迁安置房）项目	109,956.00	7年	54,780.00	2.01
8		2021年-2030年	杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	30,892.00	7年	16,692.35	1.85
9		溧水区	2022年-2030年	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	114,382.00	7年	87,150.00
10	2022年-2031年		开发区山泉云庭安置房项目	94,049.00	7年	75,945.00	1.24

(二) 南京市棚户区改造项目本期债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

序号	项目区域	期间	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	高淳区	2022年-2029年	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	119,742.00	7年	61,809.00	1.94
2	浦口区	2022年-2029年	高华四期（拆迁安置房）项目	49,127.00	7年	14,550.00	3.38
3		2022年-2029年	高华五期（拆迁安置房）项目	107,314.00	7年	41,130.00	2.61
4		2022年-2029年	高新1号地(拆迁安置房)项目	169,381.00	7年	75,019.50	2.26
5		2022年-2029年	兰桥七期（拆迁安置房）项目	123,566.00	7年	47,458.60	2.60
6		2022年-2029年	兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目	99,428.00	7年	33,240.00	2.99

7		2022年-2029年	棉场四期（拆迁安置房）项目	109,810.00	7年	40,290.00	2.73
8		2022年-2029年	杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	30,835.00	7年	12,552.35	2.46
9	溧水区	2022年-2029年	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	113,828.00	7年	45,050.00	2.53
10		2022年-2029年	开发区山泉云庭安置房项目	93,601.00	7年	33,845.00	2.77



注 1：高华四期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）83.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 10,350.00 万元。

注 2：高华五期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）180.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 18,630.00 万元。

注 3：高新 1 号地（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）276.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 3,415.50 万元。

注 4：兰桥七期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）183.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 21,735.00 万元。

注 5：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）36.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 16,560.00 万元。

注 6：棉场四期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）146.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 14,490.00 万元。

注 7：杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）57.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 4,140.00 万元。

注 8：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030-2031 年）554.00 万元。本息和不包含 2030-2031 年支付的债券本金及利息 42,100.00 万元。

注 9：开发区山泉云庭安置房项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030-2031 年）448.00 万元。本息和不包含 2030-2031 年支付的债券本金及利息 42,100.00 万元。

五、其他说明

（一）由于本次债券存续期间涉及未来七年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（二）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（三）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。

附件：

- 1、高淳区项目收益及现金流入评价说明
- 2、浦口区项目收益及现金流入评价说明
- 3、溧水区项目收益及现金流入评价说明



中国·南京

中国注册会计师：


中国注册会计师：


2022年1月22日

附件 1:

高淳区项目收益及现金流入评价说明



一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测高淳区城北商务区保障房建设二期东地块项目收益是根据安置房出售、机动车车位出租的收益来预测的,并编制2022年高淳区城北商务区保障房建设二期东地块项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 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;
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- (三) 相关法律法规无重大变化;
- (四) 安置房出售、机动车车位的价格在正常范围内变动
- (五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目

实施单位: 南京市高淳区保障房建设有限公司

住所: 南京市高淳区淳溪街道丹阳湖北路 16 号

法定代表人: 姜秀英

注册资本: 10000 万元人民币

统一社会信用代码: 91320118571564352A

有效期: 2011 年 04 月 12 日至*****

经营范围: 房地产开发、销售; 保障性住房及棚户区改造项目的建设管理及相关业务; 房屋租赁; 物业管理。(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)

(二) 项目概况

1、项目位置及范围

高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目位于高淳区淳溪街道凤山路以北、纬一路以南、丹阳湖北路以东、西石固路以西地块, 用地面积约 14.3253 公顷。

2、项目内容与规模

淳区城北商务区保障房建设二期西地块工程项目：新建安置住宅、配套商业、物业管理用房、配电房及区域内相关基础配套设施，新建建筑面积约 361640 平方米。



(三) 投资估算与资金筹措方式

高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目于 2019 年 3 月 19 日取得《关于高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目可行性研究报告的批复》（高行审投资【2019】139 号），项目批复总投资 239,898.00 万元，其中其他资本金 189,898.00 万元，债券融资 50,000.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（发行期限 7 年，利率 3.29%），本次拟使用债券募集资金 20,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑧	其他资金（非资本金） ⑨
1	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	239,898.00			189,898.00	30,000.00	20,000.00	
	合计	239,898.00	-	-	189,898.00	30,000.00	20,000.00	

注：高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目，已有地方政府专项债券资金金额 30,000.00 万元，系 2021 年第四批公开发行政府债券，利率 3.29%，7 年期利息按年支付，付息日为 4 月 27 日。

四、项目收益及现金流入预测

高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目参照项目周边地区同类型安置房出售、机动车车位出租价格，综合考虑市场行情，资产状况，本着安全性、保守性的原则，对拟项目进行预测。

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 130,157.00 万元。

单位：人民币万元

	可出租面积	3673.86 m ²		3,673.86	3,673.86	3,673.86	3,673.86	3,673.86	3,673.86	3,673.86
	出租单价	1.50 元/m ²		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3	车位出租收入		2,058.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
	出租率			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	可出租数量	2719.00 个		2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00
	出租单价	150.00 元/月		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
二	综合税负	5.00%	6,509.00	1,610.00	1,610.00	1,610.00	1,610.00	23.00	23.00	23.00
三	经营成本		3,906.00	966.00	966.00	966.00	966.00	14.00	14.00	14.00
	销售管理费用	3.00%	3,906.00	966.00	966.00	966.00	966.00	14.00	14.00	14.00
四	用于平衡债券本息的项目总收益		119,742.00	29,622.00	29,622.00	29,622.00	29,622.00	418.00	418.00	418.00



注：安置房面积 235392.50 m²，单价 5394 元/m²，门面房面积约 3673.86 m²，1.50 元/m²，车位出租数量 2719.00 个，单价 150 元/月，预计出租率 80%。

五、本期债券资金平衡方案

(一) 高淳区棚改建设项目全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	119,742.00	7	61,809.00	1.94

(二) 高淳区棚改建设项目本债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目	119,742.00	7	61,809.00	1.94

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目预期收入能够合理保障偿还使用融资本金和利息，实现项目收益和使用融资自求平衡。



六、棚改建设专项债券项目明细表

高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目明细表

单位：人民币亿元

项目名称	高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目									
项目类型（一级）	棚户区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)										
项目简要描述	该项目位于高淳区淳溪街道凤山路以北、纬一路以南、丹阳湖北路以东、西石固路以西地块，用地面积约 14.3253 公顷，新建安置住宅、配套商业、物业管理用房、配电房及区域内相关基础配套设施，新建建筑面积约 361640 平方米									
项目建设期	2020 年至 2022 年									
项目运营期	2023 年至 2033 年									
本项目拟发行债券期限(单位：年)	7									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	23.9898									
其中：不含专项债券的项目资本金	18.9898									
专项债券融资	5									
其他债务融资										
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资					3	2				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	11.9742									

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020年		2021年		2022年		2023年	2.9622	2024年	2.9622	2025年	2.9622
2026年	2.9622	2027年	0.0418	2028年	0.0418	2029年	0.0418	2030年		2031年	
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年		2037年	
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
									债券存续期内项目总收益/项目总投资		0.50
债券存续期内项目总债务融资本息			6.1809	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.94		
债券存续期内项目总债务融资本金			5	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.40		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			6.1809	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.94		
债券存续期内项目总地方债券融资本金			5	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.40		
项目收益预测依据	1、依据《高淳区城北商务区保障房建设二期东地块工程项目》的收益预测表 2、参照《关于大丰景苑保障房价格的批复》的出售价格，对未来进行收益进行预测。 3、参照项目所在的周边类似项目的出租价格，对未来进行收益进行预测。										

七、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来七年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(3) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。

附件 2:

浦口区项目收益及现金流入评价说明



一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以江苏省南京市浦口区高华四期（拆迁安置房）项目、高华五期（拆迁安置房）项目、高新 1 号地（拆迁安置房）项目、兰桥七期（拆迁安置房）项目、兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目、棉场四期（拆迁安置房）项目和杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目收益根据住宅、商铺出售收益、车位出租收益进行了预测，并编制高华四期（拆迁安置房）项目、高华五期（拆迁安置房）项目、高新 1 号地（拆迁安置房）项目、兰桥七期（拆迁安置房）项目、兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目、棉场四期（拆迁安置房）项目和杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）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；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）项目的建设规模没有重大变化；
- （五）项目建成的资产出售、出租收入在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、高华四期（拆迁安置房）项目

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。



2、高华五期（拆迁安置房）项目

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

3、高新 1 号地（拆迁安置房）项目

单位名称：南京谒民房地产开发有限公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：邵世明

住所：南京市浦口区江浦街道文德东路 10 号

社会统一信用代码：9132011142605214XJ

注册资本：109634.580042 万元人民币

业务范围：房地产开发；商品房销售；园林绿化工程、市政公用工程、房屋建筑工程、土石方工程、地基与基础工程设计、施工；市政设施管理；停车场管理服务；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。

4、兰桥七期（拆迁安置房）项目

单位名称：南京康晟房地产开发有限公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：田伟

住所：南京市浦口区星甸街道育才北路9号-2

社会统一信用代码：91320111135359168P

注册资本：114900.111432 万元人民币

业务范围：房地产开发；房屋建筑工程、市政公用工程设计、施工；市政设施管理；停车场管理服务；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。



5、兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目

单位名称：南京市浦口区保障房建设发展有限公司

单位性质：有限责任公司

法定代表人：赵健

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111567235759W

注册资本：284487.1551 万元人民币

业务范围：房地产开发；保障性住房项目的建设管理及相关业务。

6、棉场四期（拆迁安置房）项目

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

7、杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币



业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

（二）项目概况

1、项目位置及范围

- （1）高华四期（拆迁安置房）项目位于汤泉街道。
- （2）高华五期（拆迁安置房）项目位于汤泉街道。
- （3）高新 1 号地（拆迁安置房）项目位于浦口区高新区。
- （4）兰桥七期（拆迁安置房）项目位于桥林街道。
- （5）兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目位于桥林街道。
- （6）棉场四期（拆迁安置房）项目位于永宁街道。
- （7）杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目位于汤泉街道。

2、项目内容与规模

（1）高华四期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 32505 平方米，总建筑面积约 84314.12 平方米，其中地上建筑面积约 57967.72 平方米。

（2）高华五期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 71411 平方米，总建筑面积约 156622.36 平方米，其中地上建筑面积约 108073.06 平方米。

（3）高新 1 号地（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 64718.18 平方米，总建筑面积约 248028.17 平方米，其中地上建筑面积约 181018.32 平方米。

（4）兰桥七期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库

及相关附属配套用房等设施，总建筑面积约 164,625 平方米，其中地上建筑面积约 115,475 平方米、地下建筑面积约 49,150 平方米。

(5) 兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152871 平方米，其中地上建筑面积约 102554 平方米、地下建筑面积约 50317 平方米。

(6) 棉场四期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、配电房、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 66960 平方米，总建筑面积约 152258.74 平方米，其中地上建筑面积约 101288.42 平方米。

(7) 杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 21,066 平方米，总建筑面积约 41,437.472 平方米。

（三）投资估算与资金筹措方式

(1) 高华四期（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 9 日经南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]82 号）文批复，该项目总投资约为 70,000.00 万元，其中：自有资金 50,000.00 万元，本次拟发行债券融资 10,000.00 万元，计划使用后期债券融资 10,000.00 万元。

(2) 高华五期（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 12 日经南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]85 号）文批复，该项目总投资约为 130,000.00 万元，其中：自有资金 82,000.00 万元，本次拟发行债券融资 30,000.00 万元，计划使用后期债券融资 18,000.00 万元。

(3) 高新 1 号地（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 12 日经南京市浦口区行政审批局《关于高新 1 号地经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]86 号）文批复，该项目总投资约为 140,000.00 万元，其中：自有资金 77,000.00 万元，本次拟发行债券融资 59,700.00 万元，计划使用后期债券融资 3,300.00 万元。

(4) 兰桥七期（拆迁安置房）项目 2018 年 11 月 1 日经浦口区发展和改革委员会《关于浦口区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字[2018]359 号）文批复，该项目总投资约为 99,000.00 万元，其中：自有资金 43,000.00 万元，2021 年已使用债券募集

资金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.03%），本次拟使用债券募集资金 19,000.00 万元，计划使用后期债券融资 21,000.00 万元。



(5) 兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目 2018 年 12 月 4 日经浦口区发展和改革委员会《关于兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字[2018]388 号）文批复，该项目总投资约为 95,000.00 万元，其中：自有资金 55,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 24,000.00 万元，计划使用后期债券融资 16,000.00 万元。

(6) 棉场四期（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 18 日经南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]92 号）文批复，该项目总投资约为 100,000.00 万元，其中：自有资金 56,000.00 万元，本次拟发行债券融资 30,000.00 万元，计划使用后期债券融资 14,000.00 万元。

(7) 杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 4 日经南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]67 号）文批复，该项目总投资约为 27,000 万元，其中：自有资金 13,500.00 万元，2021 年已使用债券募集资金 3,500.00 万元（期限 7 年，利率 3.03%），本次拟使用债券募集资金 6,000.00 万元，计划使用后期债券融资 4,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金（非 资本金）⑨
高华四期（拆迁 安置房）项目	70,000.00			50,000.00		10,000.00	10,000.00
高华五期（拆迁 安置房）项目	130,000.00			82,000.00		30,000.00	18,000.00
高新 1 号地（拆 迁安置房）项目	140,000.00			77,000.00		59,700.00	3,300.00



兰桥七期（拆迁安置房）项目	99,000.00			43,000.00	16,000.00	19,000.00	21,000.00
兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目	95,000.00			55,000.00		24,000.00	16,000.00
棉场四期（拆迁安置房）项目	100,000.00			56,000.00		30,000.00	14,000.00
杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	27,000.00			13,500.00	3,500.00	6,000.00	4,000.00
合计	661,000.00			376,500.00	19,500.00	178,700.00	86,300.00

注 1：高华四期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 20,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，计划使用后期债券募集资金 10,000.00 万元（其中计划 2023 年债券募集资金 10,000.00 万元）。

注 2：高华五期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 48,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 30,000.00 万元，计划使用后期债券募集资金 18,000.00 万元（其中计划 2023 年债券募集资金 18,000.00 万元）。

注 3：高新 1 号地（拆迁安置房）项目计划融资总额为 63,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 59,700.00 万元，计划使用后期债券募集资金 3,300.00 万元（其中计划 2023 年债券募集资金 3,300.00 万元）。

注 4：兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目计划融资总额为 56,000.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 16,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 19,000.00 万元，计划使用后期债券募集资金 21,000.00 万元（其中计划 2023 年债券募集资金 21,000.00 万元）。

注 5：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 40,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 24,000.00 万元，计划使用后期债券募集资金 16,000.00 万元（其中计划 2023 年债券募集资金 16,000.00 万元）。

注 6：棉场四期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 44,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 30,000.00 万元，计划使用后期债券募集资金 14,000.00 万元（其中计划 2023 年债券募集资金 14,000.00 万元）。

注 7：杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 13,500.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 3,500.00 万元，本次拟使用债券募集资金 6,000.00 万元，计划使用后期债券募集资金 4,000.00 万元（其中计划 2023 年债券募集资金 4,000.00 万元）。

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过建成的资产出售、出租实现。高华四期（拆迁安置房）

项目、高华五期（拆迁安置房）项目、高新1号地（拆迁安置房）项目、兰桥七期（拆迁安置房）项目、兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目、棉场四期（拆迁安置房）项目和杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目分别参照项目所在地周边类似项目的出售、出租价格并结合项目的自身情况综合考虑后确定。



预计本项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为750,469.00万元。

单位：人民币万元

序号	项目名称	安置房/商业配套销售收入	停车费收入	小计
1	高华四期（拆迁安置房）项目	52,858.00	637.00	53,495.00
2	高华五期（拆迁安置房）项目	115,472.00	1,372.00	116,844.00
3	高新1号地（拆迁安置房）项目	182,310.00	2,100.00	184,410.00
4	兰桥七期（拆迁安置房）项目	133,116.00	1,393.00	134,509.00
5	兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目	107,838.00	273.00	108,111.00
6	棉场四期（拆迁安置房）项目	118,407.00	1,113.00	119,520.00
7	杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	33,146.00	434.00	33,580.00
	合计	743,147.00	7,322.00	750,469.00

2、项目收益测算：项目收益为预计收入扣除预计支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
		全部债券存续期内项目预计收入 ①	全部债券存续期内项目预计支出 ②	全部债券存续期内项目预计净收益 ③=①-②	政府性基金收入 ④	全部债券存续期内预期总收益 ⑤=③+④
1	高华四期（拆迁安置房）项目	53,495.00	4,285.00	49,210.00		49,210.00
2	高华五期（拆迁安置房）项目	116,844.00	9,350.00	107,494.00		107,494.00
3	高新1号地（拆迁安置房）项目	184,410.00	14,753.00	169,657.00		169,657.00
4	兰桥七期（拆迁安置房）项目	134,509.00	10,760.00	123,749.00		123,749.00

5	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目	108,111.00	8,647.00	99,464.00	99,464.00
6	棉场四期（拆迁安置房）项目	119,520.00	9,564.00	109,956.00	109,956.00
7	杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目	33,580.00	2,688.00	30,892.00	30,892.00
合计		750,469.00	60,047.00	690,422.00	690,422.00



注 1：高华四期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）83.00 万元。

注 2：高华五期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）180.00 万元。

注 3：高新 1 号地（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）276.00 万元。

注 4：兰桥七期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）183.00 万元。

注 5：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）36.00 万元。

注 6：棉场四期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）146.00 万元。

注 7：杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030 年）57.00 万元。

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 高华四期（拆迁安置房）项目收益预测表

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	预计收入	24,152.00	17,369.00	11,610.00	91.00	91.00	91.00	91.00	53,495.00
1.1	住宅销售	24,061.00	14,436.00	9,624.00	-	-	-	-	48,121.00
1.2	商铺出售	-	2,842.00	1,895.00	-	-	-	-	4,737.00
1.2	车位出租	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	637.00
二	预计成本	725.00	521.00	349.00	3.00	3.00	3.00	3.00	1,607.00
2.1	住宅销售管理费用	722.00	433.00	289.00	-	-	-	-	1,444.00
2.2	商铺销售管理费用	-	85.00	57.00	-	-	-	-	142.00
2.3	车位出租运营成本	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	21.00
三	预计税金及附加	1,208.00	869.00	581.00	5.00	5.00	5.00	5.00	2,678.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	22,219.00	15,979.00	10,680.00	83.00	83.00	83.00	83.00	49,210.00

注：项目建设期 2020 年 7 月至 2023 年 10 月。项目规划住宅面积 48121.3 m²，按 1 万元/平方米，预计 2024 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售管理费 3%，综合税率 5%；规划商铺面积 3157.96 m²，按 1.5 万元/平方米，预计 2025 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售管理费 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 592 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。



(2) 高华五期（拆迁安置房）项目收益预测表

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	预计收入	53,921.00	37,244.00	24,895.00	196.00	196.00	196.00	196.00	116,844.00
1.1	住宅销售	53,725.00	32,235.00	21,490.00	-	-	-	-	107,450.00
1.2	商铺出售	-	4,813.00	3,209.00	-	-	-	-	8,022.00
1.2	车位出租	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	1,372.00
二	预计成本	1,618.00	1,117.00	747.00	6.00	6.00	6.00	6.00	3,506.00
2.1	住宅销售管理费用	1,612.00	967.00	645.00	-	-	-	-	3,224.00
2.2	商铺销售管理费用	-	144.00	96.00	-	-	-	-	240.00
2.3	车位出租运营成本	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	42.00
三	预计税金及附加	2,696.00	1,863.00	1,245.00	10.00	10.00	10.00	10.00	5,844.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	49,607.00	34,264.00	22,903.00	180.00	180.00	180.00	180.00	107,494.00

注：项目建设期 2020 年 7 月至 2023 年 10 月。项目规划住宅面积 107449.61 m²，按 1 万元/平方米，预计 2024 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划商铺面积 5347.54 m²，按 1.5 万元/平方米，预计 2025 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 1283 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。



(3) 高新1号地（拆迁安置房）项目收益预测表

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	预计收入	83,086.00	60,015.00	40,109.00	300.00	300.00	300.00	300.00	184,410.00
1.1	住宅销售	82,786.00	49,672.00	33,114.00	-	-	-	-	165,572.00
1.2	商铺出售	-	10,043.00	6,695.00	-	-	-	-	16,738.00
1.2	车位出租	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	2,100.00
二	预计成本	2,493.00	1,800.00	1,203.00	9.00	9.00	9.00	9.00	5,532.00
2.1	住宅销售管理费用	2,484.00	1,490.00	993.00	-	-	-	-	4,967.00
2.2	商铺销售管理费用	-	301.00	201.00	-	-	-	-	502.00
2.3	车位出租运营成本	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	63.00
三	预计税金及附加	4,154.00	3,001.00	2,006.00	15.00	15.00	15.00	15.00	9,221.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	76,439.00	55,214.00	36,900.00	276.00	276.00	276.00	276.00	169,657.00

注：项目建设期2020年7月至2023年6月。项目规划住宅面积165572.32 m²，按1万元/平方米，预计2024年开始销售、分3年销售完成（销售比例分别为50%、30%、20%），销售管理费3%，综合税率5%；规划商铺面积11158.52 m²，按1.5万元/平方米，预计2025年开始销售，分2年销售完成（销售比例分别为60%、40%），销售管理费3%，综合税率5%；规划可出租车位1958个，租金150元/月，出租率85%，运营费率3%，综合税率5%。



(4) 兰桥七期（拆迁安置房）项目收益预测表

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	预计收入	54,307.00	47,604.00	31,802.00	199.00	199.00	199.00	199.00	134,509.00
1.1	住宅销售	54,108.00	32,465.00	21,643.00	-	-	-	-	108,216.00
1.2	商铺出售	-	14,940.00	9,960.00	-	-	-	-	24,900.00
1.2	车位出租	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	1,393.00
二	预计成本	1,629.00	1,428.00	954.00	6.00	6.00	6.00	6.00	4,035.00
2.1	住宅销售管理费用	1,623.00	974.00	649.00	-	-	-	-	3,246.00
2.2	商铺销售管理费用	-	448.00	299.00	-	-	-	-	747.00
2.3	车位出租运营成本	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	42.00
三	预计税金及附加	2,715.00	2,380.00	1,590.00	10.00	10.00	10.00	10.00	6,725.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	49,963.00	43,796.00	29,258.00	183.00	183.00	183.00	183.00	123,749.00

注：项目建设期 2021 年 3 月至 2023 年 12 月。项目规划住宅面积 98378 m²，按 1.1 万元/平方米，预计 2024 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划商铺面积 12450 m²，按 2 万元/平方米，预计 2025 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 1300 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。



(5) 兰桥六期 A 组团二期 (拆迁安置房) 项目收益预测表

序号	内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一	预计收入	46,387.00	36,933.00	24,635.00	39.00	39.00	39.00	39.00	108,111.00
1.1	住宅销售	46,348.00	27,809.00	18,539.00	-	-	-	-	92,696.00
1.2	商铺出售	-	9,085.00	6,057.00	-	-	-	-	15,142.00
1.2	车位出租	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	273.00
二	预计成本	1,391.00	1,108.00	739.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,242.00
2.1	住宅销售管理费用	1,390.00	834.00	556.00	-	-	-	-	2,780.00
2.2	商铺销售管理费用	-	273.00	182.00	-	-	-	-	455.00
2.3	车位出租运营成本	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	7.00
三	预计税金及附加	2,319.00	1,846.00	1,232.00	2.00	2.00	2.00	2.00	5,405.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	42,677.00	33,979.00	22,664.00	36.00	36.00	36.00	36.00	99,464.00

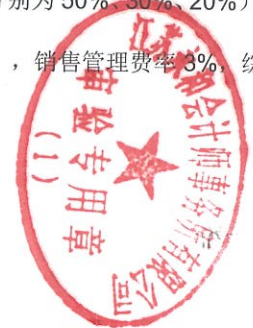
注：项目建设期 2020 年 5 月至 2023 年 12 月。项目规划住宅面积 84269.07 m²，按 1.1 万元/平方米，预计 2024 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划商铺面积 7571.08 m²，按 2 万元/平方米，预计 2025 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 257 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。



(6) 棉场四期（拆迁安置房）项目收益预测表

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	预计收入	56,895.00	37,162.00	24,827.00	159.00	159.00	159.00	159.00	119,520.00
1.1	住宅销售	56,736.00	34,041.00	22,694.00	-	-	-	-	113,471.00
1.2	商铺出售	-	2,962.00	1,974.00	-	-	-	-	4,936.00
1.2	车位出租	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	1,113.00
二	预计成本	1,707.00	1,115.00	745.00	5.00	5.00	5.00	5.00	3,587.00
2.1	住宅销售管理费用	1,702.00	1,021.00	681.00	-	-	-	-	3,404.00
2.2	商铺销售管理费用	-	89.00	59.00	-	-	-	-	148.00
2.3	车位出租运营成本	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	35.00
三	预计税金及附加	2,845.00	1,858.00	1,242.00	8.00	8.00	8.00	8.00	5,977.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	52,343.00	34,189.00	22,840.00	146.00	146.00	146.00	146.00	109,956.00

注：项目建设期 2020 年 7 月至 2023 年 12 月。项目规划住宅面积 103155.57 m²，按 1.1 万元/平方米，预计 2024 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售管理费 3%，综合税率 5%；规划商铺面积 3290.67 m²，按 1.5 万元/平方米，预计 2025 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售管理费 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 1042 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。



(7) 杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目收益预测表

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	预计收入	14,292.00	11,412.00	7,628.00	62.00	62.00	62.00	62.00	33,580.00
1.1	住宅销售	14,230.00	8,538.00	5,692.00	-	-	-	-	28,460.00
1.2	商铺出售	-	2,812.00	1,874.00	-	-	-	-	4,686.00
1.2	车位出租	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	434.00
二	预计成本	429.00	342.00	229.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1,008.00
2.1	住宅销售管理费用	427.00	256.00	171.00	-	-	-	-	854.00
2.2	商铺销售管理费用	-	84.00	56.00	-	-	-	-	140.00
2.3	车位出租运营成本	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	14.00
三	预计税金及附加	715.00	571.00	382.00	3.00	3.00	3.00	3.00	1,680.00
四	用于平衡债券本息的各项总收益	13,148.00	10,499.00	7,017.00	57.00	57.00	57.00	57.00	30,892.00

注：项目建设期 2020 年 1 月至 2023 年 12 月。项目规划住宅面积 23717.47 m²，按 1.2 万元/平方米，预计 2024 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划商铺面积 1562 m²，按 2 万元/平方米，预计 2025 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 408 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。



五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案



项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
高华四期(拆迁安置房)项目	49,210.00	7	24,900.00	1.98
高华五期(拆迁安置房)项目	107,494.00	7	59,760.00	1.80
高新1号地(拆迁安置房)项目	169,657.00	7	78,435.00	2.16
兰桥七期(拆迁安置房)项目	123,749.00	7	69,193.60	1.79
兰桥六期A组团二期(拆迁安置房)项目	99,464.00	7	49,800.00	2.00
棉场四期(拆迁安置房)项目	109,956.00	7	54,780.00	2.01
杨山雅苑二期(拆迁安置房)项目	30,892.00	7	16,692.35	1.85

本期债券存续期内资金平衡方案

单位: 人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
高华四期(拆迁安置房)项目	49,127.00	7	14,550.00	3.38
高华五期(拆迁安置房)项目	107,314.00	7	41,130.00	2.61
高新1号地(拆迁安置房)项目	169,381.00	7	75,019.50	2.26
兰桥七期(拆迁安置房)项目	123,566.00	7	47,458.60	2.60
兰桥六期A组团二期(拆迁安置房)项目	99,428.00	7	33,240.00	2.99
棉场四期(拆迁安置房)项目	109,810.00	7	40,290.00	2.73
杨山雅苑二期(拆迁安置房)项目	30,835.00	7	12,552.35	2.46

注 1: 高华四期(拆迁安置房)项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益(2030年)83.00万元。本息之和不包含2030年支付的债券本金及利息10,350.00万元。

注 2: 高华五期(拆迁安置房)项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益(2030年)180.00万元。本息之和不包含2030年支付的债券本金及利息18,630.00万元。

注 3: 高新1号地(拆迁安置房)项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益(2030年)276.00万元。本息之和不含2030年支付的债券本金及利息3,415.50万元。

注 4: 兰桥七期(拆迁安置房)项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益(2030年)183.00万元。本息之和不包含2030年支付的债券本金及利息21,735.00万元。



注 5：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）36.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 16,560.00 万元。

注 6：棉场四期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）146.00 万元。本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 14,490.00 万元。

注 7：杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目总收益中不包含本期债券存续期以后收益（2030 年）57.00 万元。本息之和不含 2030 年支付的债券本金及利息 4,140.00 万元。

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的高华四期（拆迁安置房）项目、高华五期（拆迁安置房）项目、高新 1 号地（拆迁安置房）项目、兰桥七期（拆迁安置房）项目、兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目、棉场四期（拆迁安置房）项目和杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、棚户区改造专项债券项目明细表

项目 1：高华四期（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	高华四期（拆迁安置房）项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 32505 平方米，总建筑面积约 84314.12 平方米，其中地上建筑面积约 57967.72 平方米。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	7.0000
其中：不含专项债券的项目资本金	5.0000
专项债券融资	2.0000
其他债务融资	
项目分年融资计划	

	2018年 及以前 年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2026年 及以后 年度
专项债券融资						1.0000	1.0000		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益		4.9127							
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年		2024年	2.2219	2025年	1.5979
2026年	1.0680	2027年	0.0083	2028年	0.0083	2029年	0.0083	2030年	
2031年		2032年		2033年		2034年		2035年	
2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
							项目总收益/项目总投资		0.70
债券存续期内项目总债务融资本息		1.4550		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.38	
债券存续期内项目总债务融资本金		1.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				4.91	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.4550		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				3.38	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1.0000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				4.91	
项目收益预测依据	1、《高华四期（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。								

项目 2：高华五期（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	高华五期（拆迁安置房）项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	3.0000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 71411 平方米，总建筑面积约 156622.36 平方

	米，其中地上建筑面积约 108073.06 平方米。								
项目建设期	2021 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2044 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	13.0000								
其中：不含专项债券的项目资本金	8.2000								
专项债券融资	4.8000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年 及以后 年度
专项债券融资						3.0000	1.8000		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益									
10.7314									
债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	4.9607	2025 年	3.4264
2026 年	2.2903	2027 年	0.018	2028 年	0.018	2029 年	0.018	2030 年	
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
项目总收益/项目总投资							0.83		
债券存续期内项目总债务融资本息	4.1130			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.61	
债券存续期内项目总债务融资本金	3.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.58	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.1130			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.61	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.0000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.58	
项目收益预测依据	1、《高华五期（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。								

项目 3: 高新 1 号地 (拆迁安置房) 项目



单位: 人民币亿元

项目名称	高新 1 号地 (拆迁安置房) 项目								
项目类型 (一级)	棚户区改造								
项目类型 (二级)									
本只专项债券中用于该项目的金额	5.9700								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0								
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、社区居家养老服务用房、物管用房、配电房、垃圾站、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程,规划用地总面积约 64718.18 平方米,总建筑面积约 248028.17 平方米,其中地上建筑面积约 181018.32 平方米。								
项目建设期	2021 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2044 年								
本项目拟发行债券期限 (单位: 年)	7								
债券存续期内项目总投资	14.0000								
其中: 不含专项债券的项目资本金	7.7000								
专项债券融资	6.3000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年 及以后 年度
专项债券融资						5.9700	0.3300		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益									
16.9381									
债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	7.6439	2025 年	5.5214
2026 年	3.6900	2027 年	0.0276	2028 年	0.0276	2029 年	0.0276	2030 年	
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
							项目总收益/项目总投资		1.21
债券存续期内项目总债务融资本息		7.5020		债券存续期内项目总收益/项目总债务融				2.26	

		资本息	
债券存续期内项目总债务融资本金	5.9700	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.84
债券存续期内项目总地方债券融资本息	7.5020	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.26
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5.9700	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.84
项目收益预测依据	1、《高新1号地（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。		

项目 4：兰桥七期（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	兰桥七期（拆迁安置房）项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	1.9000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0								
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施，总建筑面积约 164625 平方米，其中地上建筑面积约 115475 平方米、地下建筑面积约 49150 平方米。								
项目建设期	2021 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2044 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	9.9000								
其中：不含专项债券的项目资本金	4.3000								
专项债券融资	5.6000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年 及以后 年度
专项债券融资					1.6000	1.9000	2.1000		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	12.3566								

债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年		2024年	4.9963	2025年	4.3796
2026年	2.9258	2027年	0.0183	2028年	0.0183	2029年	0.0183	2030年	
2031年		2032年		2033年		2034年		2035年	
2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
						项目总收益/项目总投资		1.25	
债券存续期内项目总债务融资本息			4.7459		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.60	
债券存续期内项目总债务融资本金			3.5000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			3.53	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			4.7459		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.60	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			3.5000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			3.53	
项目收益预测依据		1、《兰桥七期（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。							

项目 5：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	2.4000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152871 平方米，其中地上建筑面积约 102554 平方米、地下建筑面积约 50317 平方米。
项目建设期	2020 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	9.5000
其中：不含专项债券的项目资本金	5.5000
专项债券融资	4.0000

其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018年 及以前 年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2026年 及以后 年度
专项债券融资						2.4000	1.6000		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益					9.9428				
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年		2024年	4.2677	2025年	3.3979
2026年	2.2664	2027年	0.0036	2028年	0.0036	2029年	0.0036	2030年	
2031年		2032年		2033年		2034年		2035年	
2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
							项目总收益/项目总投资		1.05
债券存续期内项目总债务融资本息			3.3240	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.99	
债券存续期内项目总债务融资本金			2.4000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				4.14	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			3.3240	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.99	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			2.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				4.14	
项目收益预测依据		1、《兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。							

项目6：棉场四期（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	棉场四期（拆迁安置房）项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	3.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0

项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、配电房、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 66960 平方米，总建筑面积约 152258.74 平方米，其中地上建筑面积约 101288.42 平方米。									
项目建设期	2020 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2044 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资	10.0000									
其中：不含专项债券的项目资本金	5.6000									
专项债券融资	4.4000									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2018 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年 及以后 年度	
专项债券融资						3.0000	1.4000			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益										
10.9810										
债券存续期内项目分年收益										
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	5.2343	2025 年	3.4189	
2026 年	2.2840	2027 年	0.0146	2028 年	0.0146	2029 年	0.0146	2030 年		
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		
2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		
项目总收益/项目总投资							1.10			
债券存续期内项目总债务融资本息	4.0290			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.73		
债券存续期内项目总债务融资本金	3.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.66		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.0290			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.73		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.0000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.66		

项目收益预测依据	1、《棉场四期（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。
----------	--



项目 7：杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	0.6000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0								
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 21066 平方米，总建筑面积约 41437.472 平方米。								
项目建设期	2020 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2044 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	2.7000								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3500								
专项债券融资	1.3500								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年 及以后 年度
专项债券融资					0.3500	0.6000	0.4000		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益									
3.0835									
债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	1.3148	2025 年	1.0499
2026 年	0.7017	2027 年	0.0057	2028 年	0.0057	2029 年	0.0057	2030 年	
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	

2046年		2047年		2048年		2049年		2050年
				项目总收益/项目总投资				1.14
债券存续期内项目总债务融资本息		1.2552		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		2.46		
债券存续期内项目总债务融资本金		0.9500		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		3.25		(1)
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.2552		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		2.46		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		0.9500		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		3.25		
项目收益预测依据		1、《杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。						

七、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来七年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(3) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。

附件 3:

溧水区项目收益及现金流入评价说明



一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以江苏省南京市溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目、开发区山泉云庭安置房项目工程规划，对住宅、商铺出售收益、车位出租收益进行了预测，并编制以上 2 个项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 项目的建设规模没有重大变化；

(五) 项目建成的资产出售、出租收入在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目

南京溧水中山保障房建设有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市溧水区永阳镇中山东路

法定代表人：张红星

注册资本：10,000 万元人民币

经营范围：保障性住房开发经营、保障性住房建设工程管理；房地产开发、房地产经营、房地产中介服务；物业管理；房屋租赁。（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）

统一社会信用代码：913201170626029040

成立日期：2013 年 02 月 17 日



2、开发区山泉云庭安置房项目

南京溧水经济技术开发区总公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南京市溧水经济开发区团山西路 8 号

法定代表人：朱骏

注册资本：150,000 万元人民币

经营范围：地产开发、土地开发整理、基础设施建设；城市建设项目规划、设计、开发和经营；城市改造、拆迁；建筑工程施工；公用事业运营、市政管理；资产经营、股权投资、基金管理；项目引进及技术咨询服务；工业生产资料经销；企业间的贸易及贸易代理、贸易信息咨询服务；会议、展览及相关服务。（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）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁（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）

统一社会信用代码：91320117135786573J

成立日期：1993 年 10 月 18 日

（二）项目概况

1、项目位置及范围

项目 1：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目位于南京溧水区东屏集镇。

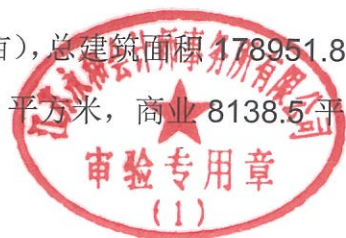
项目 2：开发区山泉云庭安置房项目位于溧水开发区。

2、项目内容与规模

项目 1：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，项目占地面积 155.1 亩，总建筑面积 215000 m²（其中地下 60000 平方）。

项目 2：开发区山泉云庭安置房项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停

车库及相关附属配套设施等工程,用地规模为 66716 平方米(约 100 亩),总建筑面积 178951.8 平方米,其中:地上建筑面积 132251.8 平方米(其中住宅 124113.3 平方米,商业 8138.5 平方米),地下建筑面积 46700 平方米)。



(三) 投资估算与资金筹措方式

项目 1: 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总投资约 196,726.90 万元,其中自有资金安排 126,726.90 万元,拟申请发行债券 70,000.00 万元,其中:本次拟使用债券募集资金 30,000.00 万元,2023 年拟申请债券资融资 20,000.00 万元,2024 年拟申请债券资融资 20,000.00 万元,预计债券期限均为七年期。

2、开发区山泉云庭安置房项目总投资约 83,198.00 万元,其中自有资金安排 22,198.00 万元,拟申请发行债券 61,000.00 万元,其中:本次拟使用债券募集资金 21,000.00 万元,2023 年拟申请债券资融资 20,000.00 万元,2024 年拟申请债券资融资 20,000.00 万元,预计债券期限均为七年期。

综上:本次评价南京市下属 1 个区,共 2 个棚改专项债券项目,项目总投资额为 279,924.90 万元,其中:资本金 148,924.90 万元;非资本金 131,000.00 万元,其中本次拟使用债券募集资金 51,000.00 万元,2023 年拟申请债券资融资 40,000.00 万元,2024 年拟申请债券资融资 40,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位:人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金(非 资本金)⑨
溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	196,726.90			126,726.90		30,000.00	40,000.00
开发区山泉云庭安置房项目	83,198.00			22,198.00		21,000.00	40,000.00

合计	279,924.90			148,924.90	51,000.00	80,000.00
----	------------	--	--	------------	-----------	-----------



注：其他资金系溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目及开发区山泉云庭安置房项目计划于2023-2024年发债金额。

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过建成的资产出售、出租实现。溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目、开发区山泉云庭安置房项目参照项目所在地周边类似项目的出售、出租价格并结合项目的自身情况综合考虑后确定。

预计本项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：项目总收入预计为 226,553.00 万元。

单位：人民币万元

序号	项目名称	安置房/商业配套 销售收入	停车费收入	小计
1	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	121,920.00	2,408.00	124,328.00
2	开发区山泉云庭安置房项目	100,281.00	1,944.00	102,225.00
	合计	222,201.00	4,352.00	226,553.00

2、项目收益测算：项目收益为预计收入扣除经营成本后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
		全部债券存续期内项目预计收入 ①	全部债券存续期内项目预计支出 ②	全部债券存续期内项目预计净收益 ③=①-②	政府性基金收入 ④	全部债券存续期内预期总收益 ⑤=③+④
1	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	124,328.00	9,946.00	114,382.00		114,382.00
2	开发区山泉云庭安置房项目	102,225.00	8,176.00	94,049.00		94,049.00

合计	226,553.00	18,122.00	208,431.00	208,431.00
----	------------	-----------	------------	------------



注：

- (1) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030-2031年）554.00万元。
- (2) 开发区山泉云庭安置房项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2030-2031年）448.00万元。

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一	预计收入	61,674.00	37,291.00	23,858.00	301.00	301.00	301.00	301.00	301.00	124,328.00
1.1	住宅销售	58,893.00	35,336.00	23,557.00	-	-	-	-	-	117,786.00
1.2	商铺出售	2,480.00	1,654.00	-	-	-	-	-	-	4,134.00
1.2	车位出租	301.00	301.00	301.00	301.00	301.00	301.00	301.00	301.00	2,408.00
二	预计成本	1,850.00	1,119.00	716.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	3,730.00
2.1	销售及管理费用	1,850.00	1,119.00	716.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	3,730.00
三	预计税金及附加	3,084.00	1,864.00	1,193.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	6,216.00
四	用于平衡债券本息的项 总收益	56,740.00	34,308.00	21,949.00	277.00	277.00	277.00	277.00	277.00	114,382.00

注：项目预计 2024 年末建成，项目规划设计住宅面积 147232 m²，按 0.8 万元/平方米，预计 2024 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售及管理费率 3%，综合税率 5%；规划设计商铺面积 3758 m²，按净价 1.1 万元/平方米，预计 2024 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售及管理费率 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 1670 个，租金 150 元/月。



(2) 开发区山泉云庭安置房项目

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一	预计收入	50,924.00	30,867.00	19,219.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	102,225.00
1.1	住宅销售	47,441.00	28,464.00	18,976.00	-	-	-	-	-	94,881.00
1.2	商铺出售	3,240.00	2,160.00	-	-	-	-	-	-	5,400.00
1.2	车位出租	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	1,944.00
二	预计成本	1,528.00	926.00	577.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	3,066.00
2.1	销售及管理费用	1,528.00	926.00	577.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	3,066.00
三	预计税金及附加	2,546.00	1,543.00	961.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	5,110.00
四	用于平衡债券本息的项 总收益	46,850.00	28,398.00	17,681.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	94,049.00

注：项目预计 2024 年末建成，项目规划设计住宅面积 118602 m²，按 0.8 万元/平方米，预计 2024 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售及管理费率 3%，综合税率 5%；规划设计商铺面积 4909 m²，按净价 1.1 万元/平方米；预计 2024 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售及管理费率 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 1348 个，租金 150 元/月。



五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案



单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	114,382.00	7年	87,150.00	1.31
开发区山泉云庭安置房项目	94,049.00	7年	75,945.00	1.24

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	113,828.00	7年	45,050.00	2.53
开发区山泉云庭安置房项目	93,601.00	7年	33,845.00	2.77

注：

(1) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目本期债券存续期收益不包含 2030-2031 年收益 554.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2030-2031 年债券本息 42,100.00 万元。

(2) 开发区山泉云庭安置房项目本期债券存续期收益不包含 2030-2031 年收益 448.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2030-2031 年债券本息 42,100.00 万元。

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、棚户区改造专项债券项目明细表

项目 1：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程

单位：人民币亿元

项目名称	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	



本只专项债券中用于该项目的金额	3								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0								
项目简要描述	主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程,项目占地面积155.1亩,总建筑面积215000m ² (其中地下60000平方)								
项目建设期	2021年至2024年								
项目运营期	2024年至2070年								
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7								
债券存续期内项目总投资	19.6727								
其中:不含专项债券的项目资本金	12.6727								
专项债券融资	7								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018年 及以前 年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2026年 及以后 年度
专项债券融资						3	2	2	
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益									
11.3828									
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年		2024年	5.674	2025年	3.4308
2026年	2.1949	2027年	0.0277	2028年	0.0277	2029年	0.0277	2030年	
2031年		2032年		2033年		2034年		2035年	
2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
					项目总收益/项目总投资				0.58
债券存续期内项目总债务融资本息		4.505		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.53	
债券存续期内项目总债务融资本金		3		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.79	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		4.505		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.53	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.79	



项目收益预测依据	1、《溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程》收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。
----------	---

项目 2：开发区山泉云庭安置房项目

单位：人民币亿元

项目名称	开发区山泉云庭安置房项目									
项目类型（一级）	棚户区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额	2.1									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额										
项目简要描述	主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，用地规模为 66716 平方米（约 100 亩），总建筑面积 178951.8 平方米，其中：地上建筑面积 132251.8 平方米（其中住宅 124113.3 平方米，商业 8138.5 平方米），地下建筑面积 46700 平方米）。									
项目建设期	2021 年至 2024 年									
项目运营期	2024 年至 2070 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资	8.3198									
其中：不含专项债券的项目资本金	2.2198									
专项债券融资	6.1									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2018 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年 及以后 年度	
专项债券融资						2.1	2	2		
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益										
9.3601										
债券存续期内项目分年收益										
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	4.685	2025 年	2.8398	
2026 年	1.7681	2027 年	0.0224	2028 年	0.0224	2029 年	0.0224	2030 年		
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		



2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
						项目总收益/项目总投资		1.13	
债券存续期内项目总债务融资本息			3.3845		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.77	
债券存续期内项目总债务融资本金			2.1		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			4.46	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			3.3845		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.77	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			2.1		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			4.46	
项目收益预测依据		1、《开发区山泉云庭安置房项目》收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。							

七、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来七年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

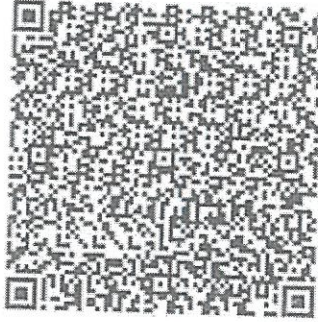
(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(3) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。

年度检验



张银涛(320000150001)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



张银涛(320000150001)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



张银涛(320000150001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



张银涛(320000150001)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



证书编号: 320000150001
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 5 月 6 日
Date of Issuance

2007年4月10



姓名	张银涛
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1956-12-04
Date of birth	
工作单位	江苏永和会计师事务所
Working unit	
身份证号码	320106561204041
Identity card No.	

张文彬(320000150052)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年。
fter



张文彬(320000150052)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

ly /m /d



张文彬(320000150052)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



320000150052

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2015 年 08 月 31 日
/y /m /d

发证日期:
Date of Issuance

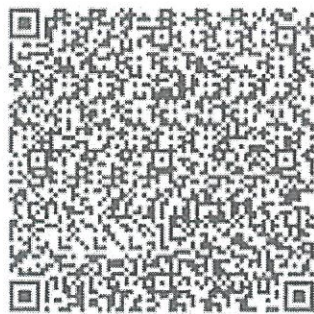
年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
for another year after



张文彬(320000150052)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



张文彬(320000150052)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

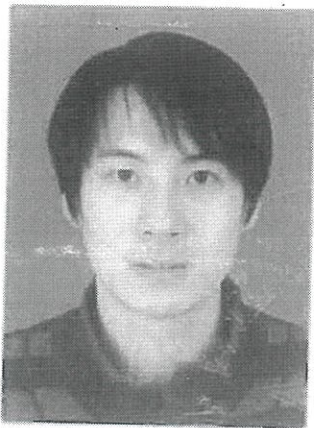
年 /y /m /d



张文彬(320000150052)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

继续有效一年。
for another year after

年 /y /m /d



姓 名 张文彬

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1984-04-08

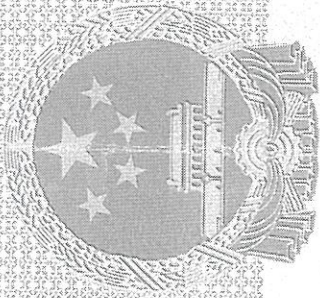
Date of birth

工作单位 江苏永和会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 320105198404080018

Identity card No.



执业证书

经审查，江苏永和会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。



批准文号：苏财协1999113号

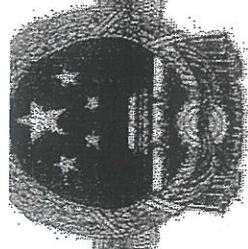
证书编号：32000015



发证机关



1999年2月23日



营业执照

(副本)

编号 320105000202106080303

扫描二维码
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。



统一社会信用代码

913201147040496700

(1/1)

名称 江苏永和会计师事务所有限公司

注册资本 100万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年03月05日

法定代表人 张银涛

营业期限 1999年03月05日至****

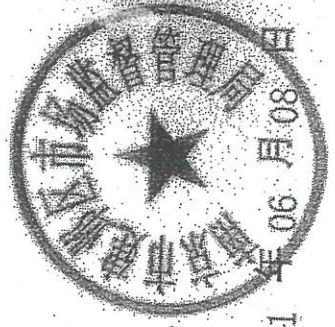
经营范围



审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询、税务咨询、代理记账等。*（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）

住所 南京市建邺区嘉陵江东街8号科技创新综合体B3栋2单元515室502室

登记机关



2021年06月08日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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

无锡市区 2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区
改造专项债券）项目财务评估报告
中兴财光华（苏）审专字[2022]第 02002 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所 专项审计报告

报 告 文 号：中兴财光华（苏）审专字[2022]第02002号

客 户 名 称：无锡市财政局

报 备 时 间：2022-01-24 13:59:36

签字注册会计师：房立佳
洪秋丰



05122022010019475085

报告文号：中兴财光华（苏）审专字[2022]第02002号

无锡市财政局 专项审计报告

事务所名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
事务所电话：0512-63417568
传 真：0512-63027228
通 讯 地 址：江苏省苏州工业园区通园路699号苏州港华大厦1307室
电 子 邮 件：hrcpawdr@163.com
事务所网址：<http://jshrcpa.com/zhongxingcaiguanghua/index.php>

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，业务报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>



中华人民共和国苏州工业园区
通园路 699 号港华大厦 1307 室
邮政编码: 215000

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

Zhongxingcai Guanghua Certified Public Accountants LLP Jiangsu Branch

1307, Towngas Building, No. 699, Tongyuan Road
Suzhou Industrial Park, P.R.C
P C : 215000

Telephone: 0512-867315205
013013630012
Fax: 0512-867315205



无锡市区 2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目财务评估报告

中兴财光华（苏）审专字(2022)第 02002 号

无锡市财政局：

我们接受委托，对无锡市区 2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（以下简称“棚改债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。（除特别说明外，金额单位均为人民币万元）

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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

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本项目募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

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。本财务评价报告仅供申请人申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文，为“中兴财光华（苏）审专字(2022)第 02002 号”无锡市区 2022 年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目财务评估报告的签字盖章页）

附件 项目收益及现金流入编制说明

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

江苏分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国 江苏

二〇二二年一月二十日

项目收益及现金流入编制说明



一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以无锡市棚户区改造项目对应的预期专项收入为基础，结合项目的建设期、项目预期收益情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年无锡市棚户区改造实施专项收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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；国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化；
- 3、棚改项目政府专项收入等能够顺利执行；
- 4、项目单位申请棚改项目和预期收益提交审核的资料、文件和数据真实、完整且合规、合法；
- 5、本次预测从客观、谨慎角度出发，暂定七年期发行利率以 4% 作为债券付息利率；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、申请发行债券应付本息情况

本次项目拟发行棚改专项债券金额 135,000.00 万元。华盛苑二期安置房建设项目、华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目等 5 个项目预计后续发债金额 147,000.00 万元。假定债券票面利率为 4%，债券期限为七年，每年年末支付利息，第七年一次性偿还本金。项目还本付息情况如下：

1、华盛苑二期安置房建设项目



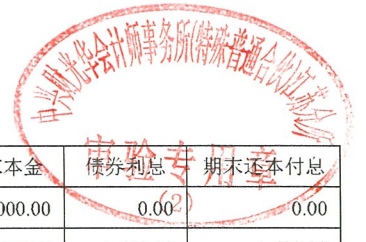
项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
华盛苑二期安置房建设项目	2022年	0.00	15,000.00	0.00	0.00	15,000.00	0.00 ⁽²⁾	0.00
	2023年	15,000.00	0.00	12,000.00	0.00	27,000.00	600.00	600.00
	2024年	27,000.00	0.00	0.00	0.00	27,000.00	1,080.00	1,080.00
	2025年	27,000.00	0.00	0.00	0.00	27,000.00	1,080.00	1,080.00
	2026年	27,000.00	0.00	0.00	0.00	27,000.00	1,080.00	1,080.00
	2027年	27,000.00	0.00	0.00	0.00	27,000.00	1,080.00	1,080.00
	2028年	27,000.00	0.00	0.00	0.00	27,000.00	1,080.00	1,080.00
	2029年	27,000.00	0.00	0.00	15,000.00	12,000.00	1,080.00	16,080.00
	合计			15,000.00	12,000.00	15,000.00		7,080.00

2、华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目	2022年	5,000.00	10,000.00	0.00	0.00	15,000.00	200.00	200.00
	2023年	15,000.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00	600.00	600.00
	2024年	15,000.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00	600.00	600.00
	2025年	15,000.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00	600.00	600.00
	2026年	15,000.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00	600.00	600.00
	2027年	15,000.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00	600.00	600.00
	2028年	15,000.00	0.00	0.00	5,000.00	10,000.00	600.00	5,600.00
	2029年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	400.00	10,400.00
	合计			10,000.00	0.00	15,000.00		4,200.00

3、丽景佳苑二期南地块安置房工程

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
丽景佳苑二期南地块安置房工程	2022年	6,000.00	50,000.00	0.00	0.00	56,000.00	240.00	240.00
	2023年	56,000.00	0.00	60,000.00	0.00	116,000.00	2,240.00	2,240.00
	2024年	116,000.00	0.00	0.00	0.00	116,000.00	4,640.00	4,640.00
	2025年	116,000.00	0.00	0.00	0.00	116,000.00	4,640.00	4,640.00
	2026年	116,000.00	0.00	0.00	0.00	116,000.00	4,640.00	4,640.00
	2027年	116,000.00	0.00	0.00	0.00	116,000.00	4,640.00	4,640.00
	2028年	116,000.00	0.00	0.00	6,000.00	110,000.00	4,640.00	10,640.00
	2029年	110,000.00	0.00	0.00	50,000.00	60,000.00	4,400.00	54,400.00
	合计			50,000.00	60,000.00	56,000.00		30,080.00



4、丽景佳苑五期安置房工程项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
丽景佳苑 五期安置 房工程	2022年	0.00	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
	2023年	40,000.00	0.00	53,000.00	0.00	93,000.00	1,600.00	1,600.00
	2024年	93,000.00	0.00	0.00	0.00	93,000.00	3,720.00	3,720.00
	2025年	93,000.00	0.00	0.00	0.00	93,000.00	3,720.00	3,720.00
	2026年	93,000.00	0.00	0.00	0.00	93,000.00	3,720.00	3,720.00
	2027年	93,000.00	0.00	0.00	0.00	93,000.00	3,720.00	3,720.00
	2028年	93,000.00	0.00	0.00	0.00	93,000.00	3,720.00	3,720.00
	2029年	93,000.00	0.00	0.00	40,000.00	53,000.00	3,720.00	43,720.00
合计			40,000.00	53,000.00	40,000.00		23,920.00	63,920.00

5、后宅家园一期A区拆迁安置小区工程

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
后宅家园 一期A区 拆迁安置 小区工程	2022年	0.00	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00
	2023年	20,000.00	0.00	22,000.00	0.00	42,000.00	800.00	800.00
	2024年	42,000.00	0.00	0.00	0.00	42,000.00	1,680.00	1,680.00
	2025年	42,000.00	0.00	0.00	0.00	42,000.00	1,680.00	1,680.00
	2026年	42,000.00	0.00	0.00	0.00	42,000.00	1,680.00	1,680.00
	2027年	42,000.00	0.00	0.00	0.00	42,000.00	1,680.00	1,680.00
	2028年	42,000.00	0.00	0.00	0.00	42,000.00	1,680.00	1,680.00
	2029年	42,000.00	0.00	0.00	20,000.00	22,000.00	1,680.00	21,680.00
	合计			20,000.00	22,000.00	20,000.00		10,880.00

四、项目情况

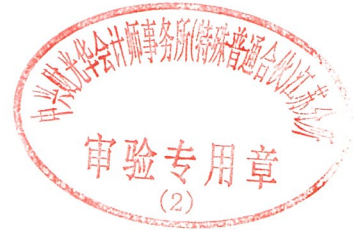
(一) 工程项目基本情况

1、华盛苑二期安置房建设项目

本项目位于无锡经济开发区，梁东路以南、立信大道以西、北园路以北、信成道以东。项目总用地面积 24436.52 m²，总建筑面积 83464.58 m²。主要建设内容包括：住宅和地下室、配套公建等。

2、华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目

本项目位于无锡市滨湖区吴都路以南、科研北路以北、怡园路以东、华谊路以西。项目建设用地面积 30743 m²（约 46.1 亩），总建筑面积 60425.91 m²，其中地上建筑面积



41580.07 m²。主要建设住宅以及配套设施。

3、丽景佳苑二期南地块安置房工程

本项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东。规划用地面积 116296 m²，总建筑面积 300610 m²，地上建筑面积 208810 m²，总户数 2008 户，建设内容包括 10 栋 13/14F 住宅、12 栋 9F 住宅，1 栋配套用房、人防及地下车库等。

4、丽景佳苑五期安置房工程

本项目位于硕放新农路北侧、振发五路南侧、孙安路西侧、里夫泾浜河道东侧。新增用地面积 96886.39 m²，总建筑面积 226059 m²，主要建设内容包括 17 栋 13 层住宅，1 栋 11 层住宅，5 栋 10 层住宅，以及商业用房、社区服务用房、物业用房和门卫等配套用房。

5、后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程

本项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡宅路以北。总建筑面积约 98695.63 m²，包含 12 栋住宅、2 座变配电房及地下车库等，项目同步实施小区给排水及变配电等工程。

(二) 工程项目投资资金来源情况

序号	项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=(④+⑤)+⑥			③=(⑦+⑧)+⑨		
			已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
1	华盛苑二期安 置房建设项 目	36,000.00			9,000.00		15,000.00	12,000.00
2	华庄街道凯发 苑二期东侧拆 迁安置房建设 项目	28,600.00			13,600.00	5,000.00	10,000.00	



序号	项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
3	丽景佳苑二期 南地块安置房 工程	145,000.00			29,000.00	6,000.00	50,000.00	60,000.00
4	丽景佳苑五期 安置房工程项 目	117,000.00			24,000.00		40,000.00	53,000.00
5	后宅家园一期 A区拆迁安置 小区工程	53,772.00			11,772.00		20,000.00	22,000.00
	合计	380,372.00			87,372.00	11,000.00	135,000.00	147,000.00

五、项目收益及现金流入预测项目说明

项目收益有两部分构成，预期专项收入和政府性基金收入。

预测专项收入具体为因实施建设项目后实施主体得到的预期收入；政府性基金收入按照最近一期评估报告进行估算。

(一) 项目收益预测

1、华盛苑二期安置房建设项目

(1) 项目预期专项收入测算如下：

项目	年度	2022年	2023年	2024年	2025年
	物业费、停车费等				1,592.85

项目 \ 年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
物业费、停车费等	1,592.85	1,592.85	1,592.85	1,592.85
预期收益合计金额	9557.10			



(2) 本项目政府性基金收入预计为 56,989.93 万元。

2、华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目

(1) 本项目政府性基金收入预计为 40,934.32 万元。

3、丽景佳苑二期南地块安置房工程

(1) 项目预期专项收入测算如下：

项目 \ 年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
停车费收入			100.00	100.00
项目 \ 年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入停车费	100.00	100.00	100.00	100.00
预期收益合计金额	600.00			

(2) 本项目政府性基金收入预计为 307,245.32 万元。

4、丽景佳苑五期安置房工程

(1) 项目预期专项收入测算如下：

项目 \ 年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
停车费收入			87.92	87.92
项目 \ 年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入停车费	87.92	87.92	87.92	87.92
预期收益合计金额	527.52			

(2) 本项目政府性基金收入预计为 172,009.17 万元。

5、后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程

(1) 项目预期专项收入测算如下：

项目	年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	停车费收入				570.60
项目	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	收入停车费	570.60	570.60	570.60	570.60
预期收益合计金额					2853.00

(2) 本项目政府性基金收入预计为 137,903.57 万元。

(二) 本期债券存续期内预期总收益

序号	项目名称	本期债券存续期间内预期专项收益①	本期债券存续期内政府性基金收入②	本期债券存续期内总收益③=①+②
1	华盛苑二期安置房建设项目	9,557.10	56,989.93	66,547.03
2	华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目	0.00	40,934.32	40,934.32
3	丽景佳苑二期南地块安置房工程	600.00	307,245.32	307,845.32
4	丽景佳苑五期安置房工程	527.50	172,009.17	172,536.67
5	后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程	2,853.00	137,903.57	140,756.57
	合计	13,537.60	715,082.31	728,619.91

(三) 本息覆盖倍数

预期总收益与本息覆盖的倍数测算结果如下所示：

序号	项目名称	本期债券存续期间内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期间内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	华盛苑二期安置房建设项目	66,547.03	7	22,080.00	3.01

序号	项目名称	本期债券存续期间内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期间内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/② (2)
2	华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目	40,934.32	7	19,200.00	2.13
3	丽景佳苑二期南地块安置房工程	307,845.32	7	86,080.00	3.58
4	丽景佳苑五期安置房工程	172,536.67	7	63,920.00	2.70
5	后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	140,756.57	7	30,880.00	4.56
	合计	728,619.91		222,160.00	3.28

六、风险分析

对项目进行覆盖风险分析，经测试，结果如下：

在不考虑 GDP 增速下，预期总收益假设分别波动-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%及 20%作为敏感性分析因素，测试如下：

波动比率	-20%	-15%	-10%	-5%
预期总收益	582,895.93	619,326.92	655,757.92	692,188.91
总融资本息	222,160.00	222,160.00	222,160.00	222,160.00
本息覆盖倍数	2.62	2.79	2.95	3.12

续上表

波动比率	0%	5%	10%	15%	20%
预期总收益	728,619.91	765,050.91	801,481.90	837,912.90	874,343.89
总融资本息	222,160.00	222,160.00	222,160.00	222,160.00	222,160.00
本息覆盖倍数	3.28	3.44	3.61	3.77	3.94

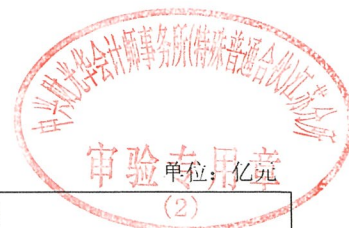


七、评价结论

1、本次申请发行棚改专项债券项目，在相关项目单位对项目预期收益及政府性基金收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期及政府性基金收入能够偿还融资本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

2、根据本次棚改项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益及政府性基金收入影响因素在±20%范围内变动情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于2，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本次棚改项目预期总收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

无锡市棚改项目明细表



项目1 (项目全生命周期)

项目名称	华盛苑二期安置房建设项目											
项目类型 (一级)	棚户区改造											
项目类型 (二级)												
本只专项债券中用于该项目的金额	1.5000											
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额												
项目简要描述	本项目位于无锡经济开发区,梁东路以南、立信大道以西、北园路以北、信成道以东。项目总用地面积 24436.52 m ² ,总建筑面积 83464.58 m ² 。主要建设内容包括:住宅和地下室、配套公建等。											
项目建设期	2021年至2023年											
项目运营期	2024年至2027年											
本项目拟发行债券期限 (单位:年)	7											
全生命周期内项目总投资	3.6000											
其中:不含专项债券的项目资本金	0.9000											
专项债券融资	2.7000											
其他债务融资												
项目分年融资计划												
	2017年及以前年度		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度		
专项债券融资							1.5000	1.2000				
其他债务融资												
全生命周期内项目总收益	6.8140											
全生命周期内项目分年收益												
2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.1593	2025年	0.1593	2026年	0.1593	2027年	0.1593	
2028年	0.1593	2029年	5.8582	2030年	0.1593	2031年		2032年		2033年		
2034年		2035年		2036年								
											全生命周期内项目总收益/项目总投资	1.89
全生命周期内项目总债务融资本息			3.4560			全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.97	
全生命周期内项目总债务融资本金			2.7000			全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.52	
全生命周期内项目总地方债券融资本息			2.4560			全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					2.77	
全生命周期内项目总地方债券融资本金			2.7000			全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.52	
项目收益预测依据			该项目收益主要为物业费、停车费、广告费及政府性基金收入,全周期内项目总收益 6.8140 亿元,政府性基金收入根据评估报告预测,能够覆盖项目融资本息。									



项目 2 (项目全生命周期)

单位: 亿元

项目名称	华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目											
项目类型 (一级)	棚户区改造											
项目类型 (二级)												
本只专项债券中用于该项目的金额	1.0000											
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额												
项目简要描述	本项目位于无锡市滨湖区吴都路以南、科研北路以北、怡园路以东、华谊路以西。项目建设用地面积 30743 m ² (约 46.1 亩), 总建筑面积 60425.91 m ² , 其中地上建筑面积 41580.07 m ² 。主要建设住宅以及配套设施。											
项目建设期	2020 年至 2022 年											
项目运营期	2023 年至 2073 年											
本项目拟发行债券期限 (单位: 年)	7											
全生命周期内项目总投资	2.8600											
其中: 不含专项债券的项目资本金	1.3600											
专项债券融资	1.5000											
其他债务融资												
项目分年融资计划												
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度			
专项债券融资					0.5000	1.0000						
其他债务融资												
全生命周期内项目总收益	4.0934											
全生命周期内项目分年收益												
2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0000	2025 年	0.0000	2026 年	0.0000	2027 年	0.0000	
2028 年	4.0934	2029 年	0.0000	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年		
2034 年		2035 年		2036 年								
										全生命周期内项目总收益/项目总投资	1.43	
全生命周期内项目总债务融资本息										1.9200	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.13
全生命周期内项目总债务融资本金										1.5000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.73
全生命周期内项目总地方债券融资本息										1.9200	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.13
全生命周期内项目总地方债券融资本金										1.5000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.73
项目收益预测依据	项目收益主要为政府性基金收入, 政府性基金收入根据评估报告预测, 全周期内可以覆盖项目债务本息。											



项目 3（项目全生命周期）

单位：亿元

项目名称	丽景佳苑二期南地块安置房工程										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额	5.0000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东。规划用地面积 116296 m ² ，总建筑面积 300610 m ² ，地上建筑面积 208810 m ² ，总户数 2008 户，建设内容包括 10 栋 13/14F 住宅、12 栋 9F 住宅，1 栋配套用房、人防及地下车库等。										
项目建设期	2021 年至 2023 年										
项目运营期	2024 年至 2074 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
全生命周期内项目总投资	14.5000										
其中：不含专项债券的项目资本金	2.9000										
专项债券融资	11.6000										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资					0.6000	5.0000	6.0000				
其他债务融资											
全生命周期内项目总收益	30.7945										
全生命周期内项目分年收益											
2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0100	2025 年	0.0100	2026 年	0.0100	2027 年	0.0100
2028 年	30.7345	2029 年	0.0100	2030 年	0.0100	2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 年					
										全生命周期内项目总收益/项目总投资	2.12
全生命周期内项目总债务融资本息			14.8480	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息							2.07
全生命周期内项目总债务融资本金			11.6000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金							2.65
全生命周期内项目总地方债券融资本息			14.8480	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							2.07
全生命周期内项目总地方债券融资本金			11.6000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							2.65
项目收益预测依据				项目主要收益为停车费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，全周期内总收益为 30.7945 亿元，能够覆盖债务本息。							



项目 4（项目全生命周期）

单位：亿元

项目名称	丽景佳苑五期安置房工程										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额	4.0000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目位于硕放新农路北侧、振发五路南侧、孙安路西侧、里火泾浜河道东侧。新增用地面积 96886.39 m ² ，总建筑面积 226059 m ² ，主要建设内容包括 17 栋 13 层住宅，1 栋 11 层住宅，5 栋 10 层住宅，以及商业用房、社区服务用房、物业用房和门卫等配套用房。										
项目建设期	2021 年至 2023 年										
项目运营期	2024 年至 2074 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
全生命周期内项目总投资	11.7000										
其中：不含专项债券的项目资本金	2.4000										
专项债券融资	9.3000										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资						4.0000	5.3000				
其他债务融资											
全生命周期内项目总收益	17.2625										
全生命周期内项目分年收益											
2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0090	2025 年	0.0090	2026 年	0.0090	2027 年	0.0090
2028 年	0.0090	2029 年	17.2090	2030 年	0.0085	2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年							
										全生命周期内项目总收益/项目总投资	1.48
全生命周期内项目总债务融资本息			11.9040	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.45
全生命周期内项目总债务融资本金			9.3000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.86
全生命周期内项目总地方债券融资本息			11.9040	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.45
全生命周期内项目总地方债券融资本金			9.3000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1.86
项目收益预测依据	该项目主要收入为停车费收入、租金收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，全周期总收益为 17.2625 亿元，能够覆盖债务本息。										



项目 5 (项目全生命周期)

单位: 亿元

项目名称	后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程										
项目类型 (一级)	棚户区改造										
项目类型 (二级)											
本只专项债券中用于该项目的金额	2.0000										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡宅路以北。总建筑面积约 98695.63 m ² , 包含 12 栋住宅、2 座变配电房及地下车库等, 项目同步实施小区给排水及变配电等工程。										
项目建设期	2022 年至 2024 年										
项目运营期	2025 年至 2027 年										
本项目拟发行债券期限 (单位: 年)	7										
全生命周期内项目总投资	5.3772										
其中: 不含专项债券的项目资本金	1.1772										
专项债券融资	4.2000										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资						2.0000	2.2000				
其他债务融资											
全生命周期内项目总收益	14.1326										
全生命周期内项目分年收益											
2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0000	2025 年	0.0570	2026 年	0.0570	2027 年	0.0570
2028 年	0.0570	2029 年	13.8474	2030 年	0.0572	2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年							
全生命周期内项目总收益/项目总投资											2.63
全生命周期内项目总债务融资本息											2.63
全生命周期内项目总债务融资本金											3.36
全生命周期内项目总地方债券融资本息											2.63
全生命周期内项目总地方债券融资本金											3.36
项目收益预测依据	该项目主要收益为停车费、政府性基金收入, 政府性基金收入根据评估报告预测, 全周期总收益 14.1326 亿元, 能够覆盖债务本息。										

无锡市棚改项目明细表



项目 1 (债券存续期)

单位: 亿元

项目名称	华盛苑二期安置房建设项目										
项目类型 (一级)	棚户区改造										
项目类型 (二级)											
本只专项债券中用于该项目的金额	1.5000										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目位于无锡经济开发区,梁东路以南、立信大道以西、北园路以北、信成道以东。项目总用地面积 24436.52 m ² ,总建筑面积 83464.58 m ² 。主要建设内容包括:住宅和地下室、配套公建等。										
项目建设期	2021年至2023年										
项目运营期	2024年至2027年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7										
债券存续期内项目总投资	3.6000										
其中:不含专项债券的项目资本金	0.9000										
专项债券融资	2.7000										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度		
专项债券融资						1.5000	1.2000				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	6.6547										
债券存续期内项目分年收益											
2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.1593	2025年	0.1593	2026年	0.1593	2027年	0.1593
2028年	0.1593	2029年	5.8582	2030年		2031年		2032年		2033年	
2034年		2035年		2036年							
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.85
债券存续期内项目总债务融资本息			2.2080	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							3.01
债券存续期内项目总债务融资本金			1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							4.44
债券存续期内项目总地方债券融资本息			2.2080	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							3.01
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							4.44
项目收益预测依据				该项目收益主要为物业费、停车费、广告费及政府性基金收入,债券存续内项目总收益 6.6547 亿元,政府性基金收入根据评估报告预测,能够覆盖项目融资本息。							



项目 2（债券存续期）

单位：亿元

项目名称	华庄街道凯发苑二期东侧拆迁安置房建设项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额	1.0000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目位于无锡市滨湖区吴都路以南、科研北路以北、怡园路以东、华谊路以西。项目建设用地面积 30743 m ² （约 46.1 亩），总建筑面积 60425.91 m ² ，其中地上建筑面积 41580.07 m ² 。主要建设住宅以及配套设施。										
项目建设期	2020 年至 2022 年										
项目运营期	2023 年至 2073 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资	2.8600										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3600										
专项债券融资	1.5000										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资					0.5000	1.0000					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	4.0934										
债券存续期内项目分年收益											
2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0000	2025 年	0.0000	2026 年	0.0000	2027 年	0.0000
2028 年	4.0934	2029 年	0.0000	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年							
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.43
债券存续期内项目总债务融资本息			1.9200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.13	
债券存续期内项目总债务融资本金			1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.73	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			1.9200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.13	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.73	
项目收益预测依据	项目收益主要为政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期内可以覆盖项目债务本息。										



项目 3 (债券存续期)

单位: 亿元

项目名称	丽景佳苑二期南地块安置房工程										
项目类型 (一级)	棚户区改造										
项目类型 (二级)											
本只专项债券中用于该项目的金额	5.0000										
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东。规划用地面积 116296 m ² , 总建筑面积 300610 m ² , 地上建筑面积 208810 m ² , 总户数 2008 户, 建设内容包括 10 栋 13/14F 住宅、12 栋 9F 住宅, 1 栋配套用房、人防及地下车库等。										
项目建设期	2021 年至 2023 年										
项目运营期	2024 年至 2074 年										
本项目拟发行债券期限 (单位: 年)	7										
债券存续期内项目总投资	14.5000										
其中: 不含专项债券的项目资本金	2.9000										
专项债券融资	11.6000										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资					0.6000	5.0000	6.0000				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	30.7845										
债券存续期内项目分年收益											
2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0100	2025 年	0.0100	2026 年	0.0100	2027 年	0.0100
2028 年	30.7345	2029 年	0.0100	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年							
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.12
债券存续期内项目总债务融资本息		8.6080		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						3.58	
债券存续期内项目总债务融资本金		5.6000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						5.50	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		8.6080		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						3.58	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		5.6000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						5.50	
项目收益预测依据	项目主要收益为停车费收入及政府性基金收入, 政府性基金收入根据评估报告预测, 债券存续期内总收益为 30.7845 亿元, 能够覆盖债务本息。										



项目4（债券存续期）

项目名称	丽景佳苑五期安置房工程										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额	4.0000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目位于硕放新农路北侧、振发五路南侧、孙安路西侧、里夫泾浜河道东侧。新增用地面积 96886.39 m ² ，总建筑面积 226059 m ² ，主要建设内容包括 17 栋 13 层住宅，1 栋 11 层住宅，5 栋 10 层住宅，以及商业用房、社区服务用房、物业用房和门卫等配套用房。										
项目建设期	2021 年至 2023 年										
项目运营期	2024 年至 2074 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资	11.7000										
其中：不含专项债券的项目资本金	2.4000										
专项债券融资	9.3000										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资						4.0000	5.3000				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	17.2537										
债券存续期内项目分年收益											
2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0090	2025 年	0.0090	2026 年	0.0090	2027 年	0.0090
2028 年	0.0090	2029 年	17.2087	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年							
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.47
债券存续期内项目总债务融资本息			6.3920	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							2.70
债券存续期内项目总债务融资本金			4.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							4.31
债券存续期内项目总地方债券融资本息			6.3920	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							2.70
债券存续期内项目总地方债券融资本金			4.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							4.31
项目收益预测依据	该项目主要收入为停车费收入、租金收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 17.2537 亿元，能够覆盖债务本息。										

项目 5 (债券存续期)

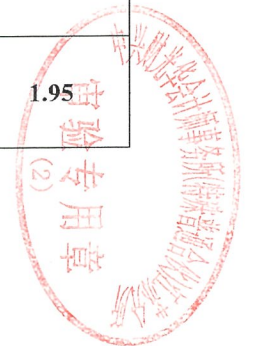
单位: 亿元

项目名称	后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程										
项目类型 (一级)	棚户区改造										
项目类型 (二级)											
本只专项债券中用于该项目的金额	2.0000										
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡宅路以北。总建筑面积约 98695.63 m ² , 包含 12 栋住宅、2 座变配电房及地下车库等, 项目同步实施小区给排水及变配电等工程。										
项目建设期	2022 年至 2024 年										
项目运营期	2025 年至 2075 年										
本项目拟发行债券期限 (单位: 年)	7										
债券存续期内项目总投资	5.3772										
其中: 不含专项债券的项目资本金	1.1772										
专项债券融资	4.2000										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资						2.0000	2.2000				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	14.0757										
债券存续期内项目分年收益											
2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0000	2025 年	0.0570	2026 年	0.0570	2027 年	0.0570
2028 年	0.0570	2029 年	13.8477	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年							
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.62
债券存续期内项目总债务融资本息	3.0880			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							4.56
债券存续期内项目总债务融资本金	2.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							7.04
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.0880			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							4.56
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.0000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							7.04
项目收益预测依据	该项目主要收益为停车费、政府性基金收入, 政府性基金收入根据评估报告预测, 债券存续期总收益 14.0757 亿元, 能够覆盖债务本息。										

项目收益与融资自求平衡明细表（项目全生命周期）

单位：万元

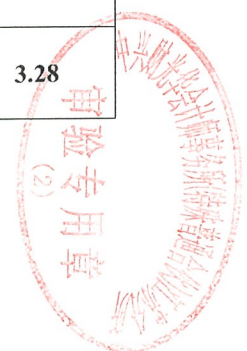
序号	项目名称	项目总投资	资本金	资金需求	本次发行计划		计划未来融资		本次债券 存续期内 融资本息 （项目全 生命周期）	预期项目总收益			预期项目总 收益对融资 成本覆盖倍 数
					发行额度	融资成本	发行额度	本次债券 存续期内 融资成本		专项收益	政府性基 金收入	总收益	
1	华盛苑二期 安置房建设 项目	36,000.00	9,000.00	27,000.00	15,000.00	4,200.00	12,000.00	3,360.00	34,560.00	11,149.95	56,989.93	68,139.88	1.97
2	华庄街道凯 发苑二期东 侧拆迁安置 房建设项目	28,600.00	13,600.00	15,000.00	10,000.00	2,800.00	0.00	0.00	19,200.00	0.00	40,934.32	40,934.32	2.13
3	丽景佳苑二 期南地块安 置房工程	145,000.00	29,000.00	116,000.00	50,000.00	14,000.00	60,000.00	14,400.00	148,480.00	700.00	307,245.32	307,945.32	2.07
4	丽景佳苑五 期安置房工 程	117,000.00	24,000.00	93,000.00	40,000.00	11,200.00	53,000.00	14,840.00	119,040.00	615.42	172,009.17	172,624.59	1.45
5	后宅家园一 期A区拆迁 安置小区工 程	53,772.00	11,772.00	42,000.00	20,000.00	5,600.00	22,000.00	6,160.00	53,760.00	3,422.40	137,903.57	141,325.97	2.63
	合计	380,372.00	87,372.00	293,000.00	135,000.00	37,800.00	147,000.00	38,760.00	375,040.00	15,887.77	715,082.31	730,970.08	1.95



项目收益与融资自求平衡明细表（本次债券存续期）

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	资本金	资金需求	本次发行计划		计划未来融资		本次债券 存续期内 融资本息 (本次债 券存续期)	预期项目总收益			预期项目总 收益对融资 成本覆盖倍 数
					发行额度	融资成本	发行额度	本次债券 存续期内 融资成本		专项收益	政府性基 金收入	总收益	
1	华盛苑二期 安置房建设 项目	36,000.00	9,000.00	27,000.00	15,000.00	4,200.00	12,000.00	2,880.00	22,080.00	9,557.10	56,989.93	66,547.03	3.01
2	华庄街道凯 发苑二期东 侧拆迁安置 房建设项目	28,600.00	13,600.00	15,000.00	10,000.00	2,800.00	0.00	0.00	19,200.00	0.00	40,934.32	40,934.32	2.13
3	丽景佳苑二 期南地块安 置房工程	145,000.00	29,000.00	116,000.00	50,000.00	14,000.00	60,000.00	14,400.00	86,080.00	600.00	307,245.32	307,845.32	3.58
4	丽景佳苑五 期安置房工 程	117,000.00	24,000.00	93,000.00	40,000.00	11,200.00	53,000.00	12,720.00	63,920.00	527.50	172,009.17	172,536.67	2.70
5	后宅家园一 期A区拆迁 安置小区工 程	53,772.00	11,772.00	42,000.00	20,000.00	5,600.00	22,000.00	6,160.00	30,880.00	2,853.00	137,903.57	140,756.57	4.56
	合计	380,372.00	87,372.00	293,000.00	135,000.00	37,800.00	147,000.00	36,160.00	222,160.00	13,537.60	715,082.31	728,619.91	3.28





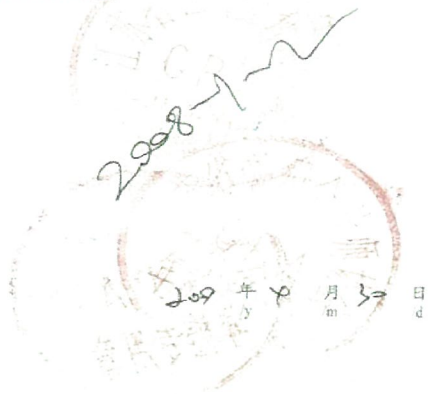
与原件一致



姓名	房立佳
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1943-09-08
Date of birth	
工作单位	江苏华星会计师事务所有限公司吴江分公司
Working unit	
身份证号码	320705430908203
Identity card No.	

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.



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

江苏华星会计师事务所
有限公司
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年7月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

苏州德信会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009年7月28日

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

苏州德信会计师事务所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年12月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

苏州华瑞会计师事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年12月13日

与原件一致

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

苏州华瑞会计师事务所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年8月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

苏州华瑞会计师事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年8月29日

同意调入：中远信发会计师事务所
注意：事项6.11.22
转所专用章
一、本证书只限用于本所执业，涂改、
二、注册会计师在变更工作单位时，应将本证
书缴还主管注册会计师协会。
三、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，并办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the CPA. Any transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when he/she 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.

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

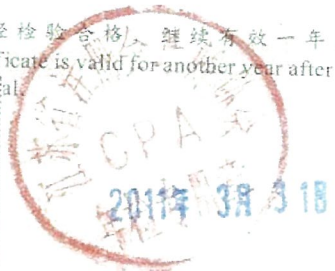
证书编号:
No. of Certificate 320500060032

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 8 月 12 日
Date of Issuance y m d



房立佳(320500060032)
您已通过2013年年检
江苏省注册会计师协会



房立佳(320500060032)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

2006 年 4 月 5 日
y m d

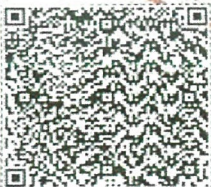
与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

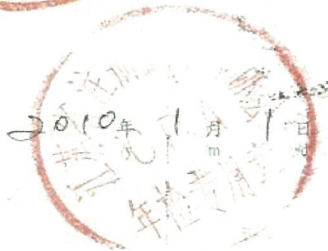
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal



房立佳(320500060032)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



房立佳(320500060032)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



年度检验登记



房立佳(320500060032)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



房立佳(320500060032)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



房立佳(320500060032)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



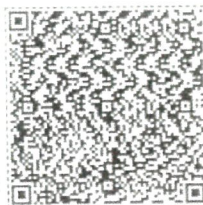
洪秋丰(320200160001)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



洪秋丰(320200160001)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



洪秋丰(320200160001)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



姓名 洪秋丰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-09-14
Date of birth
工作单位 江苏万信会计师事务所 特快部
Working unit
身份证号码 320722100914551
Identity card No.



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
CPA
转出单位盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPA

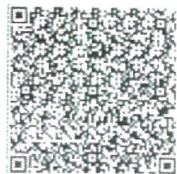
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA
转入单位盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPA

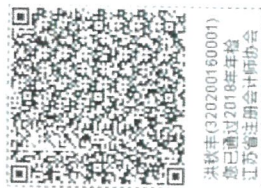
与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

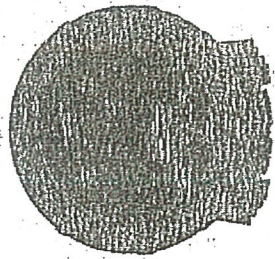


洪秋丰(320200160001)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



洪秋丰(320200160001)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
年 月 日



证书序号: 5000571

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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
江苏分所

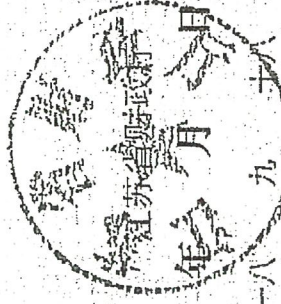
负责人: 朱建华

经营场所: 江苏省苏州工业园区通园路699号苏州港华大厦1307室

分所执业证书编号: 110102053201

批准执业文号: 苏财会[2014]18号

批准执业日期: 2014年11月18日

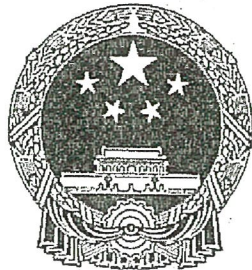


发证机关:

二〇一四年十一月十八日
中华人民共和国财政部制



编号 320594000201808240339



与原件一致

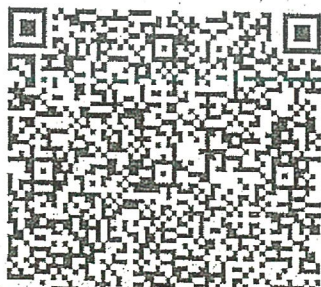
营业执照

(副本)

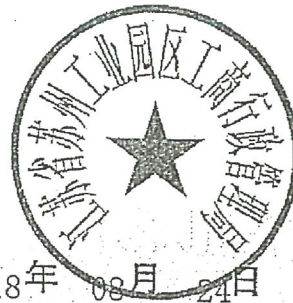
统一社会信用代码 91320509093497406W (1/1)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 苏州工业园区通园路699号苏州港华大厦1307室
负责人 朱建华
成立日期 2014年03月26日
营业期限 2014年03月26日至2024年03月23日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后方可经营）房屋租赁。（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）



登记机关



请于每年1月1日至3月30日履行年报公示义务

2018年 08月 24日

江苏省政府债券（棚户区改造专项
债）之徐州市项目财务评估报告

徐方会咨[2022]001号



05162022010001434123
报告文号：徐方会咨[2022]001号

-
- 一、审计报告
 - 二、徐州方正会计师事务所有限公司营业执照复印件

徐州方正会计师事务所有限公司

地址：徐州市和平路 64 号帝都大厦 26 楼电话（0516）83905008 传真 83905088 邮编：221009

江苏省政府债券（棚户区改造专项债） 之徐州市项目财务评估报告

徐方会咨[2022]001 号

徐州市财政局：

我们接受贵局委托，对江苏省政府债券（棚户区改造专项债）之徐州市相关棚改项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

我们的评估参考依据是《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》。相关棚户区改造项目实施单位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证据的评估，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。

评估结果如下：

一、编制基础

本次预测以东店子定销房项目、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目、华东机械厂定销房地块项目、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程等 8 个徐州市棚户区改造项目预期土地出让收入及房屋销售收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边地块成交情况、GDP 增速、政策性基金规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年徐州市棚户区改造项目收益预测表。

二、基本假设

(一) 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。

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

(三) 相关法律法规无重大变化。

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。

(五) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化。

(六) 土地出让价格在正常范围内变动。

(七) 房屋销售收入、租金、财政补贴收入等预计收入能够实现。

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目总投资及资金来源情况

东店子定销房项目、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目、华东机械厂定销房地块项目、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程等8个徐州市棚户区改造项目，总投资852,991.14万元，其中：其他资本金252,683.14万元，已有地方政府专项债券资金93,000.00万元，拟使用本期地方政府专项债券资金296,000.00万元，其他资金211,308.00万元。具体如下：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专 项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政 府专项债券资金金 额⑧	其他资金(非资 本金)⑨
东店子定销房项目	114,000.00			74,092.00		30,000.00	9,908.00
徐州经济技术开发区 誉峰苑棚改安置房项 目	182,482.00			57,482.00	20,000.00	60,000.00	45,000.00
徐州淮海国际陆港柳 新矿安置房C地块建设 项目	61,000.00			13,000.00		48,000.00	

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专 项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政 府专项债券资金金 额⑧	其他资金(非资 本金)⑨
徐州淮海国际陆港南 岗定销房一期项目	65,768.54			15,768.54		40,000.00	10,000.00
华东机械厂定销房地 块项目	100,000.00			20,000.00		13,000.00	57,000.00
孟庄新型农村社区项 目	103,040.60			20,640.60		10,000.00	59,400.00
唐茅路安置房建设项 目	26,700.00			11,700.00			15,000.00
韩桥嘉苑二期安置房 建设工程	200,000.00			40,000.00		50,000.00	80,000.00
合计	852,991.14			252,683.14		93,000.00	296,000.00

其他资金 211,308.00 万元，其中 207,400.00 万元为 2023 年拟申请的政府专项债券资金，3,908.00 万元为准备申请的政府性相关基金收入。

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，东店子定销房项目、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目、华东机械厂定销房地块项目、孟庄新型农村社区项目、唐茅路安置房建设项目、韩桥嘉苑二期安置房建设工程等 8 个徐州市棚户区改造项目，假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，8 个项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债券存续期内预期收益(万元)①	发行期限(年)	全部债券存续期内项目总债务融资本息(万元)②	项目收益覆盖倍数③=①/②
东店子定销房项目	61,219.26	7	46,080.00	1.33
徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目	238,678.56	7	160,000.00	1.49

项目名称	全部债券存续期内预期收益（万元）①	发行期限（年）	全部债券存续期内项目总债务融资本息（万元）②	项目收益覆盖倍数③=①/②
徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目	89,443.76	7	61,440.00	1.46
徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目	97,260.33	7	64,000.00	1.52
华东机械厂定销房地块项目	125,110.87	7	102,400.00	1.22
孟庄新型农村社区项目	140,662.41	7	105,472.00	1.33
唐茅路安置房建设项目	31,491.30	7	19,200.00	1.64
韩桥嘉苑二期安置房建设工程	338,935.53	7	204,800.00	1.65
合计	1,122,802.02		763,392.00	1.47

（二）本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	本期债券存续期内预期收益（万元）①	发行期限（年）	本期债券存续期内项目总债务融资本息（万元）②	项目收益覆盖倍数③=①/②
东店子定销房项目	61,219.26	7	39,840.00	1.54
徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目	238,241.08	7	113,200.00	2.10
徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目	89,443.76	7	61,440.00	1.46
徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目	96,953.62	7	53,600.00	1.81
华东机械厂定销房地块项目	125,110.87	7	42,600.00	2.94
孟庄新型农村社区项目	140,662.41	7	43,296.00	3.25
唐茅路安置房建设项目	31,491.30	7	19,200.00	1.64
韩桥嘉苑二期安置房建设工程	338,935.53	7	173,600.00	1.95
合计	1,122,057.83		546,776.00	2.05

五、评估结论

经上述测算，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的项目，预期土地出让收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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，所以实际结果可能与

预测性财务信息存在差异。

六、其他事项说明

提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

由于本次债券存续期间涉及未来7年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

- 附件：
- 1、东店子定销房项目收益及现金流入编制说明
 - 2、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目收益及现金流入编制说明
 - 3、徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目收益及现金流入编制说明
 - 4、徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目收益及现金流入编制说明
 - 5、华东机械厂定销房地块项目收益及现金流入编制说明
 - 6、孟庄新型农村社区项目收益及现金流入编制说明
 - 7、唐茅路安置房建设项目收益及现金流入编制说明
 - 8、韩桥嘉苑二期安置房建设工程收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司

中国·徐州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年1月22日

附件 1:

东店子定销房项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

东店子定销房项目，建设地点在徐州市城东大道北、工程兵学院西。建设内容包括建设 1728 套保障性安置住房及配套基础设施建设。计容建筑面积约 200140 平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州市发展和改革委员会对东店子定销房项目作出了核准批复(徐发改核发(2018)21 号)，项目估算总投资为 114,000.00 万元。项目申请报告中：前期工程费用 39,035.00 万元，工程费用 61,308.00 万元，配套工程费用 2,951.00 万元，基本预备费用 5,151.00 万元，建设期利息 5,825.00 万元。

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金(非资 本金)⑨
东店 子定 销房 项目	114,000.00			74,092.00		30,000.00	9,908.00

其他资金 9,908.00 万元，其中 6,000.00 万元为 2023 年拟申请的政府专项债券资金，3,908.00 万元为准备申请的政府性相关基金收入。

(三) 项目进展情况

项目已取得《市发展改革委关于徐州新腾置业有限公司东店子定销房项目核准的批复》(徐发改核发[2018]21 号)；取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》、《建筑工程施工许可证》。

二、应付本息情况

东店子定销房项目本次拟融专项债券资金额 3.00 亿元，参照 2021 年江苏省棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 3.29%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期到偿还本金。

东店子定销房项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	本期新增债券本金	未来拟计划发债本金	本期债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2022 年	30,000.00					30,000.00	0.00
2023 年		6,000.00	1,200.00			36,000.00	1,200.00
2024 年			1,200.00	240.00		36,000.00	1,440.00
2025 年			1,200.00	240.00		36,000.00	1,440.00
2026 年			1,200.00	240.00		36,000.00	1,440.00
2027 年			1,200.00	240.00		36,000.00	1,440.00
2028 年			1,200.00	240.00		36,000.00	1,440.00
2029 年			1,200.00	240.00	30,000.00	6,000.00	31,440.00
2030 年				240.00	6,000.00	-	6,240.00
合计	30,000.00	6,000.00	8,400.00	1,680.00	36,000.00		46,080.00

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）其他收入

本项目拟建设的住宅建筑面积约 19.52 万平方米，实施单位与母公司徐州新田投资发展有限责任公司已签订了回购协议，约定总回购款 11.03 亿元，2021 年已售约 8 万平方米，实施单位的母公司徐州新田投资发展有限责任公司已从徐州市土地储备中心等相关部门收取回购房款 4.72 亿元，假设剩余的安置房和地下室在 2022 年-2025 年回购完毕，2022-2025 年共可以收取回购房款约 6.31 亿元，去除相关税费和销售费用，产生收益 6.12 亿元，详见下表：

单位：万元

序号	名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一	收入	28,360.00	17,040.00	11,440.00	6,266.67	63,106.67
1	定销房销售收入	28,000.00	16,800.00	11,200.00	6,120.51	62,120.51
其中	销售建筑面积 (m ²)	50,000.00	30,000.00	20,000.00	10,929.48	110,929.48
	销售价格 (元/m ²)	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	
2	地下室销售收入	360	240	240	146.16	986.16

序号	名称	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
其中	销售建筑面积 (m ²)	3,000.00	2,000.00	2,000.00	1,218.00	8,218.00
	销售价格 (元/m ²)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	0
二	支出	848.2	509.64	342.15	187.43	1,887.41
1	各项税费	281	168.84	113.35	62.09	625.28
2	其他费用	567.2	340.8	228.8	125.33	1,262.13
三	收益	27,511.80	16,530.36	11,097.85	6,079.24	61,219.26

(二) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目定销房出售收入，销售收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一	土地出让					
1	土地出让收入					
2	减：四项基本政策成本					
3	减：政策性基金					
4	土地出让净收入					
二	项目可实现的其他收入					
1	定销房及地下室销售收入	28,360.00	17,040.00	11,440.00	6,266.67	63,106.67
2	减：各项税金	281	168.84	113.35	62.09	625.28
3	减：其他费用	567.2	340.8	228.8	125.33	1,262.13
4	净收入	27,511.80	16,530.36	11,097.85	6,079.24	61,219.26
三	项目用于资金平衡收益	27,511.80	16,530.36	11,097.85	6,079.24	61,219.26

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目定销房出售收入，因项目实施单位预测的定销房销售收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		-	-	61,219.26
2023年		1,200.00	1,200.00	
2024年		1,440.00	1,440.00	
2025年		1,440.00	1,440.00	
2026年		1,440.00	1,440.00	
2027年		1,440.00	1,440.00	
2028年		1,440.00	1,440.00	
2029年	30,000.00	1,440.00	31,440.00	
2030年	6,000.00	240.00	6,240.00	
合计	36,000.00	10,080.00	46,080.00	
本息覆盖倍数			1.33	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		-	-	61,219.26
2023年		1,200.00	1,200.00	
2024年		1,440.00	1,440.00	
2025年		1,440.00	1,440.00	
2026年		1,440.00	1,440.00	
2027年		1,440.00	1,440.00	
2028年		1,440.00	1,440.00	
2029年	30,000.00	1,440.00	31,440.00	
合计	30,000.00	9,840.00	39,840.00	
本息覆盖倍数			1.54	

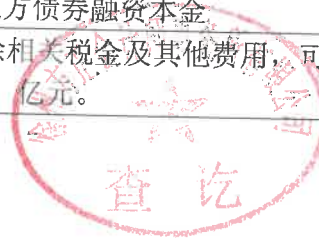
五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	东店子安置房项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	3.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	

项目简要描述	建设地点在徐州市城东大道北、工程兵学院西。建设内容包括建设1728套保障性安置住房及配套基础设施建设。计容建筑面积约200140平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。										
项目建设期	2020年至2022年										
项目运营期	2022年至2030年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	11.4000										
其中:不含专项债券的项目资本金	7.8										
专项债券融资	3.6000										
其他债务融资											
项目分年融资计划(单位:亿元)											
	2019年 及以前 年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及 以后年度		
专项债券融资				3.0000	0.6000						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	6.1219										
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
2022年	2.7512	2023年	1.653	2024年	1.1098	2025年	0.6079	2026年		2027年	
2028年		2029年		2030年		2031年		2032年		2033年	
2034年		2035年		2036年		2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
								债券存续期内项目总收益/项目总投资		0.54	
债券存续期内项目总债务融资本息			3.9840			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.54		
债券存续期内项目总债务融资本金			3.000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			2.04		

债券存续期内项目总 地方债券融资本息	3.9840	债券存续期内项目总收益/项目总 地方债券融资本息	1.54
债券存续期内项目总 地方债券融资本金	3.000	债券存续期内项目总收益/项目总 地方债券融资本金	2.04
项目收益预测 依据	定销房销售收入 6.31 亿元，扣除相关税金及其他费用，可产生收益 6.1219 亿元。		



附件 2:

徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目，建设地点在徐州经济技术开发区，东至京沪高铁，西至荆山西路，南至荆山南路，北至创业路。建设安置房 3920 套，项目计划总建筑面积约 444406.98 平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州经济技术开发区管理委员会对徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目作出了核准批复（徐开管项（2020）6 号），项目估算总投资为 182,482.00 万元。项目申请报告中：前期工程费用 21,885.00 万元，工程费用 124,895.00 万元，配套工程费用 6,732.00 万元，基本预备费用 10,769.00 万元，建设期利息 18,200.00 万元。

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资金（非 资本金）⑨
徐州经济技 术开发区誉 峰苑棚改安 置房项目	182,482.00			57,482.00	20,000.00	60,000.00	45,000.00

其他资金 45,000.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金。

(三) 项目进展情况

项目已取得《关于徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目核准的批复》（徐开管项（2020）6 号）；土地使用证；建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；建设工程施工许可证。

二、应付本息情况

徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目本次拟融专项债券资金额 6.00 亿元，参照 2021 年江苏省棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 3.29%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，

七年期偿还本金。

徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	本期新增债券本金	已发省政府专项债券资金金额	未来拟计划发债本金	本期债券利息	已发债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2022年	60,000.00	20,000.00			800.00			80,000.00	800.00
2023年			45,000.00	2,400.00	800.00			125,000.00	3,200.00
2024年				2,400.00	800.00	1,800.00		125,000.00	5,000.00
2025年				2,400.00	800.00	1,800.00		125,000.00	5,000.00
2026年				2,400.00	800.00	1,800.00		125,000.00	5,000.00
2027年				2,400.00	800.00	1,800.00		125,000.00	5,000.00
2028年				2,400.00	800.00	1,800.00	20,000.00	105,000.00	25,000.00
2029年				2,400.00		1,800.00	60,000.00	45,000.00	64,200.00
2030年						1,800.00	45,000.00	-	46,800.00
小计	60,000.00	20,000.00	45,000.00	16,800.00	5,600.00	12,600.00	125,000.00		160,000.00

三、项目收益及现金流入预测说明

(一) 基准地价

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，项目地块周边出让城镇住宅用地3宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

1、土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边住宅用地3宗：2019-95、2020-19、2021-21，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	成交价格(万元)	楼面地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2019-95	高新路西 侧，创业 路南侧	41,479.42	2	82,958.84	41,990.00	5,061.55	2019.10	住宅
2	2020-19	西至规划 道路，东 至大大 路，南至 规划道路	36,352.58	2.15	78,158.05	42,120.00	5,389.08	2020.8	住宅
3	2021-21	城东大道 南侧、鲲鹏 路东侧	56,062.10	2.18	121,935.07	82,100.00	6,733.09	2021.6	住宅

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块位于徐州经济技术开发区港华东支路以东、鲲鹏路以西，

最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

地块	2022年	权重	平均出让价格（元/平方米）
2019-95	5,557.77	1/3	1,852.59
2020-19	5,745.06	1/3	1,915.02
2021-21	6,951.92	1/3	2,317.31
合计		1	6,084.92

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
	100.00%	103.25%	106.61%	110.07%
徐州经济技术开发区 誉峰苑棚改安置房项目	6,084.92	6,282.68	6,486.86	6,697.69

（二）土地价格增长率

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，即增速为 6.5%。按照 GDP 增长率 6.5% 的 50% 确定，预期增长率为 3.25%。

（三）土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目	2023年	2024年	2025年	合计
项目土地出让面积（亩）	124.80	124.80	166.40	416.00
项目土地出让面积（平方米）	83,200.42	83,200.42	110,933.88	277,334.72
项目可建筑面积（平方米）	167,232.84	167,232.84	222,977.10	557,442.79
项目土地出让单价（元/平方米）	6,282.68	6,486.86	6,697.69	
项目土地出让收入（万元）	105,066.98	108,481.66	149,343.07	362,891.72

（四）土地出让净现金流入

假设徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目，2023年至2025年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	合计
一	出让土地回款	105,066.98	108,481.66	149,343.07	362,891.72
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	105,066.98	108,481.66	149,343.07	362,891.72
2	土地出让相关支出	36,812.52	38,004.24	52,312.92	127,129.69
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	5,253.35	5,424.08	7,467.15	18,144.59
2-2	土地出让业务费（1*2%）	2,101.34	2,169.63	2,986.86	7,257.83
2-3	农业土地开发资金（7500元/亩）	93.60	93.60	124.80	312.00
2-4	被征地农民社会保障资金（9000元/亩）	112.32	112.32	149.76	374.40
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	9,750.64	10,068.20	13,861.45	33,680.29
2-6	教育资金（净收益的10%）	9,750.64	10,068.20	13,861.45	33,680.29
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	9,750.64	10,068.20	13,861.45	33,680.29
3	用于资金平衡土地相关收益	68,254.46	70,477.42	97,030.15	235,762.03

（五）其他收入

假设徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目对外出租商业用房，出租价格参考徐州市住房和城乡建设局发布的房屋租赁指导价格，预计出租按照36.00元/㎡/月，运营期第一年出租率70%，第二年出租率80%，第三年及以后年度出租率90%。测算税金及附加，包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用等其他费用，按出租收入的2%测算。具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	收入								
1	门面房租收入	395.65	452.17	508.69	508.69	508.69	508.69	508.69	3,391.27
其中	门面房建筑面积（m ² ）	13,083.65	13,083.65	13,083.65	13,083.65	13,083.65	13,083.65	13,083.65	
	出租价格（36元/㎡/月）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
	收入合计	395.65	452.17	508.69	508.69	508.69	508.69	508.69	3,391.27
二	支出								
1	税金及附加	47.48	54.26	61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	406.94

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
2	其他费用	7.91	9.04	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	67.80
	支出合计	55.39	63.30	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	474.74
三	收益	340.26	388.87	437.48	437.48	437.48	437.48	437.48	2,916.53

(六) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入和门面房出租收入，项目实施单位预测的土地出让和出租收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
	土地出让									
1	土地出让收入	105,066.98	108,481.66	149,343.07						362,891.72
2	减：四项基本政策成本	7,560.61	7,799.64	10,728.57						26,088.82
3	减：政策性基金	29,251.91	30,204.61	41,584.35						101,040.87
4	土地出让净收入	68,254.46	70,477.42	97,030.15						235,762.03
二	项目可实现的其他收入									
1	门面房出租净收入		340.26	388.87	437.48	437.48	437.48	437.48	437.48	2,916.53
三	项目用于资金平衡收益	68,254.46	70,817.68	97,419.02	437.48	437.48	437.48	437.48	437.48	238,678.56

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和房屋出租收入，因项目实施单位预测的土地

出让和房屋出租收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		800.00	800.00	238,678.56
2023年		3,200.00	3,200.00	
2024年		5,000.00	5,000.00	
2025年		5,000.00	5,000.00	
2026年		5,000.00	5,000.00	
2027年		5,000.00	5,000.00	
2028年	20,000.00	5,000.00	25,000.00	
2029年	60,000.00	4,200.00	64,200.00	
2030年	45,000.00	1,800.00	46,800.00	
合计	125,000.00	35,000.00	160,000.00	
本息覆盖倍数			1.49	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		800	800.00	238,241.08
2023年		3,200.00	3,200.00	
2024年		5,000.00	5,000.00	
2025年		5,000.00	5,000.00	
2026年		5,000.00	5,000.00	
2027年		5,000.00	5,000.00	
2028年	20000	5,000.00	25,000.00	
2029年	60000	4,200.00	64,200.00	
合计	80,000.00	33,200.00	113,200.00	
本息覆盖倍数			2.1	

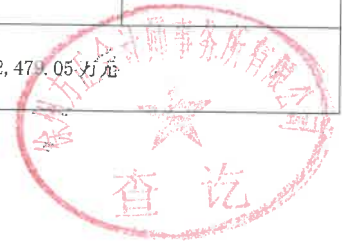
五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	6.0000

其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)											
项目简要描述	建设地点为徐州经济技术开发区，东至京沪高铁，西至荆山西路，南至荆山南路，北至创业路。建设安置房 3920 套，项目计划总建筑面积约 444406.98 平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。										
项目建设期	2021 年至 2023 年										
项目运营期	2024 年至 2030 年										
本项目拟发行债券期限(单位：年)	7										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	18.2482										
其中：不含专项债券的项目资本金	5.7482										
专项债券融资	12.5000										
其他债务融资											
项目分年融资计划(单位：亿元)											
	2019 年 及以前 年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及 以后年度		
专项债券融资			2.0000	6.0000	4.5000						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	23.8241										
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)											
2022 年		2023 年	6.8255	2024 年	7.0819	2025 年	9.7419	2026 年	0.0437	2027 年	0.0437
2028 年	0.0437	2029 年	0.0437	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.31	
债券存续期内项目总债务融资本息	11.3200			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.10	
债券存续期内项目总债务融资本金	8.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.98	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	11.3200			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.10	

债券存续期内项目总地方债券融资本金	8.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.98
项目收益预测依据	土地出让收益 235,762.03 万元; 门面房租收益 2,479.05 万元		



附件 3:

徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目, 建设地点为徐州淮海国际港务区, 润新路以北, 京台高速以南, 陆港大道以西。总建筑面积 138373.66 平方米。建设内容包括设置 12 栋 18F 住宅及商业和其它配套用房, 住宅总户数 924 户。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州淮海国际港务区柳新镇政府对徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目作出了核准批复(柳政经发审(2021)04号), 项目估算总投资为 61,000.00 万元。项目建议书投资构成: 工程费用 51,098.00 万元, 工程建设其他费用 8,126.00 元, 基本预备费用 1,777.00 万元。

单位: 万元

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金(非资 本金)⑨
徐州淮海国 际陆港柳新 矿安置房 C 地块建设项 目	61,000.00			13,000.00		48,000.00	

(三) 项目进展情况

项目已取得《关于徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司柳新矿安置房 C 地块建设项目项目建议书的批复》(柳政经发审(2021)04号)。

二、应付本息情况

徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目本次拟融专项债券资金额 4.80 亿元, 参照 2021 年江苏省棚改专项债券发行结果(7 年期棚改专项债的利率为 3.29%), 并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮, 本次测算利息率按 4.00% 确定, 期限为七年, 每年年末支付利

息，七年到期偿还本金。

徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	本期新增债券本金	未来拟计划发债本金	本期债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2022 年	48,000.00					48,000.00	0.00
2023 年			1,920.00			48,000.00	1,920.00
2024 年			1,920.00			48,000.00	1,920.00
2025 年			1,920.00			48,000.00	1,920.00
2026 年			1,920.00			48,000.00	1,920.00
2027 年			1,920.00			48,000.00	1,920.00
2028 年			1,920.00			48,000.00	1,920.00
2029 年			1,920.00		48,000.00		49,920.00
合计	48,000.00		13,440.00		48,000.00		61,440.00

三、项目收益及现金流入预测说明

(一) 基准地价

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，项目地块周边出让城镇住宅用地 2 宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

1、土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边住宅用地 2 宗：2019-56、2019-63，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2019-56	苏山路西，黄河北路北，二环北路西延南	62,362.60	2.255	140,627.66	47,700.00	3,391.94	2019.9	住宅
2	2019-63	九里小学北，龟山南路南	20,410.00	2.35	47,963.50	16,840.00	3,511.00	2020.1	住宅

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块位于徐州淮海国际港务区，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

地块	2022年	权重	平均出让价格（元/平方米）
2019-56	3,615.99	1/2	1,808.00
2020-63	3,742.93	1/2	1,871.46
合计		1	3,679.46

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目	100.00%	103.25%	106.61%	110.07%	113.65%	117.34%
	3,679.46	3,799.04	3,922.51	4,049.99	4,181.62	4,317.52

（二）土地价格增长率

徐州GDP增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，即增速为6.5%。按照GDP增长率6.5%的50%确定，预期增长率为3.25%。

（三）土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目	2024年	2025年	合计
项目土地出让面积（亩）	110.18	110.18	220.35
项目土地出让面积（平方米）	73,450.69	73,450.69	146,901.38
项目可建筑面积（平方米）	170,405.60	170,405.60	304,085.85
项目土地出让单价（元/平方米）	3,922.51	4,049.99	
项目土地出让收入（万元）	66,841.80	69,014.16	135,855.96

（四）土地出让净现金流入

假设徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目，2024年至2025年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	合计
一	出让土地回款	66,841.80	69,014.16	135,855.96
二	用于资金平衡土地相关收益			
1	土地出让收入	66,841.80	69,014.16	135,855.96
2	土地出让相关支出	23,412.62	24,170.78	47,583.40
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	3,342.09	3,450.71	6,792.80
2-2	土地出让业务费（1*2%）	1,336.84	1,380.28	2,717.12
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	33.05	33.05	66.11
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	88.14	88.14	176.28
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	6,204.17	6,406.20	12,610.37
2-6	教育资金（净收益的10%）	6,204.17	6,406.20	12,610.37
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	6,204.17	6,406.20	12,610.37
3	用于资金平衡土地相关收益	43,429.18	44,843.38	88,272.56

（五）其他收入

假设徐州淮海国际陆港柳新矿安置房 C 地块建设项目对外出租商业用房和地下车位，商业用房出租价格参考徐州市住房和城乡建设局发布的房屋租赁指导价格，预计出租按照 65 元/m²/月，地下车位出租价格为 2000.00 元/个，第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年及以后年度出租率 90%。测算税金及附加，包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用、水电费等其他费用，按出租收入的 2% 测算。具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一	收入							
1	商业房出租收入							
其中	商业房建筑面积 (m ²)	2,033.81	2,033.81	2,033.81	2,033.81	2,033.81	2,033.81	
	出租价格 (65 元/m ² /月)	65	65	65	65	65	65	
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	
	商业房出租收入	111.05	126.91	142.77	142.77	142.77	142.77	809.04
2	车库出租收入							
其中	车库个数	542	542	542	542	542	542	
	出租价格 (0.2 万元/个)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	
	车库出租收入	75.88	86.72	97.56	97.56	97.56	97.56	552.84
	收入合计	186.93	213.63	240.33	240.33	240.33	240.33	1,361.88
二	支出							
1	税金及附加	22.43	25.64	28.84	28.84	28.84	28.84	163.43
2	其他费用	3.74	4.27	4.81	4.81	4.81	4.81	27.25
	支出合计	26.17	29.91	33.65	33.65	33.65	33.65	190.68
三	收益	84.88	97.00	109.12	109.12	109.12	109.12	1,171.20

(六) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入和商业用房、地下车位出租收入，项目实施单位预测的土地出让和出租收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一	土地出让							
1	土地出让收入	66,841.80	69,014.16					135,855.96
2	减：四项基本政策成本	4,800.12	4,952.18					9,752.30
3	减：政策性基金	18,612.50	19,218.59					37,831.10
4	土地出让净收入	43,429.18	44,843.38					88,272.56
二	项目可实现的其他收入							
1	门面房、地下车位出租收入	186.93	213.63	240.33	240.33	240.33	240.33	1,361.88
2	减：税金及附加	22.43	25.64	28.84	28.84	28.84	28.84	163.43
3	减：其他费用	3.74	4.27	4.81	4.81	4.81	4.81	27.25
4	出租净收入	160.76	183.72	206.68	206.68	206.68	206.68	1,171.20
三	项目用于资金平衡收益	43,589.94	45,027.10	206.68	206.68	206.68	206.68	89,443.76

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和房屋、车位出租收入，因项目实施单位预测的土地出让和房屋、车位出租收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优

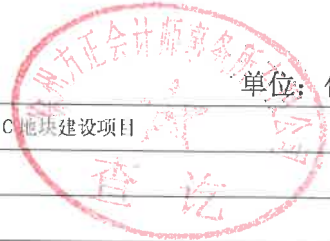
先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		-	-	89,443.76
2023年		1,920.00	1,920.00	
2024年		1,920.00	1,920.00	
2025年		1,920.00	1,920.00	
2026年		1,920.00	1,920.00	
2027年		1,920.00	1,920.00	
2028年		1,920.00	1,920.00	
2029年	48,000.00	1,920.00	49,920.00	
合计	48,000.00	13,440.00	61,440.00	
本息覆盖倍数			1.46	

五、项目明细表

单位：亿元



项目名称	徐州淮海国际陆港柳新矿安置房C地块建设项目									
项目类型（一级）	棚户区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额	4.8000									
其中：用于符合条件的重大项目本金的金额										
项目简要描述	建设地点为徐州淮海国际港务区，润新路以北，京台高速以南，陆港大道以西。建设内容包括设置12栋18F住宅及商业和其它配套用房，总建筑面积138373.66平方米。									
项目建设期	2022年至2024年									
项目运营期	2024年至2029年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资	6.10									
其中：不含专项债券的项目资本金	1.30									
专项债券融资	4.80									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				4.80						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	8.9445									

债券存续期内项目分年收益											
2022年		2023年		2024年	4.359	2025年	4.5027	2026年	0.0207	2027年	0.0207
2028年	0.0207	2029年	0.0207	2030年		2031年		2032年		2033年	
2034年		2035年		2036年		2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.47			
债券存续期内项目总债务融资本息			6.144		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.46			
债券存续期内项目总债务融资本金			4.80		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			1.86			
债券存续期内项目总地方债券融资本息			6.144		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.46			
债券存续期内项目总地方债券融资本金			4.80		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			1.86			
项目收益预测依据		土地出让收益 88,272.56 万元，商业房及地下车位出租收益出租收益 1,171.20 万元。									

附件 4:

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目，位于徐州淮海国际港务区，庞夹路以南，经十三路以西。本项目总占地面积 54,615.90 平方米，由徐丰公路东 B 地块与庞夹路南侧幼儿园地块组成，其中徐丰公路东 B 地块用地面积 48,135.50 平方米，幼儿园地块用地面积 6,480.40 平方米。项目总建筑面积 150,753.07 平方米，计容建筑面积 102,895.84 平方米，不计容建筑面积 47,857.23 平方米。本项目主要建设内容为住宅、幼儿园、及供配电、通信、消防、室外道路、景观绿化等配套设施。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州淮海国际港务区管理委员会对徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目作出了核准批复（徐港行审投审（2021）1 号），项目总投资为 65,768.54 万元。项目可行性研究报告中：建安工程费用 38,626.72 万元，配套工程费用 2,543.06 万元，工程建设其他费用 18,078.12 万元，建设期利息 4,743.20 万元，基本预备费 1,777.44 万元。

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非 资本金) ⑨
徐州淮海 国际陆港 南岗定销 房一期项 目	65,768.54			15,768.54		40,000.00	10,000.00

其他资金 10,000.00 万元为 2023 年拟申请的政府专项债券资金。

(三) 项目进展情况

项目已取得《关于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目建议书的批复》（徐港行审投审（2021）1 号）；土地使用证；建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；建设工程施工许可证。

二、应付本息情况

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目本次拟融专项债券资金额4亿元,参照2021年江苏省棚改专项债券发行结果(7年期棚改专项债的利率为3.29%),并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮,本次测算利息率按4.00%确定,期限为七年,每年年末支付利息,七年期到偿还本金。

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目应还本付息情况如下:

单位:万元

年度	本期新增债券本金	未来拟计划发债本金	本期债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2022年	40,000.00					40,000.00	0.00
2023年		10,000.00	1,600.00			50,000.00	1,600.00
2024年			1,600.00	400.00		50,000.00	2,000.00
2025年			1,600.00	400.00		50,000.00	2,000.00
2026年			1,600.00	400.00		50,000.00	2,000.00
2027年			1,600.00	400.00		50,000.00	2,000.00
2028年			1,600.00	400.00		50,000.00	2,000.00
2029年			1,600.00	400.00	40,000.00	10,000.00	42,000.00
2030年				400.00	10,000.00	-	10,400.00
小计	40,000.00	10,000.00	11,200.00	2,800.00	50,000.00		64,000.00

三、项目收益及现金流入预测说明

(一) 基准地价

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息,项目地块周边出让住宅用地3宗,本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

1、土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息,项目地块周边住宅用地3宗:2019-56号、2019-63号、2020-46号,容积率按照平均计算,住宅用地情况具体如下所示:

序号	地块	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	成交价格(万元)	楼面地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2019-56号	苏山路西,黄河北路北,二环北路西延南	62,362.60	2.26	140,627.66	47,700.00	3,391.94	2019.9	住宅
2	2019-63号	九里小学北,龟山南路南	20,410.00	2.35	47,963.50	16,840.00	3,511.00	2020.1	住宅

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格(万 元)	楼面地价 (元/m ²)	出让日 期	用途
3	2020-46 号	平山东、 龟山北路 西	54,890.60	1.59	87,001.60	64,000.00	7,356.19	2020.11	住宅

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块位于二环北路西延北、三环西路西及郑徐高铁北、徐丰公路东，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

地块	2022年	权重	平均出让价格(元/平方米)
2019-56号	3,724.47	1/3	1,241.49
2019-63号	3,742.93	1/3	1,247.64
2020-46号	7,842.11	1/3	2,614.04
合计		1	5,103.17

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年
	100.00%	103.25%	106.61%	110.07%
徐州淮海国际陆港南 岗定销房一期项目	5,103.17	5,269.02	5,440.27	5,617.07

(二) 土地价格增长率

徐州GDP增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，即增速为6.5%。按照GDP增长率6.5%的50%确定，预期增长率为3.25%。

(三) 土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

项目	2024年	2025年	合计
项目土地出让面积(亩)	96.00	96.00	192.00
项目土地出让面积(平方米)	64,000.00	64,000.00	128,000.00
项目可建筑面积(平方米)	132,480.00	132,480.00	264,960.00
项目土地出让单价(元/平方米)	5,440.27	5,617.07	
项目土地出让收入(万元)	72,072.65	74,415.01	146,487.65

(四) 土地出让净现金流入

假设徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目，2024年至2025年分期进行土地挂牌

交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	合计
一	出让土地回款	72,072.65	74,415.01	146,487.65
二	用于资金平衡土地相关收益			
1	土地出让收入	72,072.65	74,415.01	146,487.65
2	土地出让相关支出	25,227.27	26,044.76	51,272.03
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	3,603.63	3,720.75	7,324.38
2-2	土地出让业务费（1*2%）	1,441.45	1,488.30	2,929.75
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	28.80	28.80	57.60
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	76.80	76.80	153.60
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	6,692.20	6,910.04	13,602.23
2-6	教育资金（净收益的10%）	6,692.20	6,910.04	13,602.23
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	6,692.20	6,910.04	13,602.23
3	用于资金平衡土地相关收益	46,845.37	48,370.25	95,215.62

（五）其他收入

假设徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目对外出租商业用房及车位，出租价格参考徐州市住房和城乡建设局发布的房屋租赁指导价格及项目周边车位出租情况，预计商业用房出租 65.00 元/m²/月、车位出租 2,000.00 元/个/年，运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年及以后年度出租率 90%。测算税金及附加，包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用等其他费用，按出租收入的 2% 测算。具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	收入								
1	商业用房出租收入	143.68	164.20	184.73	184.73	184.73	184.73	184.73	1,231.53
其中	商业用房建筑面积(m ²)	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	
	出租价格(65元/m ² /月)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
2	车位出租收入	133.70	152.80	171.90	171.90	171.90	171.90	171.90	1,146.00
其中	车位数量(个)	955	955	955	955	955	955	955	
	出租价格(0.2万元/个)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
	收入合计	277.38	317.00	356.63	356.63	356.63	356.63	356.63	2,377.53
二	支出								
1	税金及附加	33.29	38.04	42.79	42.79	42.79	42.79	42.79	285.28
2	其他费用	5.55	6.34	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	47.54
	支出合计	38.84	44.38	49.92	49.92	49.92	49.92	49.92	332.82
三	收益	238.54	272.62	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	2,044.71

(六) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入、商业用房及车位出租收入，项目实施单位预测的土地出让和出租收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	土地出让								
1	土地出让收入	72,072.65	74,415.01						146,487.65
2	减：四项基本政策成本	5,150.68	5,314.65						10,465.33
3	减：政策性基金	20,076.59	20,730.11						40,806.70
4	土地出让净收入	46,845.37	48,370.25						95,215.62
二	项目可实现的其他收入								
1	商业用房及车位出租净收入	238.54	272.62	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	2,044.71
三	项目用于资金平衡收益	47,083.91	48,642.87	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	97,260.33

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融

资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和房屋销售收入，因项目实施单位预测的土地出让和专项收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		-	-	97,260.33
2023年		1,600.00	1,600.00	
2024年		2,000.00	2,000.00	
2025年		2,000.00	2,000.00	
2026年		2,000.00	2,000.00	
2027年		2,000.00	2,000.00	
2028年		2,000.00	2,000.00	
2029年	40,000.00	2,000.00	42,000.00	
2030年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	50,000.00	14,000.00	64,000.00	
本息覆盖倍数			1.52	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年			-	96,953.62
2023年		1,600.00	1,600.00	
2024年		2,000.00	2,000.00	
2025年		2,000.00	2,000.00	
2026年		2,000.00	2,000.00	
2027年		2,000.00	2,000.00	
2028年		2,000.00	2,000.00	
2029年	40,000.00	2,000.00	42,000.00	
合计	40,000.00	13,600.00	53,600.00	
本息覆盖倍数			1.81	

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	4.0000

其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)											
项目简要描述		项目位于徐州淮海国际港务区，庞夹路以南，经十三路以西。本项目总占地面积 54,615.90 平方米，由徐丰公路东 B 地块与庞夹路南侧幼儿园地块组成，其中徐丰公路东 B 地块用地面积 48,135.50 平方米，幼儿园地块用地面积 6,480.40 平方米。项目总建筑面积 150,753.07 平方米，计容建筑面积 102,895.84 平方米，不计容建筑面积 47,857.23 平方米。主要建设内容为住宅、幼儿园、及供电、通信、消防、室外道路、景观绿化等配套设施。									
项目建设期		2021 年至 2023 年									
项目运营期		2024 年至 2030 年									
本项目拟发行债券期限(单位：年)		7									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)		6.5769									
其中：不含专项债券的项目资本金		1.5769									
专项债券融资		5.0000									
其他债务融资											
项目分年融资计划(单位：亿元)											
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度		
专项债券融资				4.0000	1.0000						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		9.6954									
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)											
2022 年		2023 年		2024 年	4.7083	2025 年	4.8643	2026 年	0.0307	2027 年	0.0307
2028 年	0.0307	2029 年	0.0307	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	
		债券存续期内项目总收益/项目总投资								1.47	
债券存续期内项目总债务融资本息		5.3600		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.81	
债券存续期内项目总债务融资本金		4.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.42	

债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.3600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.81
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.42
项目收益预测依据	土地出让收益 95,215.62 万元、商业用房及车位出租收益 1,738.00 万元		

附件 5:

华东机械厂定销房地块项目项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

华东机械厂定销房地块项目项目，西临二环西路，北临黄河南路，南临健康路。本项目总用地面积 40,218.30 平方米，计容建筑总面积 129,057.435 平方米，该项目用于华东机械厂周边棚户区拆迁，涉及征收居民 1343 户、征收面积 11.95 万平方米。项目实施周期为 36 个月。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

泉山区经济发展局对华东机械厂定销房地块项目作出了核准批复(徐泉经发(2019)68 号)，项目估算总投资为 100,000.00 万元。项目可行性研究报告中：前期工程费用 25,669.00 万元，建安工程费用 53,601.80 万元，配套工程费用 6,451.20 万元，基本预备费用 4,286.10 万元，建设期利息 10,187.90 万元。

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
华东 机械 厂定 销房 地块 项目	100,000.00			20,000.00	13,000.00	10,000.00	57,000.00

其他资金 57,000.00 万元为 2023 年拟申请的政府专项债券资金

(三) 项目进展情况

目前项目已取得关于 2019-91 号华东机械厂定销房地块项目核准的批复(徐泉经发[2019]68 号)；国有建设用地使用权证(权证编号：苏(2020)徐州市不动产权第 0020354 号、苏(2020)徐州市不动产权第 0020346 号；2019-91 号华东机械厂定销房地块项目建筑工程施工许可证；2019-91 号华东机械厂定销房地块项目建设工程规划许可证；2019-91 号华东机械厂定销房地块项目建设环境影响登记表。

二、应付本息情况

华东机械厂定销房地块项目本次拟融资金额 1.00 亿元，参照 2021 年江苏省政府棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 3.29%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期到偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	未来拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
华东机械厂定销房地块项目	2020年	13,000.00							13,000.00	
	2021年				520.00				13,000.00	520.00
	2022年		10,000.00		520.00				23,000.00	520.00
	2023年	-	-	57,000.00	520.00	400.00			80,000.00	920.00
	2024年				520.00	400.00	2,280.00		80,000.00	3,200.00
	2025年				520.00	400.00	2,280.00	-	80,000.00	3,200.00
	2026年				520.00	400.00	2,280.00	-	80,000.00	3,200.00
	2027年				520.00	400.00	2,280.00	13,000.00	67,000.00	16,200.00
	2028年	-	-	-	-	400.00	2,280.00	-	67,000.00	2,680.00
	2029年					400.00	2,280.00	10,000.00	57,000.00	12,680.00
	2030年						2,280.00	57,000.00	-	59,280.00
	小计		13,000.00	10,000.00	57,000.00	3,640.00	2,800.00	15,960.00	80,000.00	102,400.00

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）土地出让收入

本次融资涉及的拟改造地块位于东至矿山东路、南至华东机械厂收储边界及矿山路、西至二环西路、北至黄河南路。涉及地块 3 块，均已出售，本次债券存

续期间华东机械厂定销房地块项目无土地出让收入。

(二) 其他收入

假设华东机械厂定销房地块项目,2023年至2025年分期销售剩余的安置房、商业用房、车位、地下储藏室,销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率(按照GDP增长率6.5%的50%确定,预期增长率为3.25%)。具体测算情况如下:

序号	名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
	销售收入							
1	安置房销售收入(万元)				34,119.59	-	-	34,119.59
其中	多出被征收产权面积(m ²)				19,569.93	-	-	19,569.93
	销售价格(元/m ²)	15,839.60	16,351.39	16,885.91	17,431.70	18,001.33	18,586.37	
2	商业用房销售收入(万元)				19,401.75	26,709.74	20,683.35	66,794.84
其中	商业用房面积(m ²)				5,036.20	6,714.93	5,036.20	16,787.32
	销售价格(元/m ²)	35,000.00	36,137.50	37,311.97	38,521.61	39,776.66	41,069.40	
3	地下车位销售收入(万元)				5,929.20	8,164.80	6,322.05	20,416.05
其中	车位数量(个)				405.00	510.00	405.00	1,350.00
	销售单价(万元/个)	13.30	13.73	14.18	14.64	15.12	15.61	
4	地下储藏室销售收入(万元)				724.54	997.45	772.40	2,494.39
其中	储藏室面积(m ²)				1,343.37	1,791.16	1,343.37	4,477.89
	销售价格(元/m ²)	4,900.00	5,059.25	5,223.68	5,393.45	5,568.71	5,749.72	
	合计	-	-	-	60,175.08	35,871.99	27,777.80	123,824.87

(三) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目其他收入,项目实施单位预测的其他收入计划分阶段实施,收入分年流入。相关收益预测如下:

单位:万元

收益项目	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
土地出让净收入					
剩余安置房销售收入		34,119.59			34,119.59
商业用房销售收入		19,401.75	26,709.74	20,683.35	66,794.84
地下车位销售收入		5,929.20	8,164.80	6,322.05	20,416.05
地下储藏室销售收入		724.54	997.45	772.40	2,494.39
政府性基金收入		1,286.00			1,286.00
合计		61,461.08	35,871.99	27,777.80	125,110.87

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和专项收入，因项目实施单位预测的土地出让和专项收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

金额单位：万元

项目名称	年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
		本金	利息	本息合计	
华东机械厂 定销房地块 项目	2021年		520.00	520.00	125,110.87
	2022年		520.00	520.00	
	2023年		920.00	920.00	
	2024年		3,200.00	3,200.00	
	2025年		3,200.00	3,200.00	
	2026年		3,200.00	3,200.00	
	2027年	13,000.00	3,200.00	16,200.00	
	2028年		2,680.00	2,680.00	
	2029年	10,000.00	2,680.00	12,680.00	
	2030年	57,000.00	2,280.00	59,280.00	
	合计	80,000.00	22,400.00	102,400.00	
	本息覆盖倍数			1.22	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

金额单位：万元

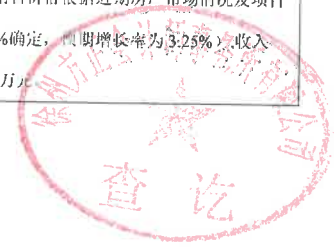
项目名称	年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
		本金	利息	本息合计	
华东机械 厂定销房 地块项目	2022年		520.00	520.00	125,110.87
	2023年		920.00	920.00	
	2024年		3,200.00	3,200.00	
	2025年		3,200.00	3,200.00	
	2026年		3,200.00	3,200.00	
	2027年	13,000.00	3,200.00	16,200.00	
	2028年		2,680.00	2,680.00	
	2029年	10,000.00	2,680.00	12,680.00	
	合计	23,000.00	19,600.00	42,600.00	
	本息覆盖倍数			2.94	

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	华东机械厂定销房地块项目									
项目类型(一级)	棚户区改造									
项目类型(二级)										
本只专项债券中用于该项目的金额 (单位: 亿元)	1.0000									
其中: 用于符合条件的重大项目资本 金的金额(单位: 亿元)	0.0000									
项目简要描述	华东机械厂定销房项目, 西临二环西路, 北临黄河南路, 南临健康路。本项目总用地面积 40,218.30 平方米, 计容建筑面积 129,057.435 平方米, 该项目用于华东机械厂周边棚户区拆迁, 涉及征收居民 1343 户, 征收面积 11.95 万平方米, 项目实施周期为 36 个月。									
项目建设期	2020 年至 2023 年									
项目运营期	2023 年至 2030 年									
本项目拟发行债券期限(单位: 年)	7.0000									
债券存续期内项目总投资(单位: 亿 元)	10.0000									
其中: 不含专项债券的项目资本金	2.0000									
专项债券融资	8.0000									
其他债务融资										
项目分年融资计划(单位: 亿元)										
	2019 年 及以前 年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以 后年度	
专项债券融资		1.3000		1.0000	5.7000					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	12.5111									
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)										
2022 年	2023 年	6.1461	2024 年	3.5872	2025 年	2.7778	2026 年	2027 年		
2028 年	2029 年		2030 年		2031 年		2032 年	2033 年		
2034 年	2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	2039 年		
2040 年	2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	2045 年		
2046 年	2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	2051 年		
2052 年	2053 年		2054 年		2055 年		2056 年	2057 年		
债券存续期内项目总收益/项目总投资								1.25		
债券存续期内项目总债务融资本息		4.2600		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					2.94	

债券存续期内项目总债务融资本金	2.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	5.44
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.2600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.94
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	5.44
项目收益预测依据	2023年至2025年分期销售剩余的安置房、商业用房、车位、地下储藏室,销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率(按照GDP增长率6.5%的50%确定,预期增长率为3.25%)收入123,824.87万元,政府性基金收入1,286.00万元		



附件 6:

孟庄新型农村社区项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

孟庄新型农村社区项目位于徐州市铜山区 G104 国道南侧、看溪河东侧。项目总占地面积 71,471.00 平方米, 本项目总建筑面积 270,462.00 平方米, 本项目用于安置孟庄村拆迁, 涉及 1217 户村民, 征收房屋总面积为 19.29 万平方米。项目实施周期为 24 个月。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

铜山区行政审批局对孟庄新型农村社区项目作出了核准批复(徐铜行审投建[2019]1004 号), 项目估算总投资为 103,040.60 万元。项目可行性研究报告中: 工程费用合计为 74,559.80 万元, 室外配套工程费用估算为 9,277.00 万元。本项目工程建设其他费用合计为 8,099.80 万元。本项目基本预备费为 6,988.00 万元。则本项目建设期借款利息为 4,116.00 万元。

单位: 万元

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金(非 资本金)⑨
孟庄新型 农村社区 项目	103,040.60	0.00	0.00	20,640.60	10,000.00	13,000.00	59,400.00

其他资金 59,400.00 万元为 2023 年度拟申请的政府专项债券资金。

(三) 项目进展情况

目前项目已取得关于徐州汉盛建设开发有限公司孟庄新型农村社区建设项目核准的批复(徐铜行审投建(2019)1004 号); 2020 年 4 月 21 日取得徐州市铜山区不动产登记局国有建设用地使用权证(苏(2020)铜山区不动产权第 0003480 号); 2020 年 4 月 3 日取得徐州市规划局关于徐州汉盛建设开发有限公司孟庄新型农村社区建设项目建设用地规划许可证(编号:地字第 320323202000013 号); 2020 年 9 月 30 日取得徐州市自然资源和规划局建设工程规划许可证(编号:建字第 320323202000060 号); 2020 年 11 月 16 日取得徐州

市铜山区行政审批局建筑工程施工许可证（编号：320323202011160101）。

二、应付本息情况

孟庄新型农村社区项目本次拟融资金额 1.30 亿元，参照 2021 年江苏省政府棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 3.29%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已发行债券本金	本期新增债券本金	未来拟计划发债本金	已发行债券利息	本期新增债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2020 年	10,000.00							10,000.00	
2021 年				400.00				10,000.00	400.00
2022 年		13,000.00		400.00				23,000.00	400.00
2023 年			59,400.00	400.00	520.00			82,400.00	920.00
2024 年				400.00	520.00	2,376.00		82,400.00	3,296.00
2025 年				400.00	520.00	2,376.00		82,400.00	3,296.00
2026 年				400.00	520.00	2,376.00		82,400.00	3,296.00
2027 年				400.00	520.00	2,376.00	10,000.00	72,400.00	13,296.00
2028 年					520.00	2,376.00		72,400.00	2,896.00
2029 年					520.00	2,376.00	13,000.00	59,400.00	15,896.00
2030 年						2,376.00	59,400.00		61,776.00
小计	10,000.00	13,000.00	59,400.00	2,800.00	3,640.00	16,632.00	82,400.00		105,472.00

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）基准地价

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，项目地块周边出让其他商服用地 2 宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

1、徐州市铜山区土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边仓储用地 2 宗：2019-39、XT2020-23，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2019-39 方特乐园园区	张集镇孟庄村	267,721.34	1.20	321,265.61	24,095.00	750.00	2019/12/20	其他商服用地
2	XT2020-23 方特乐园园区 2 号地块	张集镇孟庄村	413,859.07	1.50	620,788.60	37,250.00	600.04	2020/6/1	其他商服用地

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块位于徐州市铜山区张集镇孟庄村，以附近成交土地的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	权重	平均出让价格 (元/平方米)
2019-39 方特乐园园区	750.00	774.38	799.55	1/2	399.78
XT2020-23 方特乐园园区 2 号地块		600.04	619.54	1/2	309.77
合计				1	709.55

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
孟庄新型农村社区项目	709.55	743.61	779.30	816.71	855.91

(二) 土地价格增长率

按照 GDP 增长率 6.5% 的 50% 确定，预期增长率为 3.25%。

(三) 土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
项目土地出让面积 (亩)	957.60	358.21			1,315.81
项目土地出让面积 (平方米)	638,403.19	238,807.86			877,211.05
项目可建筑面积 (平方米)	957,604.79	358,211.79			1,315,816.58
项目土地出让单价 (元/平方米)	743.61	779.30	816.71	855.91	
项目土地出让收入 (万元)	71,208.45	27,915.44			99,123.89

(四) 土地出让净现金流入

假设孟庄新型农村社区项目，2022 年至 2025 年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、

教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一	出让土地回款	71,208.45	27,915.44			99,123.89
二	用于资金平衡土地相关收益					
1	土地出让收入	71,208.45	27,915.44			99,123.89
2	土地出让相关支出	25,589.10	10,018.30			35,607.40
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	3,560.42	1,395.77			4,956.19
2-2	土地出让业务费（1*2%）	1,424.17	558.31			1,982.48
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	287.28	107.46			394.74
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	766.08	286.57			1,052.65
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	6,517.05	2,556.73			9,073.78
2-6	教育资金（净收益的10%）	6,517.05	2,556.73			9,073.78
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	6,517.05	2,556.73			9,073.78
2-8	征地、拆迁补偿费					
3	用于资金平衡土地相关收益	45,619.35	17,897.14			63,516.49

（五）其他收入

假设孟庄新型农村社区项目，2023年至2025年分期销售剩余的安置房、商业用房、车位、地下储藏室，销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率（按照GDP增长率6.5%的50%确定，预期增长率为3.25%）。具体测算情况如下：

序号	名称	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
二	销售收入					
1	安置房销售收入（万元）		54,548.52	-	-	54,548.52
其中	多出被征收产权面积（m ² ）		76,125.76	-	-	76,125.76
	销售价格（元/m ² ）	6,940.03	7,165.58	7,398.46	7,638.91	
2	商业用房销售收入（万元）		2,391.88	3,292.82	2,549.88	8,234.58
其中	商业用房面积（m ² ）		1,448.70	1,931.60	1,448.70	4,829.00
	销售价格（元/m ² ）	15,990.84	16,510.54	17,047.13	17,601.16	
3	地下车位销售收入（万元）		2,469.50	2,840.00	2,930.00	8,239.50

序号	名称	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
其中	车位数量(个)		449.00	500.00	500.00	1,449.00
	销售单价(万元/个)	5.33	5.50	5.68	5.86	
4	地下储藏室销售收入(万元)		1,272.05	1,751.19	1,356.08	4,379.32
其中	储藏室面积(m ²)		6,879.00	9,172.00	6,879.00	22,930.00
	销售价格(元/m ²)	1,790.97	1,849.18	1,909.28	1,971.33	
	合计	-	60,681.95	7,884.01	6,835.96	75,401.92

(六) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入和其他收入,项目实施单位预测的土地出让和其他收入计划分阶段实施,收入分年流入。相关收益预测如下:

单位:万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一	土地出让					
1	土地出让收入	71,208.45	27,915.44			99,123.89
2	减:政策性基金	6,037.95	2,348.11			8,386.06
3	减:政策性基金	19,551.15	7,670.19			27,221.34
4	减:征地补偿费					
5	土地出让净收入	45,619.35	17,897.14			63,516.49
二	项目可实现的其他收入					77,145.92
1	安置房销售收入		54,548.52			54,548.52
2	商业用房销售收入		2,391.88	3,292.82	2,549.88	8,234.58
3	地下车位销售收入		2,469.50	2,840.00	2,930.00	8,239.50
4	地下储藏室销售收入		1,272.05	1,751.19	1,356.08	4,379.32
5	政府性基金收入		1,744.00			1,744.00
三	项目用于资金平衡收益	45,619.35	80,323.09	7,884.01	6,835.96	140,662.41

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目,属民生工程,项目自身盈利性较低,项目效益主要体现在改善民生,改善人民居住环境、提高生活水平,另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此,财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上,项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和专项收入,因项目实施单位预测的土地出让和专项收入计划分阶段实施,收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券利息,本项目能够实现现金流平衡,本息覆盖倍数具

体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

项目名称	年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
		本金	利息	本息合计	
孟庄新型农村社区项目	2021年		400.00	400.00	140,662.41
	2022年		400.00	400.00	
	2023年		920.00	920.00	
	2024年		3,296.00	3,296.00	
	2025年		3,296.00	3,296.00	
	2026年		3,296.00	3,296.00	
	2027年	10,000.00	3,296.00	13,296.00	
	2028年		2,896.00	2,896.00	
	2029年	13,000.00	2,896.00	15,896.00	
	2030年	59,400.00	2,376.00	61,776.00	
	合计	82,400.00	23,072.00	105,472.00	
	本息覆盖倍数		1.33		

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

项目名称	年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
		本金	利息	本息合计	
孟庄新型农村社区项目	2022年		400.00	400.00	140,662.41
	2023年		920.00	920.00	
	2024年		3,296.00	3,296.00	
	2025年		3,296.00	3,296.00	
	2026年		3,296.00	3,296.00	
	2027年	10,000.00	3,296.00	13,296.00	
	2028年		2,896.00	2,896.00	
	2029年	13,000.00	2,896.00	15,896.00	
	合计	23,000.00	20,296.00	43,296.00	
	本息覆盖倍数		3.25		

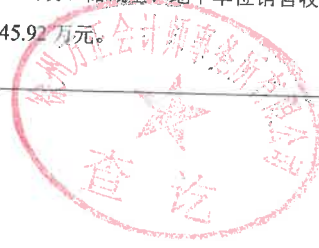
五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	孟庄新型农村社区项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.3000

其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.0000									
项目简要描述	项目总占地面积 74256 平方米（折合 111.38 亩），总建筑面积 270462 平方米，其中地上建筑面积 204062 平方米（包括安置住宅面积 192800 平方米、商业面积 4829 平方米、配套全民服务用房面积 3231 平方米、幼儿园 2330 平方米、配电室等配套公用设施用房 872 平方米），地下建筑面积 66400 平方米。本项目同时配套建设供电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。									
项目建设期	2020 年至 2022 年									
项目运营期	2023 年至 2030 年									
本项目拟发行债券期限(单位：年)	7									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	10.3040									
其中：不含专项债券的项目资本金	2.0640									
专项债券融资	8.2400									
其他债务融资										
项目分年融资计划(单位：亿元)										
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度	
专项债券融资		1.0000		1.3000	5.9400					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	14.0662									
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)										
2022 年	4.5619	2023 年	8.0323	2024 年	0.7884	2025 年	0.6836	2026 年	2027 年	
2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		2032 年	2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年	2057 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.37
债券存续期内项目总债务 融资本息	4.3296	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本 息	3.25
债券存续期内项目总债务 融资本金	2.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本 金	6.12
债券存续期内项目总地方 债券融资本息	4.3296	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本息	3.25
债券存续期内项目总地方 债券融资本金	2.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本金	6.12
项目收益预测依据	土地出让收益 63,516.49 万元，项目剩余住宅、商业用房、储藏室、地下车位销售收入及政府性基 金收入共 77,145.92 万元。		



附件 7:

唐茅路安置房建设项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

唐茅路安置房建设项目，项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地 32.33 亩，总建筑面积约 75000 平方米，其中包含 4 栋安置住宅楼，配套建设水电管网、绿化等附属工程。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州市铜山区发展和改革委员会对唐茅路安置房建设项目作出了批复《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》（徐铜发改投审〔2020〕422 号），项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地 32.33 亩，总建筑面积约 75000 平方米，其中包含 4 栋安置住宅楼 45840 平方米，配套建设水电管网、绿化等附属工程。项目估算总投资为 114,000.00 万元。项目可研报告中：工程费用 23,189.00 万元，工程建设其他费用 2,239.00 万元，基本预备费用 1,271.00 万元。

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金(非资本 金)⑨
唐茅 路安 置房 建设 项目	26,700.00			11,700.00		15,000.00	

(三) 项目进展情况

项目已取得《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》（徐铜发改投审〔2020〕422 号）；此项目已办理《不动产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

二、应付本息情况

唐茅路安置房建设项目本次拟融专项债券资金额 1.50 亿元，参照 2021 年江苏省棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 3.29%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本

次测算利率按 4.00% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期满偿还本金。
唐茅路安置房建设项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	本期新增 债券本金	未来拟计划 发债本金	本期债券利息	未来拟计划 发债利息	偿还债券本金 金额	债券存续期 内项目融资 本金余额	债券存续期 内项目应付 融资本息
2022 年	15,000.00					15,000.00	
2023 年			600.00			15,000.00	600.00
2024 年			600.00			15,000.00	600.00
2025 年			600.00			15,000.00	600.00
2026 年			600.00			15,000.00	600.00
2027 年			600.00			15,000.00	600.00
2028 年			600.00			15,000.00	600.00
2029 年			600.00			15,000.00	600.00
合计	15,000.00		4,200.00		15,000.00		15,600.00
					15,000.00		19,200.00

三、项目收益及现金流入预测说明

(一) 其他收入

唐茅路安置房建设项目回购协议尚未签订，参考从徐州市房地产信息网查询的唐茅路安置房建设项目附近的两个商品房项目的房价，得出预测唐茅路安置房建设项目将要出售的价格为 6,022.13 元/平方米，详见下表：

单位：元

项目	名称	位置	销售价格				权重	平均销售 价格（元/ 平方米）	调 整 系 数	测算价格	备注
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年					
唐茅路安置房	和园雅居	徐州市铜山区茅村镇		7497.38			0.50	3,748.69	0.7	2,624.08	考虑安置房低于市场价，按 70% 调整
	万科保利时代之光	铜山区秦虹立交桥向北 300 米	9708.7				0.50	4,854.35	0.7	3,398.05	
	合计							8,603.04		6,022.13	

按工程规划许可证中的住宅可出售面积 53904.85 平方米，假设 2023 年-2027 年五年出售完，得出售房收入 32,462.19 万元，扣除相关税费和其他费用，收益 31,491.30 万元，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	收入	6,022.13	12,044.26	6,022.13	6,022.13	2,351.55	32,462.19
1	定销房销售收入	6,022.13	12,044.26	6,022.13	6,022.13	2,351.55	32,462.19
其中	销售建筑面积 (m ²)	10,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	3,904.85	53,904.85
	销售价格 (元/m ²)	6,022.13	6,022.13	6,022.13	6,022.13	6,022.13	
二	支出	180.11	360.22	180.11	180.11	70.33	970.89
1	各项税费	59.67	119.34	59.67	59.67	23.30	321.64
2	其他费用	120.44	240.89	120.44	120.44	47.03	649.24
三	收益	5,842.02	11,684.03	5,842.02	5,842.02	2,281.22	31,491.30

(六) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于安置房的出售收入，收入分年流入，相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	土地出让						
1	土地出让收入						
2	减：四项基本政策成本						
3	减：政策性基金						
4	土地出让净收入						
二	项目可实现的其他收入						
1	定销房销售收入	6,022.13	12,044.26	6,022.13	6,022.13	2,351.55	32,462.19
2	减：各项税金	59.67	119.34	59.67	59.67	23.30	321.64
3	减：其他费用	120.44	240.89	120.44	120.44	47.03	649.24
4	净收入	5,842.02	11,684.03	5,842.02	5,842.02	2,281.22	31,491.30
三	项目用于资金平衡收益	5,842.02	11,684.03	5,842.02	5,842.02	2,281.22	31,491.30

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、

促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和房屋出租收入，因项目实施单位预测的土地出让和房屋出租收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年			-	31,491.30
2023年		600.00	600.00	
2024年		600.00	600.00	
2025年		600.00	600.00	
2026年		600.00	600.00	
2027年		600.00	600.00	
2028年		600.00	600.00	
2029年	15,000.00	600.00	15,600.00	
合计	15,000.00	4,200.00	19,200.00	
本息覆盖倍数				

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	唐茅路安置房建设项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.5000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地 32.33 亩，总建筑面积约 75000 平方米，其中包含 4 栋安置住宅楼 45840 平方米，配套建设水电管网、绿化等附属工程。
项目建设期	2021 年 12 月至 2023 年 12 月
项目运营期	2023 年至 2029 年
本项目拟发行债券期限(单位：年)	7
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.6700
其中：不含专项债券的项目资本金	1.17
专项债券融资	1.5000

其他债务融资											
项目分年融资计划 (单位: 亿元)											
	2019年 及以前 年度	2020年	2021 年	2022年	2023 年	2024年	2025 年	2026 年	2027年及以后年度		
专项债券融资				1.5000							
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		3.1491									
债券存续期内项目分年收益 (单位: 亿元)											
2022年	2023年	0.5842	2024年	1.1684	2025年	0.5842	2026年	0.5842	2027年	0.2281	
2028年	2029年		2030年		2031年		2032年		2033年		
2034年	2035年		2036年		2037年		2038年		2039年		
2040年	2041年		2042年		2043年		2044年		2045年		
2046年	2047年		2048年		2049年		2050年		2051年		
2052年	2053年		2054年		2055年		2056年		2057年		
		债券存续期内项目总收益/项目总投资								1.18	
债券存续期内项目总债务 融资本息		1.9200		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.64	
债券存续期内项目总债务 融资本金		1.5000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.10	
债券存续期内项目总地方 债券融资本息		1.9200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.64	
债券存续期内项目总地方 债券融资本金		1.5000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.10	
项目收益预测依据		安置房出售收入 3.2462 亿元, 扣除相关税费和其他费用, 可产生净收益 3.1491 亿元。									

附件 8:

韩桥嘉苑二期安置房建设工程收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

韩桥嘉苑二期安置房建设工程,建设地点为贾汪区中旺路以南,韩桥嘉苑一期以西,贾清路以北,规划道路以东。建设安置房 2406 套,项目总建筑面积 420000 平方米,项目建设周期 2.5 年。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

2020 年 9 月 1 日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目建议书的批复》(贾经发复[2020]87 号),2020 年 10 月 20 日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目变更的批复》(贾经发复[2020]116 号),项目估算总投资为 200,000.00 万元。项目申请报告中:工程费用 108,947.00 万元,室外配套工程费用 9,142.00 万元,工程建设其他费用 55,614.00 万元,基本预备费用 13,896.00 万元,建设期利息 21,000.00 万元。

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金(非 资本金)⑨
韩桥 嘉苑 二期 安置 房建 设工 程	200,000.00			40,000.00	50,000.00	80,000.00	30,000.00

其他资金 30,000.00 万元为 2023 年拟申请的政府专项债券资金。

(三) 项目进展情况

项目已取得 2020 年 9 月 1 日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目建议书的批复》(贾经发复[2020]87 号),2020 年 10 月 20 日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目变更的批复》(贾经

发复[2020]116号)，2021年1月19日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目可研的批复》（贾经发复[2021]8号）。土地使用证；建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；建设工程施工许可证。

二、应付本息情况

韩桥嘉苑二期安置房建设工程本次拟融专项债券资金额8.00亿元，参照2021年江苏省棚改专项债券发行结果（7年期棚改专项债的利率为3.29%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按4.00%确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期到偿还本金。

韩桥嘉苑二期安置房建设工程应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已有地方政府债券本金	本期拟计划发债本金	未来拟计划发债本金	已有地方政府债券利息	本期债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2021年	50,000.00								
2022年		80,000.00		2,000.00				50,000.00	
2023年			30,000.00	2,000.00	3,200.00			130,000.00	2,000.00
2024年				2,000.00	3,200.00	1,200.00		160,000.00	5,200.00
2025年				2,000.00	3,200.00	1,200.00		160,000.00	6,400.00
2026年				2,000.00	3,200.00	1,200.00		160,000.00	6,400.00
2027年				2,000.00	3,200.00	1,200.00		160,000.00	6,400.00
2028年				2,000.00	3,200.00	1,200.00		160,000.00	6,400.00
2029年					3,200.00	1,200.00	50,000.00	110,000.00	56,400.00
2030年						1,200.00	80,000.00	30,000.00	84,400.00
合计	50,000.00	80,000.00	30,000.00	14,000.00	22,400.00	8,400.00	160,000.00	-	31,200.00

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）基准地价

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，项目地块周边出让城镇住宅用地1宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

1、土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边住宅用地1宗：2020-8#，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2020-8#	中旺路北侧, 夏桥中路东侧	18,373.00	2.3	42,257.90	6,064.00	1,435.00	2020.2	城镇住宅

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的平衡地块位于徐州市贾汪区，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目名称	2020年	2021年	权重	平均出让价格 (元/平方米)
韩桥嘉苑二期安置房建设工程	1,435.00	1,481.64	1	1,481.64
合计				1,481.64

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
韩桥嘉苑二期安置房建设工程	100.00%	103.25%	106.61%	110.07%	113.65%
	1,481.64	1,529.79	1,579.51	1,630.84	1,683.84

(二) 土地价格增长率

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，即增速为 6.5%。按照 GDP 增长率 6.5% 的 50% 确定，预期增长率为 3.25%。

(三) 土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目	2023年	2024年	2025年	合计
项目土地出让面积 (亩)	600.00	800.00	600.00	2,000.00
项目土地出让面积 (平方米)	400,002.00	533,336.00	400,002.00	1,333,340.00
项目可建筑面积 (平方米)	920,004.60	1,226,672.80	920,004.60	3,066,682.00
项目土地出让单价 (元/平方米)	1,579.51	1,630.84	1,683.84	
项目土地出让收入 (万元)	145,315.34	200,050.78	154,914.33	500,280.45

(四) 土地出让净现金流入

假设韩桥嘉苑二期安置房建设工程，2023年至2025年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务

费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	合计
一	出让土地回款	145,315.34	200,050.78	154,914.33	500,280.45
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	145,315.34	200,050.78	154,914.33	500,280.45
2	土地出让相关支出	51,223.25	70,495.32	54,573.30	176,291.88
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	7,265.77	10,002.54	7,745.72	25,014.02
2-2	土地出让业务费（1*2%）	2,906.31	4,001.02	3,098.29	10,005.61
2-3	农业土地开发资金（4100元/亩）	246.00	328.00	246.00	820.00
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	480.00	640.00	480.00	1,600.00
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	13,441.73	18,507.92	14,334.43	46,284.08
2-6	教育资金（净收益的10%）	13,441.73	18,507.92	14,334.43	46,284.08
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	13,441.73	18,507.92	14,334.43	46,284.08
3	用于资金平衡土地相关收益	94,092.09	129,555.46	100,341.03	323,988.57

（五）其他收入

由于未取得征迁安置方案等相关文件，无法得到项目建设面积多出安置面积后的差额，本次测算其他收入为韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目建设的全部住宅面积、商业用房面积、储藏室面积、地下车位的销售收入与该项目开发成本差额。

假设韩桥嘉苑二期安置房建设工程全部住宅面积、商业用房面积、储藏室面积、地下车位于项目完工后3年内以30%、30%、40%的比例对外销售完毕。

详细测算见下表：

单位：万元

二	销售收入	2023年	2024年	2025年	合计
1	安置房销售收入	54,654.12	54,654.12	72,872.16	182,180.40
其中	安置房住宅面积（m ² ）	91,090.20	91,090.20	121,453.60	303,634.00
	销售价格（元/m ² ）	6,000.00	6,000.00	6,000.00	
2	商业用房销售收入	1,980.00	1,980.00	2,640.00	6,600.00
其中	商业用房面积（m ² ）	1,650.00	1,650.00	2,200.00	5,500.00
	销售价格（元/m ² ）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	

二	销售收入	2023年	2024年	2025年	合计
3	地下车位销售收入	3,004.00	3,755.00	5,005.00	11,764.00
其中	车位数量(个)	751.00	751.00	1,001.00	2,503.00
	销售单价(万元/个)	5.00	5.00	5.00	
4	地下储藏室销售收入	600.77	600.77	801.02	2,002.56
其中	储藏室面积(m ²)	5,006.40	5,006.40	6,675.20	16,688.00
	销售价格(元/m ²)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
5	开发成本(减)	93,800.00	93,800.00		187,600.00
	合计	-33,561.11	-32,810.11	81,318.18	14,946.96

(六) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入和项目建设住宅、商业用房、储藏室、地下车位销售收入，项目实施单位预测的上述收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

序号	收益项目	2023年	2024年	2025年	合计
1	土地出让净收入	94,092.09	129,555.46	100,341.03	323,988.57
2	剩余安置房销售收入	54,654.12	54,654.12	72,872.16	182,180.40
3	商业用房销售收入	1,980.00	1,980.00	2,640.00	6,600.00
4	地下车位销售收入	3,004.00	3,755.00	5,005.00	11,764.00
5	地下储藏室销售收入	600.77	600.77	801.02	2,002.56
6	开发成本(减)	93,800.00	93,800.00		187,600.00
合计		60,530.97	96,745.35	181,659.21	338,935.53

单位：万元

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和项目建设销售收入，假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		2,000.00	2,000.00	338,935.53
2023年		5,200.00	5,200.00	
2024年		6,400.00	6,400.00	
2025年		6,400.00	6,400.00	
2026年		6,400.00	6,400.00	
2027年		6,400.00	6,400.00	
2028年	50,000.00	6,400.00	56,400.00	
2029年	80,000.00	4,400.00	84,400.00	
2030年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	
合计	160,000.00	44,800.00	204,800.00	
本息覆盖倍数			1.65	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		2,000.00	2,000.00	338,935.53
2023年		5,200.00	5,200.00	
2024年		6,400.00	6,400.00	
2025年		6,400.00	6,400.00	
2026年		6,400.00	6,400.00	
2027年		6,400.00	6,400.00	
2028年	50,000.00	6,400.00	56,400.00	
2029年	80,000.00	4,400.00	84,400.00	
合计	130,000.00	43,600.00	173,600.00	
本息覆盖倍数			1.95	

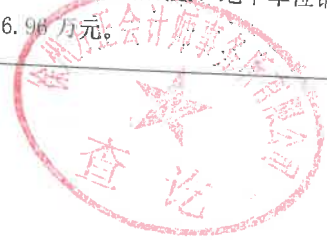
五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	韩桥嘉苑二期安置房建设工程
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	8.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.0000

项目简要描述	本项目为安置房小区建设项目，项目总建筑面积 420000 平方米，主要建设 27 栋住宅楼，1 栋 3 层幼儿园，1 栋 3 层社区服务中心，物业用房、门卫等配套用房。										
项目建设期	2022 年至 2024 年										
项目运营期	2024 年至 2030 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	20.0000										
其中：不含专项债券的项目资本金	4.0000										
专项债券融资	16.0000										
其他债务融资	0.0000										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2019 年 及以前 年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 及以后 年度		
专项债券融资			5.0000	8.0000	3.0000						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	33.8935										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2022 年	2023 年	6.0531	2024 年	9.6745	2025 年	18.1659	2026 年	2027 年			
2028 年	2029 年		2030 年		2031 年		2032 年	2033 年			
2034 年	2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	2039 年			
2040 年	2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	2045 年			
2046 年	2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	2051 年			
2052 年	2053 年		2054 年		2055 年		2056 年	2057 年			
债券存续期内项目总债务融资本息		17.36	债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.69			
债券存续期内项目总债务融资本金		13.00	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.95			
债券存续期内项目总地方债		17.36	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.61			
			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券					1.95			

券融资本息		融资本息	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	13.00	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.61
项目收益预测依据	土地出让收益 323,988.57 万元，项目建设全部住宅、商业用房、储藏室、地下车位销售收入减去开发成本后余额 14,946.96 万元。		



编号 320323000201607150035

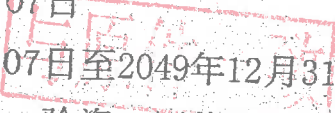


营业执照

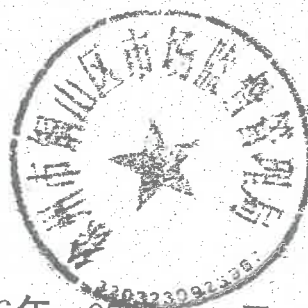
(副本)

统一社会信用代码 91320312717499048N (1/1)

名称	徐州方正会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	徐州铜山新区府中路
法定代表人	支大佐
注册资本	200万元整
成立日期	2000年01月07日
营业期限	2000年01月07日至2049年12月31日
经营范围	会计、审计、验资、评估；咨询调查服务、会计培训、会计用品批发、零售。招投标代理服务，工程监理服务，项目管理服务，工程造价咨询服务。（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）



登记机关



2016年 07月 15日

江苏省政府债券（棚户区改
造专项债）之沛县项目
财务评估报告
徐方会咨[2022]002号



05162022010001443407
报告文号：徐方会咨[2022]002号

目 录

-
- 一、审计报告
 - 二、附件
 - 三、徐州方正会计师事务所有限公司营业执照复印件

徐州方正会计师事务所有限公司

地址：徐州市和平路 64 号帝都大厦 26 楼电话（0516）83905008 传真 83905088 邮编：221009

江苏省政府债券（棚户区改造专项债） 之沛县项目财务评估报告

徐方会咨[2022]002 号

沛县财政局：

我们接受贵局委托，对江苏省政府债券（棚户区改造专项债）之沛县相关棚改项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的评估参考依据是《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》。相关棚户区改造项目实施单位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证据的评估，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。

评估结果如下：

一、编制基础

本次预测以尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目预期土地出让收入及房屋销售收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边地块成交情况、GDP 增速、政策性基金规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年沛县棚户区改造项目收益预测表。

二、基本假设

（一）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。

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

- (三) 相关法律法规无重大变化。
- (四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。
- (五) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化。
- (六) 土地出让价格在正常范围内变动。
- (七) 房屋销售收入、租金、财政补贴收入等预计收入能够实现。
- (八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目总投资及资金来源情况

尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目，总投资为 380,000.00 万元，其中：其他资本金 133,000.00 万元，已有地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 80,000.00 万元，其他资金 137,000.00 万元。具体如下：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
尹庄、杨彭庄棚 户区改造安置 房建设工程	380,000.00			133,000.00	30,000.00	80,000.00	137,000.00

注：其他资金⑨137,000.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金。

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目，假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债务存续期内 预期收益(万元) ①	发行期限 (年)	债券存续期内项目总 债务融资本息(万元) ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房 建设工程项目	483,168.13	7	316,160.00	1.53
合计	483,168.13	7	316,160.00	1.53

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	本期债券存续期内 预期收益（万元） ①	发行期限 （年）	债券存续期内项目总 债务融资本息（万元） ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房 建设工程项目	483,168.13	7	172,480.00	2.80
合计	483,168.13	7	172,480.00	2.80

五、评估结论

经上述测算，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的项目，预期土地出让收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、其他事项说明

提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

由于本次债券存续期间涉及未来7年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

附件 1、沛县尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年1月23日

附件 1:

尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目,项目位于汉城路东侧、歌风路北侧、汉台路南侧、正阳路西侧。本项目总用地面积 246,990.72 平方米,总建筑面积 573,875.81 平方米;本项目建设 3,334.00 套棚改安置房,用于改善棚户区居民生活条件。项目实施周期为 24 个月。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

沛县经济发展局对尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目作出了核准批复(沛经审发[2019]192 号),项目估算总投资为 380,000.00 万元,项目申请报告中:工程建设费用 338,642.30 万元,其他费用 41,424.16 万元。

单位:万元

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
尹庄、杨彭庄棚 户区改造安置 房建设工程	380,000.00			133,000.00	30,000.00	80,000.00	137,000.00

注:其他资金⑨137,000.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金。

(三) 项目进展情况

项目已取得《沛县经济发展局关于徐州中金棚户区改造建设有限公司尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目核准的批复》(沛经审发[2019]192 号);已取得不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

二、应付本息情况

尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程本次拟融专项债券资金额 8.00 亿元,参照 2021 年江苏省棚改专项债券发行结果(7 年期棚改专项债的利率为 3.29%),并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮,本次测算利息率按 4.00%确定,期限为七年,每年年末支付利息,七

年到期偿还本金。

尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	本期新增 债券本金	已发省政 府专项债 券资金金 额	未来拟计划 发债本金	本期债券 利息	已申请发 行的省政 府专项债 券资金利 息	未来拟计划 发债利息	偿还债券本 金金额	债券存续期 内项目融资 本金余额	债券存续期 内项目应付融 资本息
2020年		30,000.00						30,000.00	0.00
2021年					1,200.00			30,000.00	1,200.00
2022年	80,000.00				1,200.00			110,000.00	1,200.00
2023年			137,000.00	3,200.00	1,200.00			247,000.00	4,400.00
2024年				3,200.00	1,200.00	5,480.00		247,000.00	9,880.00
2025年				3,200.00	1,200.00	5,480.00		247,000.00	9,880.00
2026年				3,200.00	1,200.00	5,480.00		247,000.00	9,880.00
2027年				3,200.00	1,200.00	5,480.00	30,000.00	217,000.00	39,880.00
2028年				3,200.00		5,480.00		217,000.00	8,680.00
2029年				3,200.00		5,480.00	80,000.00	137,000.00	88,680.00
2030年						5,480.00	137,000.00	0.00	142,480.00
小计	80,000.00	30,000.00	137,000.00	22,400.00	8,400.00	38,360.00	247,000.00		316,160.00

三、项目收益及现金流入预测说明

(一) 基准地价

本次融资涉及的拟改造地块有两块，其中一块为郝寨、郝尧地块、另一块为新正路两侧地块，经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，周边出让住宅用地各2宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

1、土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边住宅用地各2宗：容积率按照平均计算，仓储用地情况具体如下表所示：

拟改造地块	序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积 率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地 价(万元 /m ²)	出让日 期	用途
郝寨 郝尧 地块	1	2019-78G	东环路西 侧、张良北 路南侧	65,139.000	2.05	133,534.95	19,542.00	0.1463	2019.12	住宅
	2	2019-79G	东环路西 侧、张良北 路南侧	51,374.000	2.05	105,316.70	15,412.00	0.1463	2019.12	住宅

拟改造地块	序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价(万元/m ²)	出让日期	用途
新正路两侧地块	1	2020-28G	汉城路西侧、樊吟路北侧	50,788.00	2	101,576.00	22,854.00	0.2250	2020.7	住宅
	2	2020-22G	樊巷街东侧、鼓楼街北侧	47,540.00	2	95,080.00	31,246.00	0.3286	2020.8	住宅

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块由沛县财政局统筹安排，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

拟改造地块	项目年度	2019年	2020年	2021年	2022年	权重	平均出让价格 (万元/平方米)	
		郝寨、郝尧地块	2019-78G	0.1463	0.1511			0.1560
		2019-79G	0.1463	0.1511	0.1560	0.1611	1/2	0.0805
	合计						0.1611	
新正路两侧地块		2020-28G		0.2250	0.2323	0.2399	1/2	0.1199
		2020-22G		0.3286	0.3393	0.3503	1/2	0.1752
	合计						0.2951	

3、根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	单位：万元			
	2022年	2023年	2024年	2025年
增长率	100.00%	103.25%	106.61%	110.07%
郝寨、郝尧地块地价	0.1611	0.1663	0.1717	0.1773
新正路两侧地块地价	0.2951	0.3047	0.3146	0.3248

(二) 土地价格增长率

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，即增速为 6.5%。按照 GDP 增长率 6.5% 的 50% 确定，预期增长率为 3.25%。

(三) 土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

名称	项目	2023年	2024年	2025年	合计
郝寨、郝尧地块地价	项目土地出让面积(亩)	540.00	540.00	540.00	1,620.00
	项目土地出让面积(平方米)	360,001.80	360,001.80	360,001.80	1,080,005.40
	项目可建筑面积(平方米)	900,004.50	900,004.50	900,004.50	2,700,013.50
	项目土地出让单价(万元/平方米)	0.1663	0.1717	0.1773	
	项目土地出让收入(万元)	149,683.12	154,547.82	159,570.63	463,801.57
新正路两侧地块地价	项目土地出让面积(亩)	87.00	87.00	86.00	260.00
	项目土地出让面积(平方米)	58,000.29	58,000.29	57,333.62	173,334.20
	项目可建筑面积(平方米)	145,000.73	145,000.73	143,334.05	433,335.50
	项目土地出让单价(万元/平方米)	0.3047	0.3146	0.3248	
	项目土地出让收入(万元)	44,179.84	45,615.69	46,556.84	136,352.37
	合计	193,862.97	200,163.51	206,127.47	600,153.95

(四) 土地出让净现金流入

假设拟改造地块于2023年至2025年分期进行土地挂牌交易,根据徐州市人民政府文件相关政策,土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用,测算净现金流时予以考虑,具体测算情况如下:

序号	项目	2023年	2024年	2025年	合计
一	出让土地回款	193,862.97	200,163.51	206,127.47	600,153.95
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	193,862.97	200,163.51	206,127.47	600,153.95
2	土地出让相关支出	68,184.86	70,383.75	72,464.33	211,032.93
2-1	国有土地收益基金(1*5%)	9,693.15	10,008.18	10,306.37	30,007.70
2-2	土地出让业务费(1*2%)	3,877.26	4,003.27	4,122.55	12,003.08
2-3	农业土地开发资金(3000元/亩)	188.10	188.10	187.80	564.00
2-4	被征地农民社会保障资金(9000元/亩)	564.30	564.30	563.40	1,692.00
2-5	保障性住房建设资金(净收益的10%)	17,954.02	18,539.97	19,094.73	55,588.72
2-6	教育资金(净收益的10%)	17,954.02	18,539.97	19,094.73	55,588.72
2-7	农田水利建设资金(净收益的10%)	17,954.02	18,539.97	19,094.73	55,588.72
3	用于资金平衡土地相关收益	125,678.11	129,779.77	133,663.14	389,121.02

(五) 其他收入

假设尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程项目,2023年至2025年分期销售住宅、商铺、车位,销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产

价格增长率（按照 GDP 增长率 6.5% 的 50% 确定，预期增长率为 3.25%。），并在此基础上打八折。具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一	销售收入	30,292.44	31,333.10	32,421.57	94,047.11
1	可售住宅销售收入	21,095.47	21,781.08	22,488.96	65,365.52
	可售住宅面积 (m ²)	36,845.31	36,845.31	36,845.31	110,535.92
	销售价格 (万元/m ²)	0.5725	0.5911	0.6104	
2	商铺销售收入	6,316.96	6,522.26	6,734.24	19,573.46
	商铺用房面积 (m ²)	3,101.84	3,101.84	3,101.84	9,305.52
	销售价格 (万元/m ²)	2.0365	2.1027	2.1710	
3	地下车位销售收入	2,880.00	3,029.76	3,198.37	9,108.13
	车位个数	576.00	576.00	578.00	1,730.00
	销售单价 (万元/个)	5.0000	5.2600	5.5335	

(六) 棚改收益预测

项目融资本息偿还是来源于项目土地出让收入和其他收入，项目实施单位预测的土地出让和其他收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	193,862.97	200,163.51	206,127.47	600,153.95
2	减：四项基本政策成本	14,322.81	14,763.85	15,180.12	44,266.78
3	减：政策性基金	53,862.05	55,619.90	57,284.20	166,766.15
4	土地出让净收入	125,678.11	129,779.77	133,663.14	389,121.02
二	项目可实现的其他收入				
1	可售住宅销售收入	21,095.47	21,781.08	22,488.96	65,365.52
2	商铺销售收入	6,316.96	6,522.26	6,734.24	19,573.46
3	地下车位销售收入	2,880.00	3,029.76	3,198.37	9,108.13
二	项目用于资金平衡收益	155,970.55	161,112.87	166,084.71	483,168.13

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融

资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和房屋销售收入，因项目实施单位预测的土地出让和专项收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入有限用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	全部债务存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020年	0.00	-	0.00	483,168.13
2021年	0.00	1,200.00	1,200.00	
2022年	0.00	1,200.00	1,200.00	
2023年	0.00	4,400.00	4,400.00	
2024年	0.00	9,880.00	9,880.00	
2025年	0.00	9,880.00	9,880.00	
2026年	0.00	9,880.00	9,880.00	
2027年	30,000.00	9,880.00	39,880.00	
2028年	0.00	8,680.00	8,680.00	
2029年	80,000.00	8,680.00	88,680.00	
2030年	137,000.00	5,480.00	142,480.00	
合计	247,000.00	69,160.00	316,160.00	
本息覆盖倍数			1.53	

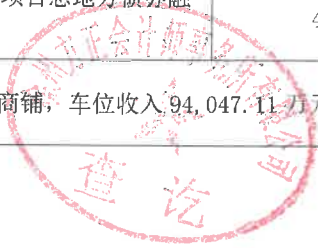
(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年	0.00	1,200.00	1,200.00	483,168.13
2023年	0.00	4,400.00	4,400.00	
2024年	0.00	9,880.00	9,880.00	
2025年	0.00	9,880.00	9,880.00	
2026年	0.00	9,880.00	9,880.00	
2027年	30,000.00	9,880.00	39,880.00	
2028年	0.00	8,680.00	8,680.00	
2029年	80,000.00	8,680.00	88,680.00	
合计	110,000.00	62,480.00	172,480.00	
本息覆盖倍数			2.80	

五、项目明细表

项目名称	尹庄、杨彭庄棚户区改造安置房建设工程									
项目类型(一级)	棚户区改造									
项目类型(二级)										
本只专项债券中用于该项目的金额	8.0000 亿									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额										
项目简要描述	建设 3334 套定销安置房，总建筑面积 573875.81 平方米，总计容建筑面积约 457100.99 平方米，其中住宅约 397898.45 平方米，公建约 59202.14 平方米，配套建设给排水、供电、消防、地下车库及人防等设施。									
项目建设期	2020 年至 2022 年									
项目运营期	2022 年至 2025 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资	38.0000 亿									
其中：不含专项债券的项目资本金	13.3000 亿									
专项债券融资	24.7000 亿									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度	
专项债券融资				3.0000 亿		8.0000 亿	13.7000 亿			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	48.3168 亿									
债券存续期内项目分年收益										
2022 年	2023 年	15.5970 亿	2024 年	16.1113 亿	2025 年	16.6085 亿	2026 年		2027 年	
2028 年	2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年	2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年	2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年	2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年	2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.27
债券存续期内项目总 债务融资本息	17.2480 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本 息	2.80
债券存续期内项目总 债务融资本金	11.0000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本 金	4.39
债券存续期内项目总 地方债券融资本息	17.2480 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本息	2.80
债券存续期内项目总 地方债券融资本金	11.0000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本金	4.39
项目收益预测 依据	土地出让收益 389,121.02 万元，可售住宅、商铺，车位收入 94,047.11 万元		



编号 320323000201607150035

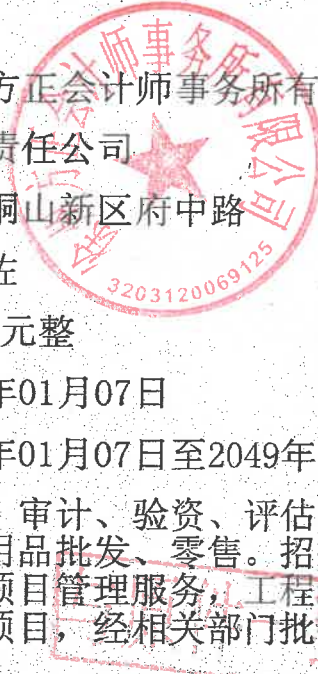


营业执照

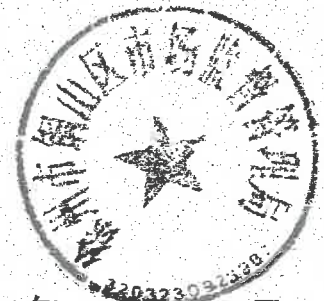
(副本)

统一社会信用代码 91320312717499048N (1/1)

名称	徐州方正会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	徐州铜山新区府中路
法定代表人	支大佐
注册资本	200万元整
成立日期	2000年01月07日
营业期限	2000年01月07日至2049年12月31日
经营范围	会计、审计、验资、评估；咨询调查服务、会计培训、会计用品批发、零售。招投标代理服务，工程监理服务，项目管理服务，工程造价咨询服务。（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）



登记机关



2016年 07月 15日



徐州博远会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：徐博会专审字[2022]021
客 户 名 称：新沂市财政局
报 备 时 间：2022-01-20 16:32:01
签字注册会计师：李道立
陈红燕



05162022010001364403
报告文号：徐博会专审字[2022]021

新沂市财政局 专项审计报告

事务所名称：徐州博远会计师事务所有限公司
事务所电话：0516-83716216
传 真：0516-83716215
通 讯 地 址：徐州市解放北路2号汇源置地广场1107-1109室
电 子 邮 件：ldlby01@163.com
事务所网址：无

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，业务报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

江苏省政府债券（棚改专项债券项目）
项目收益与融资平衡财务评估报告

徐博会专审字(2022)021号

徐州博远会计师事务所有限公司

二零二二年一月二十日



目 录

释义与简称

财务评估报告

绪言.....	1
一、债券应付本息情况.....	2
二、项目收益预测.....	2
三、债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况.....	4
四、风险分析.....	5
五、棚改专项债券项目概况.....	6
六、结论性意见.....	8
七、其他事项说明.....	9

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础.....	10
二、项目现金流收益预测假设.....	10
三、项目实施单位情况.....	10
四、项目背景.....	11
五、项目简述.....	12
六、项目收益及现金流入预测项目说明.....	12

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金来源.....	14
二、还本付息现金流量预测.....	15
三、项目收益与融资平衡.....	15

附件

1. 事务所营业执照
2. 事务所执业证书
3. 注册会计师执业证书



博远会计师事务所

地址 (Add): 徐州市解放北路2号汇源置地广场1107-1109室

电话 (Tel): (0516) 83716216 83716211

传真 (Fax): (0516) 83716215 邮编 (Post): 221003

网址: www.xzhby.com 邮箱 (E-mail):



XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED
PUBLIC ACCOUNTANTS

Add: Huiyuan Building Jiefang
northRoad Xuzhou CHINA

江苏省政府债券（棚改专项债券项目） 项目收益与融资平衡财务评估报告

徐博会专审字(2022)021号

徐州博远会计师事务所有限公司作为本期江苏省政府债券新沂市项目的审计机构，接受新沂市财政局的委托，对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具财务评估报告。

我们的审核是依据《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》进行的。发行人及相关棚改项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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，我们未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的基础。而且，我们认为本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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关棚改项目对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目一个，实施单位一家，项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**总体评价结果如下：****一、债券应付本息情况**

本次江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目计划发行项目为“天水苑”项目，债券额度为 68,000 万元。新沂市本期棚改专项债券假设融资年利率 3.5%，期限 7 年期，每期期末支付利息，第七期期末偿还本金。

项目债券存续期内应还本付息情况如下表（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	融资利率	期末偿还利息	期末还本付息金额
2022年		68,000	-	68,000	3.5%	1,190	1,190
2023年	68,000		-	68,000	3.5%	2,380	2,380
2024年	68,000		-	68,000	3.5%	2,380	2,380
2025年	68,000	-	-	68,000	3.5%	2,380	2,380
2026年	68,000	-	-	68,000	3.5%	2,380	2,380
2027年	68,000	-	-	68,000	3.5%	2,380	2,380
2028年	68,000	-	-	68,000	3.5%	2,380	2,380
2029年	68,000	-	68,000	-	3.5%	1,190	69,190
合计	-	68,000	68,000			16,660	84,660

二、项目收益预测**（一）参考文件**

- 1.《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）；
- 2.《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）；
- 3.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 4.《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3号）；
- 5.项目实施主体提供的项目可行性研究报告、收入成本测算资料等其他相关文件。



（二）基本假设条件及依据

1. 债券存续期内，国家及地方现行政策、法律法规，当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 债券存续期内，建设项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
3. 债券存续期内，国家的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 债券存续期内，建设项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
5. 债券存续期内，建设项目能够正常营运，预期收益均可实现；
6. 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。

（三）项目区域情况

新沂市地处苏鲁两省交界、亚欧大陆桥东端，是江苏的北大门，东陇海产业带中心城市。总面积 1,616 平方公里，耕地面积 120 万亩，水域面积约占总面积 15%；总人口 113 万，下辖 13 个镇、4 个街道，1 个风景名胜区管理处、1 个省级开发区、1 个省级高新区，是江苏省确定的“东陇海城镇轴中间节点城市、苏北重要的交通枢纽、新兴的工业和商贸旅游城市”。

新沂区位优势，交通便利。陇海铁路、霍连高速公路、徐海一级公路 横亘东西、京沪高速公路、胶新、新长铁路、205 国道纵贯南北。2020 年西起徐州连接新沂南站，向东通往连云港的连徐客运专线建成通车，京沪高铁二线、合新高铁将开工建设，新沂市将成为目前苏北地区唯一一个拥有三条高铁线路的县级市。黄金水道大运河绕境而过，同与之相连的骆马湖和新戴河拥有 102 公里的内河航道，形成了便捷的水运网络，东西两翼的白塔埠机场、观音机场各距新沂五十公里，为新沂的发展展开腾飞的双翼。

近年来，新沂市先后荣获国家卫生城市、国家园林城市、全国双拥模范城市、全国中小城市最具投资潜力百强县（市）、全国中小城市创新创业百强县（市）、江苏省文明城市、省级生态市等称号。总体来看，新沂市经济稳定增长，财政实力较强。



2019-2021 年度新沂市主要经济指标情况（单位：亿元）

项 目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值	686.41	692.22	780.00
一般公共预算收入	35.55	37.50	43.71
政府性基金收入	31.13	49.06	50.72
其中：国有土地使用权出让收入	28.69	44.77	44.34
政府性基金支出	45.17	83.26	66.87
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	32.61	34.03	37.72

资料来源：新沂市财政局

（四）项目产生的净现金流入

本期债券募投项目收益为“天水苑”项目实施后产生的项目运营收益。该项目的现金流入通过新沂市沐东新城投资开发有限公司运营该项目产生的收益实现。项目收入包括住房销售、商业物业销售、地下车位销售等收入。

项目拆迁棚户区 313.5 亩，建设住宅 15 栋，其中：12 栋 18F、3 栋 30F 高层住宅楼，为拆迁范围内的居民提供集中安置住房 1425 户；同时建设多处沿街商业，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。

根据对项目实施单位提供的项目相关资料的审核，以及对新沂市与项目相关业务指标的分析，结合与项目相关的政策文件，综合考虑项目的收入、成本费用，遵循稳健性原则，估算未来七年的项目净现金流入，可用于融资资金平衡的项目收益共计 115,791.62 万元。（详见“项目现金流收益规模分析”）。

三、债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

债券募投项目收益为项目实施后产生的项目运营收益。假设项目收益优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。项目产生收益前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含债券资金、自筹项目资金或



自筹项目资金。假设项目收益有限用于覆盖债券和其他融资渠道利息，发行债券能够实现现金流平衡。债券存续期内项目收益 115,791.62 万元，债券存续期内应付债券本息和为 84,660 万元，债券存续期债券还本付息后本息覆盖倍数为 1.37（详见“项目收益和融资平衡方案”）。

发行债券项目的债券还本付息后本息覆盖倍数汇总情况如下：

项目名称	债券存续期内 预期收益 (万元) ①	本期债券发 行本金 (万元)	本期债券 发行期限 (年)	债券存续期内应 付债券本息和 (万元) ②	项目收益本 息覆盖倍数 ③=①/②
天水苑	115,791.62	68,000	7	84,660	1.37

四、风险分析

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益的影响债券还本付息的因素收入在-10%范围内变动、成本费用在+10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 > 1。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目项目压力测试见下表：

项目名称	本期债券存续 期内按90%的 收入计算项目 收益 (万元) ①	本期债券存续 期内按110%的 成本计算项目 收益 (万元) ②	本期债券 存续期内 应付债券 本息和 (万元) ③	本期债券存 续期内按90% 的收入计算 项目收益的 本息覆盖倍 数 ④=①/③	本期债券存 续期内按 110%的成本 计算项目收 益的本息覆 盖倍数 ⑤=②/③
天水苑	102,416.82	115,081.90	84,660	1.21	1.36

总体而言，本项目预计项目现金流入及财政安排资金对其拟使用的募集资金保障程度较高；考虑到在项目现金流入与预测现金流发生较大差距而难以实现，导致难以偿还基本债券到期本息时，可通过追加资本金、财政安排资金等方式来满足还本付息要求，或者在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还本期债券的本金和利息。



五、棚改专项债券项目概况 (一) 专项债券对应项目情况简介

地区	项目名称	项目类别	项目类型(一级)	项目类型(二级)	债券额度(亿元)	债券期限(年)	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内是否覆盖本息	本期债券募集资金(亿元)	是否专项用于市场化债融资	项目预期收益(亿元)	项目总投资(亿元)	收益对债务本息覆盖倍数
新沂市	天水苑		棚户区改造	无	6.8	7	江苏省锡沂马高新区, 马陵山路南侧、323省道北侧、嫩江路东侧, 总用地面积107677平方米(约合161.5亩), 总建筑面积260600平方米: 建设15栋高层住宅沿街及多业, 并配套建设基础设施、道路及绿化工程。	6.8	新沂市棚改办	国有土地使用权出让收入	是	0	否	11.58	8.47	1.37
合计					6.8	7		6.8						11.58	8.47	1.37

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章



(二) 地方政府新增专项债券项目信息

徐州市/新沂市/新沂市沐东新城投资开发有限公司棚改项目明细表

项目名称	项目分年融资计划 (单位: 亿元)												
项目类型 (一级)	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2027年及以后年度			
项目类型 (二级)	11.5792												
本只专项债券中用于该项目的金额(单位: 亿元)													
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位: 亿元)													
项目简要描述	项目总用地面积107677平方米(约合161.5亩), 总建筑面积260600平方米; 建设15栋高层住宅楼及多处沿街商业, 并配套建设基础设施、道路及绿化工程。												
项目建设期	2020年至2022年												
项目运营期	2022年至2029年												
本项目拟发行债券期限(单位: 年)	7年												
债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)	9.6526												
其中: 不含专项债券的项目资本金	2.8526												
专项债券融资	6.8000												
其他债务融资	-												
专项债券融资	-												
其他债务融资	-												
债券存续期内项目总投资	11.5792												
专项债券融资	-												
其他债务融资	-												
债券存续期内项目分年收益 (单位: 亿元)	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
2022年	7.1032	2023年	3.5516	2024年	0.9244	2025年	-	2026年	-	2027年	-	2028年	-
2028年	-	2029年	-	2030年	-	2031年	-	2032年	-	2033年	-	2034年	-
2034年	-	2035年	-	2036年	-	2037年	-	2038年	-	2039年	-	2040年	-
2040年	-	2041年	-	2042年	-	2043年	-	2044年	-	2045年	-	2046年	-
2046年	-	2047年	-	2048年	-	2049年	-	2050年	-	2051年	-	2052年	-
2052年	-	2053年	-	2054年	-	2055年	-	2056年	-	2057年	-	2058年	-
债券存续期内项目总债务融资本息	8.4660亿元												
债券存续期内项目总债务融资本金	6.8000亿元												
债券存续期内项目总地方债券融资本息	8.4660亿元												
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.8000亿元												
项目收益预测依据	《新沂市经济发展局关于新沂市天水苑棚户区改造项目核准的批复》(新经核[2019]1号、项目可行性研究报告)												





(三) 项目经济社会效益分析

1. 项目经济效益分析

(1)项目的建设,将提供一定数量的就业岗位。在项目建设期间,将为建筑业和建筑材料行业增加就业岗位,在项目运营期间,一些基础的工作岗位需求必将在当地解决,这将为地方创造更多的就业机会,有利于缓解地区就业压力,促进剩余劳动力转移。

(2)项目通过对区域内的棚户区进行集中式改造,盘活片区存量土地,释放其蕴藏的潜能,提高土地的综合效益,实现土地的节约集约利用,带来更大的经济效益。

2. 项目社会效益分析

(1)项目的建设是新沂市保障安居建设工程,能够解决棚户区危旧房问题、改善原棚户区居民居住条件,合理规划土地,提高土地利用率,改善居民生活居住条件,构建环境优美的宜居城市,提升新沂城市形象和城市综合竞争力,改善区域投资环境,促进地区经济跨越式发展。

(2)项目的建设可以使旧城区的空间得到有效的梳理,解决居民的住房问题,改善该片区居民居住条件,提高居民生活质量,提升整个城市的环境质量,是当地居民生活水平和生活质量提高的体现。

3. 项目效益评价结论

住宅是重要的社会保障措施,也是当前城乡居民最为关心的问题之一,该项目的实施符合国家相关政策和新沂市城市建设总体规划,美化城市环境,减少城市污染,改善居民居住环境,提高居民生活条件。项目具有长远的经济效益和社会效益。

六、结论性意见

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,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,并以项目现金流入的收入以及财政安排资金所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对



本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期间出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行地方政府专项债券的方式,满足本期新沂市棚改项目的资金需求,为项目提供了充足稳定的现金流入,可实现项目收益与融资自求平衡。

七、其他事项说明

(一)提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

(二)由于本期债券存续期内涉及未来7年,具有较大不确定性,若测算基础、相关假设发生较大变化,则预测结论可能存在较大偏差。

(三)本报告仅供发行人发行新沂市2022年江苏省政府债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



徐州博远会计师事务所有限公司

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·徐州

二零二二年一月二十日



项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本期发行的江苏省政府债券(棚改专项债券项目)之新沂市项目一个,项目实施单位一家,为新沂市沐东新城投资开发有限公司“天水苑”项目。

本期项目的收入预测依据为项目批复文件、项目可行性研究文件、法定的项目收费标准等文件。税金预测依据为各项目实际管理或使用单位的适用税率。成本费用预测依据为项目可行性研究文件、项目实际管理及使用单位的实际成本费用。遵循谨慎性原则,预测债券存续期内的收入、成本费用,预测债券存续期的项目收益。

二、项目现金流收益预测假设

(一) 国家及地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 政府制订的城市规划、政府审批的收费政策未发生重大变化;

(四) 债券存续期内,用于本项目还本付息的收入能如期实现;

(五) 债券存续期内,建设项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行;

(六) 债券存续期内,建设项目能够正常营运,预期收益均可实现;

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目实施单位情况

本次棚改专项债券项目的实施单位为沂市沐东新城投资开发有限公司,公司成立于2007年12月18日,公司注册资本220,000万元人民币,企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资),注册地址:



新沂市沐东新城黄山路 8 号，法定代表人：朱玉娟，公司经营范围包括房地产开发；城中村改造；农村土地整理服务；建设用地的拆迁；城乡基础设施建设；拆迁安置房、廉租房、经济适用房、定销房建设、水利设施建设；对开发区内基础设施建设投资；拆迁安置项目运作；授权范围内国有资产管理；农民安置房建设。（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）许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；园区管理服务（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）

四、项目背景

2013 年 7 月 4 日，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），《意见》提出“2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800 万户，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。”

《新沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：“十三五”期间，将实施棚户区改造 598 万平方米；计划实施陶瓷厂地块、水泥厂地块、钜中天地块、唐店村、杜湖岛村等棚户区（危旧房）改造 23470 户，建筑面积 5985150 平方米。因此，为落实国家、省、市对棚户区改造精神，贯彻科学发展观，坚持以人为本，树立全面、协调、可持续的发展观，促进经济社会和人的全面发展，体现我党执政为民，以人为本以及中国特色社会主义制度优越性，根据新沂市政府部署，新沂市沐东新城投资开发有限公司提出实施天水苑棚户区改造项目，该项目的实施能够改善民生、改善困难家庭居住条件，也能改变新沂市的市容市貌，完善城市功能。



五、项目简述

1. 项目立项：《关于锡沂高新区 2017 年棚户区（危旧房）改造天水苑项目可行性研究报告的批复》新锡沂投资发〔2017〕17 号；
2. 项目地点：本项目建设地点位于锡沂高新区嫩江路东侧、323 省道北侧；
3. 建设内容：江苏省锡沂高新区，马陵山路南侧、323 省道北侧、嫩江路东侧，总用地面积 107677 平方米（约合 161.5 亩），总建筑面积 260600 平方米，建设 15 栋高层住宅楼及多处沿街商业，并配套建设基础设施、道路及绿化工程；
4. 建设期限：2020 年 6 月至 2022 年 6 月；
5. 投资估算：项目总投资 96,525.85 万元，包括建设投资、土地费用和建设期借款利息，其中：建设投资 66,174.10 万元，土地费用 24,951.75 元，建设期借款利息 5,400.00 万元；
6. 资金筹措：本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行项目专项债券，其中：自筹项目资金 28,525.85 万元、政府专项债券 68,000.00 万元。

六、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目的现金流入通过新沂市沐东新城投资开发有限公司运营该项目产生的收益实现。根据新沂市沐东新城投资开发有限公司提供的资料，遵循谨慎性及稳健性原则进行收益预测。

1. 收入预测

项目收入为安置房销售收入。项目建成后，全部对拆迁户进行定向销售，销售负荷均为计算期第 3 年按 60%、第 4 年 30%、第 5 年 10% 估算。项目销售面积合计 260600 平方米，计算期的第 3-5 年出售比例分别为 60%、30%、10%。



通过调研同类型项目，本项目为棚户区改造安置房项目，本项目对拆迁户的定向销售价格定为：住宅 5000 元/平方米、商业 12000 元/平方米、地下车库 4600 元/平方米。

2. 税费预测

销售货物增值税 9%或 13%、不动产租赁 9%增值税、其他服务 6%；城市建设维护费及教育附加分别为销项税的 7%、5%；房产税，按不含税租金收入的 12%；企业所得税 25%；印花税按照销售收入 0.05%；交易管理费按照销售收入 0.5%；土地增值税根据《江苏省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（苏地税规〔2016〕2号），本项目应按照房屋销售收入的 2%缴纳土地增值税。

3. 成本费用预测

包括住宅销售费用、商铺运营成本、车位销售费用、折旧摊销费、专项债券利息等。

专项债券本金 68,000 万元，年利率 3.5%，债券利息 2,380 万元/年，期限 7 年期，债券存续期内利息合计 16,660 万元。

4. 可用于还本付息的项目收益：（单位：人民币万元）

项目名称	合计	建设期		运营期							
		2020-2021年	2022年1-6	2022年7-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
项目收入	133,748.00	-	40,124.40	40,124.40	40,124.40	13,374.80					
项目成本	23,757.22	-	1,712.68	2,902.68	4,092.68	4,339.18	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	1,190.00
项目税费	10,859.16	-	2,895.78	2,895.78	2,895.78	2,171.83					
加：专项债券利息	16,660.00	-		1,190.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	2,380.00	1,190.00
可还本付息的项目收益	115,791.62	-	35,515.94	35,515.94	35,515.94	9,243.79	-	-	-	-	-



项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金来源

本期江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目一个，为新沂市沐东新城投资开发有限公司“天水苑”。

（一）投资估算

本期江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目投资估算总额 96,525.85 万元，详见下表：

序号	项目名称	费用名称	金额（万元）
1	天水苑项目	建设工程费	47,976.01
2		安装工程费	1,324.78
3		设备工程费	5,299.12
4		工程建设其他费	32,186.61
5		预备费	4,339.33
6		建设期利息	5,400.00
项目投资总额			96,525.85

（二）资金来源

本期江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目计划总投资 96,525.85 万元，其中：自筹项目资金 28,525.85 万元、政府专项债券 68,000 万元，详见下表：

项目名称	项目 总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额 ④	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额 ⑤	其他 资本 金 ⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额 ⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额 ⑧	其他资金(非 资本金) ⑨
天水苑	96,525.85					68,000	28,525.85

注：资金来源中其他资金全部为自筹资金



二、还本付息现金流量预测

(一)还本付息情况说明

江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市“天水苑”项目本期共融资 68,000 万元，融资年利率 3.5%，期限 7 年期，债券存续期内应付利息 16,660 万元，期末应还本付息金额 84,660 万元。

(二) 还本付息后本息覆盖情况预测

本期江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目为“天水苑”。项目计划发行专项债券 68,000 万元，期末应还本付息金额 84,660 万元。项目债券存续期内预期项目收益 115,791.62 万元，项目收益本息覆盖倍数 1.37。

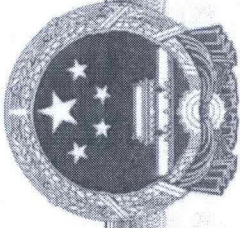
项目	债券本息支付(万元)			项目收益 (万元)
	本金	利息	本息合计	
2022年		1,190	1,190	71,031.89
2023年		2,380	2,380	35,515.94
2024年		2,380	2,380	9,243.79
2025年		2,380	2,380	
2026年		2,380	2,380	-
2027年		2,380	2,380	-
2028年		2,380	2,380	-
2029年	68,000	1,190	69,190	-
合计	68,000	16,660	84,660	115,791.62

三、项目收益与融资平衡

本期江苏省政府债券（棚改专项债券项目）之新沂市项目共融资 68,000 万元。债券存续期内应付利息 16,660 万元，期末应还本付息金额 84,660 元。

项目债券存续期内预期项目收益 115,791.62 万元，债券本息合计 84,660 万元，项目收益本息覆盖倍数 1.37。

综上，预期的项目收益能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

编号 320302000202112280023

统一社会信用代码
91320302753231508H (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 徐州博远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 李道立
经营范围 审计、验资；会计咨询服务。(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)

注册资本 60万元整
成立日期 2003年09月03日
营业期限 2003年09月03日至2023年08月01日
住所 徐州市解放北路2号汇源置地广场1#-1-1108



登记机关

2021年12月28日

执业证书

经审查，徐州博远会计师事务所有限公司 符合

《中华人民共和国注册会计师法》及相关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。



发证机关

批准文号：苏财会（2003）31号
证书编号：32030024

2003 年 8 月 27 日

中华人民共和国财政部

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

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
this renewal.



李道立(320300010002)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



李道立(320300010002)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

2013年4月11日
注册

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格

This certificate is valid for
this renewal.



李道立(320300010002)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



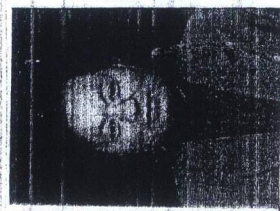
李道立(320300010002)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



李道立(320300010002)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



姓 Full name 李道立
性 Sex 男
出生日期 Date of birth 1963-01-01
工作单位 Working unit 徐州博远会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 320303630101243



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.



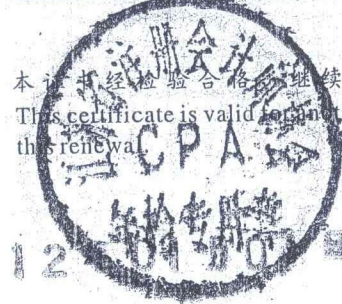
陈红燕(320300010021)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



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.



日
/d



姓名	陈红燕
性别	女
出生日期	1968-11-06
工作单位	徐州博远会计师事务所有限公司
身份证号码	320311681106126



江苏淮海会计师事务所有限公司 专项审计报告

报告文号: 苏淮会所[2022]专字003号

客户名称: 邳州市财政局

报备时间: 2022-01-21 16:15:21

签字注册会计师: 汤晓宇

于忠顺



05162022010001372132
报告文号: 苏淮会所[2022]专字003号

邳州市财政局 专项审计报告

事务所名称: 江苏淮海会计师事务所有限公司

事务所电话: 0516-83756450

传 真: 0516-83753437

通讯地址: 徐州市民主北路58号

电子邮件: 264747208@qq.com

事务所网址: www.jshhcpa.com

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记, 业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明, 请知悉。

防伪查询网址: <http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>



江苏淮海会计师事务所

地址：江苏省徐州市民主北路58号 电话(0516) 83706768 传真83753437 邮编：221005

苏淮会所(2022)专字003号

2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项 债券）之邳州市项目财务评估报告

邳州市财政局：

我们接受委托，对邳州市文和佳苑建设项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评估报告。



我们的审核是依据《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》进行的。

财务评估报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在财务评估报告中进行披露，敬请使用者关注。

根据对支持这些假设的证据评估，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为评估报告提供合理基础。我们认为评估报告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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

本财务评估报告仅供融资使用，不得用作其他任何目的。财务评估报告结果如下：

一、项目基本情况



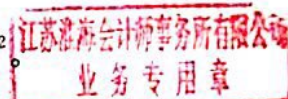
项目名称：邳州市文和佳苑建设项目

参与主体：江苏润城资产经营集团有限公司

项目总投资：145272.24 万元

建设地点：邳州市文苑路北侧，中山路西侧。

建设规模和内容：项目总用地面积 127845.6m²（折合 191.8 亩），总建筑面积 296792.0m²；地上总建筑面积 229418.0m²，其中计容建筑面积 224912.0m²（包括安置住宅面积 197304.0m²、商业面积 2540.0m²、幼儿园 4413.0m²，小学建筑面积 14865.0m²，公共建筑面积 5790.0m²），保温层面积 4506.0m²；地下不计容建筑面积 67374.0m²。



项目拟建设 15 栋高层安置住宅楼（12 栋 27F 住宅楼，3 栋 22F 住宅楼）、1 栋 2F 物业管理楼、1 栋 3F 睦邻中心、1 栋 3F 商业建筑；拟建设一所 12 班幼儿园、1 所 36 班小学。

本项目同时配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施；小学配套建设篮球场、网球场及标准操场等设施。

根据《邳州市行政审批局文件关于江苏润城资产经营集团有限公司邳州市文和佳苑项目核准的批复》（邳行审投核[2020]32 号）；《邳州市行政审批局文件关于江苏润城资产经营集团有限公司邳州市文和佳苑项目节能审查意见》（邳行审投能[2020]13 号）；本项目的建设符合国家、省市新型城镇化战略、改善人居环境、改善人民群众住房条件等方面的政策和邳州城市总体规划、土地利用规划等；本项目的实施顺应了农民群众对美好生活向往和改善居住条件的迫切要求，有助于邳州市加快实施新型城镇化战略，加快城乡融合发展；本项目

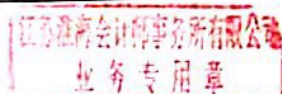


实施有助于加快邳州市城镇化建设进程，集约节约建设用地，推动邳州市经济社会的快速发展，具有较好的经济和社会效益。

2019-2021 年度邳州市主要经济指标情况 (单位: 亿元)

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	959.70	1001.26	1100
一般公共预算收入	42.87	43.90	47.34
政府性基金收入	76.94	81.08	146.20
其中: 国有土地使用权出让收入	71.53	75.57	135.92
政府性基金支出	94.39	98.03	131.44
其中: 国有土地使用权出让收入及对应专项债券收入安排的支出	73.84	75.18	112.83

二、项目资金投入计划及建设计划



该项目总投资 145272.24 万元，其中：申请债券资金 100000 万元，2021 年度已申请债券资金 20000 万元，本期申请专项债券 39000 万元。其他项目资本金 35272.24 万元，其他项目非资本金 51000 万元，资本金占总投资比例为 24.28%。建设期 24 个月。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金 (非 资本 金) ⑨
邳州市文和佳苑 建设项目	145272.24			35272.24	20000	39000	51000

(其他资金 51000 万元，其中 41000 万元为后续申请债券资金，10000 万元为自筹资金。)

三、债券应付本息情况

棚户区改造专项债券项目发行规模 39000 万元，假设融资利率



3.5%，期限7年，本期债券按年付息到期还本，已兑付本金自兑付日起不另计利息。自融资之日起7年应还本付息情况如下：

债券还本付息明细表

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
项目：邳州市文和佳苑建设项目						
2022	20000	39000				
2023	59000			59000	700	700
2024	59000			59000	2065	2065
2025	59000			59000	2065	2065
2026	59000			59000	2065	2065
2027	59000			59000	2065	2065
2028	59000			59000	2065	2065
2029	39000		20000	39000	2065	22065
合计		39000	59000	0	1365	40365
					14455	73455

后续债券还本付息明细表

江苏淮海会计师事务所有限公司
业务专章
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
项目：邳州市文和佳苑建设项目						
第一年	59000	41000		100000	2065	2065
第二年	100000			100000	3500	3500
第三年	100000			100000	3500	3500
第四年	100000			100000	3500	3500
第五年	100000			100000	3500	3500
第六年	100000			100000	3500	3500
第七年	100000			100000	3500	3500
第八年	100000		100000	0	3500	103500
合计		41000	100000		26565	126565

三、项目收益覆盖债券还本付息情况

(一) 项目现金预测情况

1、出让价格及项目收益单价预测

根据邳州市文和佳苑建设项目情况说明，2021年土地出让预测单价为500万元/亩，安置房住宅预测面积0.35万元/平方米，地上



停车位预测单价 6 万元/个，地下停车位预测单价 7 万元/个，幼儿园预测面积 0.3 万元/平方米，36 班小学面积 0.3 万元/平方米，商业、幼儿园等停车位预测单价 6 万元/个。

2、项目收入来源

该项目土地出让 180 亩，安置房住宅 197304 平方米，地上停车位 155 个，地下停车位 1500 个，幼儿园 4413 平方米，36 班小学面积 14865 平方米，商业、幼儿园等停车位 146 个。

序号	内容	规模			合计
		2022 年	2023 年	2024 年	
1	土地出让 (亩)	60	60	60	180
2	安置房住宅 (m ²)			197304	197304
3	幼儿园 (m ²)			4413	4413
4	36 班小学 (m ²)			14865	14865
5	地上停车位个数 (个)			155	155
6	地下停车位个数 (个)			1500	1500
7	商业、幼儿园等停车位 (个)			146	146

3、出让收入预测

江苏信泰会计师事务所有限公司
业务专用章

项目：邳州市文和佳苑建设项目

计算期	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
土地预测单价 (万元/亩)		500	500	500	
土地出让数量		1	1	1	
土地出让收益 (万元)		30000	30000	30000	90000
安置房住宅 (m ²)				197304	
安置房住宅出售收入 (万元)				69056.4	69056.4
幼儿园 (m ²)				4413	
幼儿园出售收入 (万元)				1323.9	1323.9
36 班小学 (m ²)				14865	
36 班小学出售收入 (万元)				4459.5	4459.5
地上停车位出售收入 (万元)				930	930
地下停车位出售收入 (万元)				10500	10500
商业、幼儿园等停车位 (万元)				876	876
合计		30000	30000	117145.8	177145.8

4、扣除项目预测

项目：邳州市文和佳苑建设项目		
----------------	--	--



项目	单位	土地出让收益预测
土地收益基金 (5%)	万元	4500
土地出让业务费 (2%)	万元	1800
农田水利建设资金 (2%)	万元	1800
教育资金 (2%)	万元	1800
农业开发资金 (180 亩×3500 元)	万元	63
合计	万元	9963

(二) 本期项目收益覆盖本息情况



项目：邳州市文和佳苑建设项目

项目	单位	土地出让收益预测
一 土地出让收益	万元	90000
二 从土地出让收入中计提的各项基金	万元	9963
1 土地收益基金 (5%)	万元	4500
2 土地出让业务费 (2%)	万元	1800
3 农田水利建设资金 (2%)	万元	1800
4 教育资金 (2%)	万元	1800
5 农业开发资金 (262 亩×3500 元)	万元	63
三 项目收益	万元	87145.8
1 安置房住宅出售收入	万元	69056.4
2 幼儿园出售收入	万元	1323.9
3 36 班小学出售收入	万元	4459.5
4 地上停车位出售收入	万元	930
5 地下停车位出售收入	万元	10500
6 商业、幼儿园等停车位出售收入	万元	876
四 用于资金平衡相关收益	万元	167182.8
五 债券本息	万元	73455
六 本息覆盖倍数		2.28

(三) 后续项目收益覆盖本息情况

项目：邳州市文和佳苑建设项目

项目	单位	土地出让收益预测
一 土地出让收益	万元	90000
二 从土地出让收入中计提的各项基金	万元	9963
1 土地收益基金 (5%)	万元	4500
2 土地出让业务费 (2%)	万元	1800
3 农田水利建设资金 (2%)	万元	1800
4 教育资金 (2%)	万元	1800
5 农业开发资金 (262 亩×3500 元)	万元	63
三 项目收益	万元	87145.8
1 安置房住宅出售收入	万元	69056.4
2 幼儿园出售收入	万元	1323.9
3 36 班小学出售收入	万元	4459.5



4	地上停车位出售收入	万元	930
5	地下停车位出售收入	万元	10500
6	商业、幼儿园等停车位出售收入	万元	876
四	用于资金平衡相关收益	万元	167182.8
五	债券本息	万元	126565
六	本息覆盖倍数		1.32

四、压力测试

项目收益压力测试表

江苏淮海会计师事务所有限公司
业务专用章 单位:万元

资金覆盖率—压力测试(单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%
用于资金平衡相关收益	142105.38	150464.52	158823.66	167182.8
债券还本付息额	73455	73455	73455	73455
本息覆盖倍数	1.93	2.05	2.16	2.28

根据项目资金平衡分析结果,棚户区改造专项债券本息覆盖率可达到 2.28 倍,并且我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外,进行压力测试后结果显示,本项目在收入下降 15%时,债券本息资金覆盖率仍然大于 1,因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

五、结论

经上述测算,债券存续期内该项目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,因此,该项目收益可以覆盖债券本息,项目预期收益和融资可以达到平衡。

六、各项目预测收益及本期覆盖倍数

邳州市棚户区改造项目明细表

单位:亿元

项目	邳州市文和佳苑建设项目
项目名称	棚户区改造
项目类型(一级)	
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	3.9



其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额		0.00										
项目简要描述		项目拟建设 15 栋高层安置住宅楼(12 栋 27F 住宅楼, 3 栋 22F 住宅楼)、1 栋 2F 物业管理楼、1 栋 3F 睦邻中心、1 栋 3F 商业建筑; 拟建设一所 12 班幼儿园、1 所 36 班小学。										
项目建设期		- 2020 年至 2022 年										
项目运营期		2022 年至 2024 年										
本项目拟发行债券期限(单位: 年)		7										
债券存续期内项目总投资		14.5272										
其中: 不含专项债券的项目资本金		8.6272										
专项债券融资		5.9										
其他债务融资		0.00										
项目分年融资计划												
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度			
专项债券融资					2.0	3.9						
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益		16.7183										
债券存续期内项目分年收益												
2022 年	2.6679	2023 年	2.6679	2024 年	11.3825	2025 年		2026 年				
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年				
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年				
2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年				
2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年				
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年				
		债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.15			
债券存续期内项目总债务融资本息		7.3455							债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.28
债券存续期内项目总债务融资本金		5.9							债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			2.83
债券存续期内项目总地方债券融资本息		7.3455							债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.28
债券存续期内项目总地方债券融资本金		5.9							债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			2.83
项目收益预测依据		项目土地出让收益 180 亩*500 万元/亩=90000 万元, 安置房住宅出售收入 197304 平方米*0.35 万元/平方米=69056.4 万元, 36 班小学出售收入 14865 平方米*0.3 万元/平方米=4459.5 万元, 幼儿园出售收入 4413 平方米*0.3 万元/平方米=1323.9 万元, 地上停车位出售收入 155 个*6 万元/个=930 万元, 地下停车出售收入 1500 个*7 万元/										

江苏鑫源会计师事务所有限公司
业务专用章



个=10500万元，商业、幼儿园等停车位出售收入146个*6万元/个=876万元，从土地出让收入中计提的各项基金9963万元。

江苏淮海会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

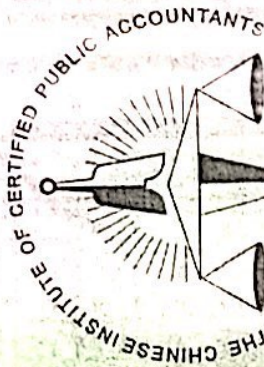


中国注册会计师:



报告日期：2022年1月21日





中国注册会计师协会



姓名	汤贻行
Sex	男
出生日期	1958-08-25
工作单位	江苏淮海会计师事务所
身份证号码	320163519825003
Identity card No.	



扫描全能王 创建

汤贻宇 (320300030001)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

汤贻宇 (320300030001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

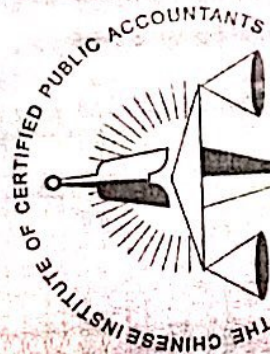
汤贻宇 (320300030001)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

汤贻宇 (320300030001)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

汤贻宇 (320300030001)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

汤贻宇 (320300030001)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会





姓名 于忠顺
 性别 男
 出生日期 1967-01-01
 工作单位 江苏淮海会计师事务所
 身份证号码 320304670115521
 Identity card No.

于忠顺(320300030017)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

于忠顺(320300030017)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

于忠顺(320300030017)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

于忠顺(320300030017)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

于忠顺(320300030017)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

于忠顺(320300030017)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

于忠顺(320300030017)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

于忠顺(320300030017)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

于忠顺(320300030017)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



编号 320302030201808800080



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320302718528920T (1/1)

名称 江苏淮海会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 徐州市民主路镇河街营业办公楼
 法定代表人 汤晓宇
 注册资本 200万元整
 成立日期 2000年01月31日
 营业期限 2000年01月31日至2029年12月31日
 经营范围 企业资本验证、财务审计、验证、会计咨询、会计服
 务、经济责任鉴定、工程造价审计、土地评估、资产评
 估、房地产价格评估(凭资质证所列范围经营)。(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)



登记机关

2018



http://www.gsxt.gov.cn/58888/prominer

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建



05192022010005373271
报告文号：苏公C[2022]E7003号

第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)
之常州市本级项目
财务评估报告
(2022 年)



公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Changzhou Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP SGP

中国·江苏·常州

总机:86(519)86622612

传真:86(519)86605893

电子信箱:czfs@jsgztycpa.com

Changzhou . Jiangsu . China

Telephone:86 (519)86622612

Fax: 86 (519)86605893

E-mail: czfs@jsgztycpa.com

2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)之 常州市本级项目财务评估报告

苏公C[2022]E7003号

常州市财政局:

我们接受贵局委托,对常州市纳入2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的审计依据是《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》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在本报告具体内容中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审计,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。

由于预测事项通常并非如预测那样发生,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。

本报告仅供发行本次2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)项目融资之目的使用,不得作为其他任何目的。

一、编制基础

本次预测以2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)常州市本级项目涉及预期收益的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或收入的稳定现金流收益规模分析进行评估,测算常州市本级项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化；
- 3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

（一）项目测算相关依据

- 1、财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；
- 2、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；
- 3、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）；
- 4、财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94号）；
- 5、《转发财政部 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》（苏财债〔2018〕22号）；
- 6、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）；
- 7、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债[2020]67号）；
- 8、《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3号）；
- 9、项目实施主体提供的项目可行性研究报告、收入成本测算资料、政府会议纪要等。

（二）项目实施单位基本情况

项目名称：南淳家苑四期保障性经济适用房

单位名称：武进国家高新技术产业开发区市政服务中心

单位住所：武进国家高新技术产业开发区管理委员会大楼内

法定代表人：马建平

开办资金：5.00万元

有效期：2017年12月29日-2022年12月29日

业务范围：贯彻执行国家和省、市、区有关城市基础设施等市政及其他公益性项目

建设方面的法律法规；研究制定高新区城市基础设施等市政及其他公益性项目规划、计划并负责建设管理；承办武进国家高新区党工委、管委会交办的其他工作。

（三）项目位置及四至范围

项目位于武进高新区武进西大道南侧、淹城南路东侧、新仪路西侧、龙颜路北侧内。

四、本期债券募投项目概述

（一）本期债券募投项目的建设内容和规模

项目占地面积约35,023平方米，总建筑面积89,619.54平方米。地上计容建筑面积70,046平方米，其中住宅建筑面积68,313.60平方米、公建配套建筑面积1,213.52平方米，地上非机动车车库建筑面积518.88平方米。地上不计容建筑面积1,082.54平方米，地下建筑面积18,491平方米。工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。

项目建设期为2021年至2024年；目前项目已完成大部分桩基工程。

（二）项目投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目估算总投资41,448.81万元。其中：建安工程费37,032.37万元，工程建设其他费用3,564.82万元，预备费851.62万元。

2、资金筹措方式

项目资金筹措方式为申请发行省棚户区改造专项债券资金29,000万元，本期拟发行常州市2022年第二批棚户区改造专项债券（七年期）10,000万元，期后计划发行专项债券（七年期）19,000万元，合计29,000万元，具体为：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资金 (非资本金) ⑨
南淳家苑四 期保障性经 济适用房项 目	41,448.81					10,000.00	31,448.81

注：其他资金为拟使用以后年度地方政府专项债券资金金额19,000.00万元、自有资金12,448.81万元。

五、本期债券募投项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

经测算，2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)常州市本级项目收入、成本及项目收益如下，项目收益可用于平衡项目融资本息。

金额单位：万元

项目名称	收入合计		成本合计		项目收益	
	本期债	全周期债	本期债	全周期债	本期债	全周期债
南淳家苑四期保障性经济适用房项目	25,000.28	47,100.38	0.06	0.08	25,000.22	47,100.30

根据武进国家高新区管委会《会议纪要》，未来5年内完成出让北区1号地块（四至范围为312国道以南，龚杭路以北，降子路以西，四季新城以东），其中的33亩的经营性土地净收益可用于本项目。本项目完工后拟安置的住户主要为上述出让地块上的拆迁户。

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位、广告位、充电桩充电等收入合计0.28万元；预计成本费用支出0.06万元，可产生净收益0.22万元；上述地块出让产生的净收益中的25,000.00万元可用于本项目；净收益合计25,000.22万元；

债券全周期间预计可取得停车位、广告位、充电桩充电等收入合计0.38万元；预计成本费用支出0.08万元，可产生净收益0.30万元；上述地块出让产生的净收益中的47,100.00万元可用于本项目；净收益合计47,100.30万元，可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

根据项目资金来源情况，测算各项目融资本息。

融资本金为本期拟计划发行七年期棚户区改造专项债券10,000.00万元（参考2021年已公开发行的江苏省棚改专项债券）七年期年利率3.03%，综合考虑债券收益率等因素，本批七年期年利率按3.03%测算，每半年付息一次，到期一次归还本金）。

还本付息情况表（1）-本期发债

金额单位：人民币万元

期限	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	当期支付 利息	当期还本 付息合计
七年期	2022		10,000.00		10,000.00	151.50	151.50
	2023	10,000.00			10,000.00	303.00	303.00
	2024	10,000.00			10,000.00	303.00	303.00
	2025	10,000.00			10,000.00	303.00	303.00
	2026	10,000.00			10,000.00	303.00	303.00
	2027	10,000.00			10,000.00	303.00	303.00
	2028	10,000.00			10,000.00	303.00	303.00
	2029	10,000.00		10,000.00		151.50	10,151.50
合计			10,000.00	10,000.00		2,121.00	12,121.00

还本付息情况表（2）-期后融资计划

金额单位：人民币万元

期限	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	当期支付 利息	当期还本 付息合计
七年期	第一年		11,000.00		11,000.00	166.65	166.65
	第二年	11,000.00	8,000.00		19,000.00	454.50	454.50
	第三年	19,000.00			19,000.00	575.70	575.70
	第四年	19,000.00			19,000.00	575.70	575.70
	第五年	19,000.00			19,000.00	575.70	575.70
	第六年	19,000.00			19,000.00	575.70	575.70
	第七年	19,000.00			19,000.00	575.70	575.70
合计			19,000.00			3,499.65	3,499.65

本次债券存续期内应归还本金合计10,000.00万元（为本期拟发债金额10,000.00万元），利息合计5,620.65万元（其中本期拟发债利息2,121.00万元，期后拟发债存续期内利息3,499.65万元），本息合计15,620.65万元。

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

1、本期债券项目收益测算对融资总额本息的覆盖倍数为：

序号	项目名称	期初发 债本金	期初 其他 融资 本金	本期发债 本金	期后计划 发债本金	债券存续期内 应付债务资金 本息之和	项目收益	项目收 益覆盖 倍数
(1)	南淳家苑四期保障性经济适用房项目			10,000.00	19,000.00	15,620.65	25,000.22	1.60
	合计			10,000.00	19,000.00	15,620.65	25,000.22	1.60

2、全周期债券项目收益测算对融资总额本息的覆盖倍数为：

序号	项目名称	期初发债本金	期初其他融资本金	本期发债本金	期后计划发债本金	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
(1)	南淳家苑四期保障性经济适用房项目			10,000.00	19,000.00	35,150.90	47,100.30	1.34
	合计			10,000.00	19,000.00	35,150.90	47,100.30	1.34

六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)常州市本级项目，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.60，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.34，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	本期债			全周期		
		债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
1	南淳家苑四期保障性经济适用房项目	15,620.65	25,000.22	1.60	35,150.90	47,100.30	1.34

七、其他事项说明

1、根据江苏省住房保障监管系统中显示，南淳家苑四期保障性经济适用房项目房源类别为棚改安置住房项目。

2、由于本次债券存续期间涉及未来7年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

3、资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

4、本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该资料。

附件：地方政府新增专项债券项目信息披露表



中国·常州市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年1月24日

三、项目详细信息

项目1

项目名称	南淳家苑四期保障性经济适用房项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0										
项目简要描述	项目占地面积35,023.00平方米，总建筑面积89,619.54平方米，地上建筑面积70,046.00平方米，地下建筑面积18,491.00平方米；工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。										
项目建设期	2021年至2024年										
项目运营期	2024年至2074年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	4.1448										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.2448										
专项债券融资	2.9										
其他债务融资	0										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度
专项债券融资					1	1.1	0.8				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
2.5000											
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2021年		2022年	0.1000	2023年	0.1000	2024年	0.1000	2025年	0.1000	2026年	0.1000
2027年	0.1000	2028年	0.1000	2029年	1.8000	2030年		2031年		2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资										0.60	
债券存续期内项目总债务融资本息			1.5620			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.60	
债券存续期内项目总债务融资本金			1			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.50	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			1.5620			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.60	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.50	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等										

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所 专项审计报告

报 告 文 号：苏天宏会审字[2022]第SC0014号

客 户 名 称：苏州市财政局

报 备 时 间：2022-01-24 13:54:45

签字注册会计师：娄嘉伟

张传侠



05122022010019403235

报告文号：苏天宏会审字[2022]第SC0014号

苏州市财政局 专项审计报告

事务所名称：江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所

事务所电话：051268656160

传 真：051268653007

通 讯 地 址：苏州市解放东路555号桐泾商务广场2号楼703室

电 子 邮 件：051268656160@189.cn

事务所网址：www.thhsz.com

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>



江苏天宏华信会计师事务所苏州分所

JIANGSU TIANHONGHUAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS SUZHOU INNER BRANCH

地址：江苏省苏州市解放东路 555 号桐泾商务广场 2 号楼 703 室

邮编：215002

电话：0512 - 68656160

传真：0512 - 68653007

http://www.thhsz.com

E-mail: 051268656160@189.cn

2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）

项目收益与融资平衡财务评估报告

苏天宏会审字(2022)第 SC0014 号

致：苏州市财政局

我们接受贵单位委托，对申请发行 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）【文溪花园四期】项目收益与融资平衡方案情况进行了财务评估，并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》。相关项目实施单位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。

本报告仅供江苏省财政厅申请发行 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）之目的使用，不得用作任何其他目的。未经本所事先书面同意，任何其他个人或实体不得以任何形式或任何目的使用本报告。

(本页无正文)

苏天宏会审字(2022)第 SC0014 号

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所



中国

苏州

中国注册会计师



中国注册会计师



2022年1月21日

项目收益与现金流入财务评估说明

一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）【文溪花园四期】债券存续期内涉及的预期土地出让金收入为基础，结合苏州吴中经济技术开发区经济发展局《关于苏州天鸿伟业置地有限公司文溪花园四期安置小区项目建议书的批复》（吴开经投[2018]007 号）、苏州吴中经济技术开发区经济发展局《关于苏州天鸿伟业置地有限公司文溪花园四期安置小区项目可行性研究报告的批复》（吴开经投[2018]033 号）、苏州市国土资源局《关于同意苏州天鸿伟业置地有限公司因文溪花园四期项目拨用土地的批复》（苏吴地拨复[2018]32 号），以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）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；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- （三）政府制定的土地出让计划、可返还财政收益等能够顺利执行；
- （四）土地出让价格在正常范围内变动；
- （五）土地出让金收入等预计能够实现；
- （六）预测土地出让金收入涉及的指定地块不变；
- （七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况

2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）项目涉及 1 个项目，总投资 194,500.00 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 9,000.00 万元。

文溪花园四期项目位于吴中开发区越溪街道文溪路南侧、塔韵路西侧，占地面积 161,357.38 m²，总建筑面积 389,136.72 m²，其中计容面积 289,061.18 m²，不计容面积 100,075.54 m²。包括安置住房、社区用房、变电所等公共配套用房及小区室外管网、道路绿化等工程。

项目总投资 194,500.00 万元，其中自有资金 130,500.00 万元，前期已取得 5 年期 2019 年专项

债券资金金额 10,000.00 万元、7 年期 2020 年专项债券资金金额 25,000.00 万元、7 年期 2021 年专项债券资金金额 20,000.00 万元；本期拟申请专项债券 9,000.00 万元。

四、基本假设

(一) 融资成本基本假设

项目名称	本期拟申请专项债券的资金金额(万元)	期限	债券年利率(假设)	本息偿还方式
文溪花园四期项目	9,000.00	7	3.37%	每年支付一次利息,最后一年还本
合计	9,000.00			

(二) 净现金流入基本假设

本次专项债券涉及 1 个项目【文溪花园四期】。本次发行的专项债券到期偿债资金来源为土地出让收入。

1、现金流入

1.1 土地出让金收入

本次预测土地出让金收入涉及的出让土地及土地价格的相关情况详见如下：

① 土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地包括位于塔韵路以西、吴山路以北的越溪片区 8 号地块，文溪以北、河道东侧的越溪片区 12 号地块，土地性质为城镇住宅用地，共 88.73 亩；位于吴山街北侧、溪翔路西侧的越溪片区 16 号地块，土地性质为商住两用用地，共 78.52 亩。文溪花园四期项目预计完成时间 2022 年，建成后将实现当地资源优化配置、加快城镇化进程、优化当地城乡土地利用格局，尤其是以上地块，地理位置相近，有利于提高周边区域基础设施配套和人民生活水平。

② 土地价格

本项目预测的土地出让价格根据周边同性质成交均价，其中纯住宅成交均价约 2,275.00 万元/亩进行预测，土地面积 88.73 亩，预计成交价 201,860.75 万元；商住两用成交均价约 600.00 万元/亩进行预测，土地面积按照 78.52 亩，预计成交价 47,112.00 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财务部分，本项目留存收入 112,037.74 万元。

2、现金流出

2.1 扣除政策性基金

根据苏州市人民政府文件,土地拍卖收入部分需集中至市级、区级,具体比例根据各区要求集中,文溪花园四期项目市级、区级集中比例合计预计 55%。

五、2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）附表

1、项目资金来源表（单位：万元）

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
文溪花园 四期	194,500.00			130,500.00	55,000.00	9,000.00	
合计	194,500.00			130,500.00	55,000.00	9,000.00	

2、项目收益偿还融资本金和利息情况：

2.1 本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	债券存续期 内项目总收 益	发行期限	债券存续期内 项目总债务融 资本息	全部债券存续期 预计项目收益对 融资本息和的覆 盖倍数
		①		②	③=①/②
文溪花园四期	194,500.00	112,037.74	7年	75,145.60	1.49
合计	194,500.00	112,037.74	7年	75,145.60	1.49

2.2 全部债务存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	全部债券存 续期内收益	发行期限	预计融资本息 和	全部债券存续期 预计项目收益对 融资本息和的覆 盖倍数
		①		②	③=①/②
文溪花园四期	194,500.00	112,037.74	7年/5年	78,561.60	1.43
合计	194,500.00	112,037.74	7年/5年	78,561.60	1.43

3、应付专项债券本息情况

3.1 拟申请发行专项债券本金及利息情况表（单位：万元）

年度	期初本金	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
2019		10,000.00		10,000.00		-
2020	10,000.00	25,000.00		35,000.00	331.00	331.00
2021	35,000.00	20,000.00		55,000.00	1,213.50	1,213.50
2022	55,000.00	9,000.00		64,000.00	1,871.50	1,871.50
2023	64,000.00			64,000.00	2,174.80	2,174.80
2024	64,000.00		10,000.00	54,000.00	2,174.80	12,174.80
2025	54,000.00			54,000.00	1,843.80	1,843.80
2026	54,000.00			54,000.00	1,843.80	1,843.80
2027	54,000.00		25,000.00	29,000.00	1,843.80	26,843.80
2028	29,000.00		20,000.00	9,000.00	961.30	20,961.30
2029	9,000.00		9,000.00	-	303.30	9,303.30
合计		64,000.00	64,000.00		14,561.60	78,561.60

其中：本期债务存续期还本付息合计 75,145.60 万元。

3.2 本项目的应付本息情况表（单位：万元）

序号	项目名称	本期债券存续期应付本息和	全部债务存续期应付本息和
1	文溪花园四期	75,145.60	78,561.60
	合计	75,145.60	78,561.60

4、项目存续期内预期收益

序号	项目	单位	文溪花园四期项目	
一	出让土地回款	万元	201,860.75	47,112.00
1	可出让地的规划建筑面积（1）	亩	88.73	78.52
2	楼面地价均价	万元/亩	2,275.00	600.00
3	可出让地的规划建筑面积（2）	亩		
4	楼面地价均价	万元/亩		
二	债权存续期外的预期收入	万元		
1	可出让地的规划建筑面积	亩		
2	楼面地价均价	万元/亩		
三	土地扣减项目	万元	111,023.41	25,911.60
1	政府性基金	万元	111,023.41	25,911.60
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	90,837.34	21,200.40

5、债券存续期项目概况明细表（单位：亿元）

项目名称		文溪花园四期							
项目类型（一级）		棚户区改造							
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额		0.9000 亿							
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述		文溪花园四期项目占地面积 161,357.38 m ² ，总建筑面积 389,136.72 m ² ，其中计容面积 289,061.18 m ² ，不计容面积 100,075.54 m ² 。包括安置住房、社区用房、变电所等公共配套用房及小区室外管网、道路绿化等工程。							
项目建设期		2019 年至 2021 年							
项目运营期		2022 年至 2089 年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		7 年							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		19.4500 亿							
其中：不含专项债券的项目资本		13.0500 亿							
专项债券融资		6.4000 亿							
其他债券融资									
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资	1.0000	2.5000	2.0000	0.9000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益		11.2038 亿							
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	
2027 年		2028 年	11.2038	2029 年		2030 年		2031 年	
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年	
2037 年		2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	
		债券存续期内项目总收益/项目总投资							0.58
债券存续期内项目总债务融资本息		7.5146		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.49	
债券存续期内项目总债务融资本金		6.4000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.75	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		7.5146		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				1.49	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		6.4000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				1.75	

项目收益预测收据	本项目预测的土地出让价格根据周边同性质成交均价，其中纯住宅成交均价约 2,275.00 万元/亩进行预测，土地面积 88.73 亩，预计成交价 201,860.75 万元；商住两用成交均价按约 600.00 万元/亩进行预测，土地面积按照 78.52 亩，预计成交价 47,112.00 万元，吴中区土地出让留成 45%，本项目留存收入 112,037.74 万元。
----------	---

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以项目现金流入的收入以及财政安排资金所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）的资金需求，应当是现阶段较优的资金解决方案。



证书序号: 5003592

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



发证机关:

二〇二一年七月二十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称:

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所



负责人: 徐明

经营场所:

苏州市相城区相城大道789号凯翔大厦1-5003室

分所执业证书编号:

320100093201

批准执业文号:

苏财会[2008]51号

批准执业日期:

2008年11月18日



姓名 安俊伟

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1954-09-18

Date of Birth

工作单位 江苏天宏华信会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 320502195409181538

Identity card No.

扫描全能王 创建



证书编号:
No. of Certificate:

320100090052

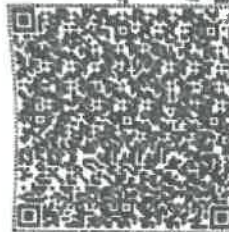
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs:

江苏注册会计师协会

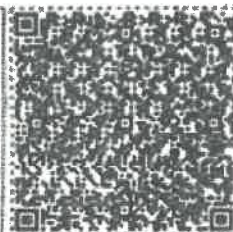
2011

发证日期:
Date of Issue:

2011 年 01 月 20 日

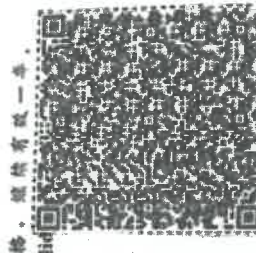


安俊伟(320100090052)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



安俊伟(320100090052)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

记
ation



安俊伟(320100090052)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
九 八 八

扫描全能王 创建

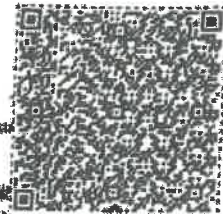


姓名: 张传斌
 Full name: 张传斌
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1981-12-03
 Date of birth: 1981-12-03
 工作单位: 江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所
 Working unit: 江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所
 身份证号码: 320205198112033005
 Identity card No.: 320205198112033005

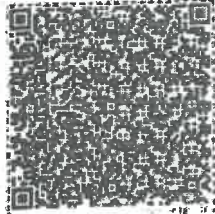


年度检验登
 Annual Renewal Register

本证书经检验合格
 This certificate is valid
 this renewal



张传斌(320100090045)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会



张传斌(320100090045)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日

证书编号:
 No. of Certificate 320100090045

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期:
 Date of issuance 2019年 06月 29日



05132022010003339567

报告文号：上会苏报字[2022]第0041号

南通市财政局

2022年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券） 之南通市项目财务评估报告

上会苏报字（2022）第 0041 号



上会会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

2022年第二批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券) 之南通市项目财务评估报告

上会苏报字(2022)第0041号

南通市财政局:

我们接受委托,对南通市区申请2022年第二批江苏省政府债券募集资金项目的收益与融资自求平衡情况进行评估,并出具财务评估报告。

我们的评估是参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号—预测性财务信息的审核》规定进行的,南通市财政局、南通市通州区财政局、南通一诺城镇建设开发有限公司等相关单位对申报项目信息、收益、项目成本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。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。

本财务评估报告仅供南通市区申请2022年第二批江苏省政府债券棚户区改造专项债券发行之目的使用,不得用作其他任何目的。

一、项目概述

1. 项目背景

根据《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(苏财债〔2018〕66号)、《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2022〕3号)等文件的要求,对2022年公开发行第二批江苏省政府债券棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。

2. 南通市区申请2022年第二批江苏省政府债券棚户区改造专项债券概况

2022年南通市经批准申请该批棚户区改造专项债券项目具体情况如下:



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司

项目总用地面积约 114012.00 平方米（约 171.02 亩），总建筑面积 282447.60 平方米，其中地上建筑面积约 203752.82 平方米，地下建筑面积约 78694.78 平方米，容积率 1.79，建筑密度 16.81%，绿地率 30.10%，机动车停车位 1638 辆，总户数 1596 户。主要用于安置绿博园二期、双盟工业园区一期、双盟工业园区二期、双盟工业园区三期、宁启铁路永安村及带拆、宁启铁路周圩村及带拆、宁启铁路花园村及带拆、东快速干道花园村、花园路道路拓宽、富锋路拓宽等地拆迁户安置，拆迁面积约 199540.22 平方米，安置户数约 501 户。

项目的建设内容主要包括建筑工程、安装工程、道路及广场工程、绿化景观工程以及其他配套工程。

建筑工程：本项目建设 17 栋 11 层框架-抗震墙结构住宅、11 栋 16 层抗震墙结构住宅、1 栋多层框架结构配套公建、2 处框架结构地下车库、变电所、门卫等。

安装工程：在建筑工程内设置给排水、弱电、强电、消防、暖通、燃气、电梯等工程，满足区内居民的生活和工作需要。

道路及广场建设工程：包括区域内主干道、次干道及宅前小路，道路及广场建设面积约 60528.97 平方米。

绿化景观工程：采用见缝插绿、常青乔灌木相结合方式布置，绿化总面积 34317.61 平方米。

其它配套工程：在场地区域内设置室外电气照明、室外给排水管网、室外供配电管网、室外燃气管网，并配套建设小区大门及围墙等要。

项目代码：2018-320612-47-02-551300。项目总投资约 10.64 亿元。项目建设期拟定为 2 年。本次申请发行 7 年期专项债券 3 亿元。

二、评估要素

我们对本次专项债券以下要素进行评估：



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

(一) 资金充足性

1. 项目预期收益预测

南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目

本项目的基地位于南通市通州区先锋街道，先锋街道地处江海平原，长江三角洲北翼，位于苏通大桥北桥头堡。先锋古称三圩头，位于南通市通州区最西南，西与崇川区观音山街道相邻，南与南通经济技术开发区小海街道接壤。先锋街道区位优势明显，交通便捷。宁启高速“先锋服务区”及新长铁路南通东站（货运中心）位于镇域内，南通市区青年东路、通甲路、世纪大道、人民东路东西向穿境而过，富锋路与东快速干道贯穿南北。届时，先锋至苏通大桥约 10 分钟，至南通机场约 15 分钟，至南通港约 20 分钟，先锋将成为未来南通交通的枢纽。

项目的建设有助于加快推进先锋街道的开发建设，加速南通市通州区统筹协调发展，为通州区建造一个环境优美、生活便利的高质量的安置房小区，积极推进通州区的可持续发展。

建设单位秉持“以人为本”的设计宗旨，以“构筑未来绿色生态人居环境”为设计理念，再现“自然、生态、和谐”的主题思想。在居住区的开发建设过程中，切实地把握规划地块与通州区、地块与周边功能区、地块与周边环境之间的关系。本着“整合地块、协调发展”的原则，有序、合理、可持续地推进南通市通州区协调发展的进程。

(1) 项目工程费用

①本项目工程费用包含基础工程、建筑安装工程、配套附属工程拆迁清运工程费用和复垦工程费用，经测算，本项目工程费用约 90,059.35 万元，详见下表：

序号	名称	合计(万元)	单位造价(元)	单位	工程量	备注
一	基础工程	1341.58				
1	桩基工程	958.27	500.0	m ²	19165.42	按建筑基底面积
2	基坑土方及支护	383.31	200.0	m ²	19165.42	按建筑基底面积
二	建筑安装工程	83150.26			282447.60	
1	地上建筑	56659.37			203752.82	
1.1	土建及装饰	45453.0			203752.82	



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

序号	名称	合计(万元)	单位造价(元)	单位	工程量	备注
1.1.1	住宅建筑	43883.10	2200.0	m ²	199468.63	含底层商业
1.1.2	配套用房建筑	1569.9		m ²	4284.19	
1.1.2.1	物业管理	331.49	2800.0	m ²	1183.88	含简修
1.1.2.2	公厕	29.33	2800.0	m ²	104.74	含简修
1.1.2.3	消防控制室	49.63	5000.0	m ²	99.26	含设备及简修
1.1.2.4	弱电机房、监控机房	25.81	5000.0	m ²	51.62	含设备及简修
1.1.2.5	便民服务中心	144.44	2800.0	m ²	515.84	含简修
1.1.2.6	社区卫生服务站	93.93	2800.0	m ²	335.47	含简修
1.1.2.7	文化活动站	115.45	2800.0	m ²	412.32	含简修
1.1.2.8	门卫	13.66	2800.0	m ²	48.78	含简修
1.1.2.9	变电所	766.14	5000.0	m ²	1532.28	含设备及简修
1.1.2	安装工程	11206.41				
1.2.1	给排水工程	1222.52	60.0	m ²	203752.82	
1.2.2	弱电工程	1018.76	50.0	m ²	203752.82	
1.2.3	强电工程	1630.02	80.0	m ²	203752.82	
1.2.4	消防工程	2852.54	140.0	m ²	203752.82	
1.2.5	暖通工程	2241.28	110.0	m ²	203752.82	
1.2.6	燃气工程	407.51	20.0	m ²	203752.82	
1.2.7	电梯工程	1833.78	90.0	m ²	203752.82	
2	地下建筑	26490.89			78694.78	
2.1	土建及装饰	23697.2			78694.78	
2.1.1	住宅半地下非机动车库	4636.04	2900.0	m ²	15986.34	
2.1.2	住宅地下非机动车库	2078.37	2900.0	m ²	7166.80	
2.1.3	普通地下车库	13285.26	2900.0	m ²	45811.24	
2.1.4	人防车库	3697.55	3800.0	m ²	9730.40	含人防工程增加费
2.2	安装工程	2793.66				
2.2.1	给排水工程	236.08	30.0	m ²	78694.78	
2.2.2	弱电工程	393.47	50.0	m ²	78694.78	
2.2.3	强电工程	629.56	80.0	m ²	78694.78	
2.2.4	消防工程	1101.73	140.0	m ²	78694.78	



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

序号	名称	合计(万元)	单位造价(元)	单位	工程量	备注
2.2.5	暖通工程	432.82	55.0	m ²	78694.78	
三	配套附属工程	5567.51				
1	道路场地	2421.16	400.0	m ²	60528.97	
2	绿化景观	686.35	200.0		34317.61	
3	大门	40.00	200000.0	个	2.00	
4	围墙	120.00	800.0	m	1500.00	暂估
5	室外电气照明	300.00	3000000.0	项	1.00	暂估
6	室外给排水管网	750.00	7500000.0	项	1.00	暂估
7	室外供电管网	850.00	8500000.0	项	1.00	暂估
8	室外燃气管网	400.00	4000000.0	项	1.00	暂估
四	工程费用	90059.35	-	-	-	-

②本项目工程建设其他费用包括开发管理费、基础设施配套费、工程监理费、前期咨询费、勘察设计费、临时设施费、报批报建费等，经测算，本项目工程建设其它费用总额为 7,732.53 万元，详见下表：

序号	名称	合计(万元)	单位造价(元)	单位	工程量	备注
1	城市基础设施配套费	3389.37	120.00	m ²	282447.60	
2	新型墙体材料发展基金	282.45	10.00	m ²	282447.60	
3	白蚁防治费	64.96	2.30	m ²	282447.60	
4	散装水泥费	56.49	2.00	m ²	282447.60	
5	勘察费	80.00	800000.0	项	1.00	市场价格
6	方案评审费	30.00	300000.0	项	1.00	市场价格
7	设计费	900.59	1.00%	万元	90059.35	以工程费用为基数
8	监理费	540.36	0.60%	万元	90059.35	以工程费用为基数
9	标底编制及招标代理费	225.15	0.25%	万元	90059.35	以工程费用为基数
10	标底审核费	25.00	250000.0	项	1.00	市场价格
11	施工图审查费	39.54	1.40	m ²	282447.60	
12	抗震设计审查费	40.11	1.42	m ²	282447.60	
13	防雷检测费	30.00	300000.0	项	1.00	市场价格
14	面积测绘服务费	56.49	2.00	m ²	282447.60	
15	规划技术服务费	20.00	200000.0	项	1.00	市场价格
16	档案编制费	31.07	1.10	m ²	282447.60	



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

序号	名称	合计 (万元)	单位造价 (元)	单位	工程量	备注
17	三通一平费	570.06	50.00	m ²	114012.00	按占地面积
18	建设单位管理费	900.59	1.00%	万元	90059.35	以工程费用为基数
19	检验试验费	450.30	0.50%	万元	90059.35	含材料、消防、管道等检测
20	工程建设其他费用	7732.53	-	-	-	-

③预备费估算

项目基本预备费按行业有关规定，以第①、第②部分费用的 5%估算，为 4,889.59 万元；涨价预备费参照国家计委《关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》（计投资[1999]1340 号）精神，投资价格指数按零计算。

该项目建设用地是政府划拨用地，拆迁费用由政府支付。

(2) 本项目收益情况：

①销售收入

本项目可销售物业类型有住宅建筑及停车位，可销售住宅面积约 195236.65 平方米，可销售停车位 1309 个（不含人防车位、无障碍车位、公建车位）。

销售进度计划：在项目经营期 5 年内每年按可销售物业类型面积的比 20%销售。

销售价格：根据对项目周边的住宅、地下车位销售价格的调查统计发现，基于谨慎原则，项目周边安置房售价 12,959.00 元/平方米，车位 12 万元/个。项目所在的先锋街道靠近崇川区，毗邻中创区。随着中创区的建成，保守预计未来两年先锋街道房价将呈上升趋势，地下停车库均价保持稳定不变。本项目于两年后建成并开始销售，项目完工后由先锋街道办事处回购，回购单价为 9,000.00 元/平方米。车位价格预计为 5 万元/个。

②底层商业出租收入

本项目底层建筑面积约 4231.98 平方米，由于本小区为安置房，底层商业建筑出租单价低于周边市场商业价格，参照通州区类似项目底层商业出租价格，暂定出租单价为 0.5 元/平方米·天，按 365 天/年计取，则为 182.50 元/平方米.年，经营期内保持不变。考虑到安置房的入住率，暂定经营期第一年出租率为 60%，经营期第二年出租率为 80%，经营期第三年及以后出租率为 100%。

经测算，本项目年均营业收入约 36,529.83 万元（含税），不含税营业收入 33,513.61



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

万元，本期债券期限内收入共计约 167,563.44 万元。

③营业税金及附加估算

城市维护建设税和教育费附加分别按应纳增值税额的 5%和 5%缴纳，经测算，本期债券期限内城市维护建设税和教育费附加共计约 655.21 万元。

④总成本费用估算

销售费：本项目销售费暂按营业收入的 3%估算，经测算，年均销售费约 1,005.41 万元，本期债券期限内销售费共计约 5,027.05 万元。

职工工资及福利费：项目定员暂定 15 人，人均职工薪酬按 20 万元/年计，项目年职工薪酬为 300 万元，本期债券期限内职工工资及福利费共计约 1,500.00 万元。

其他费用：其他管理费用按职工工资及福利费的 80%估算，项目年其他管理费用为 240 万元，本期债券期限内其他管理费用共计约 1,200.00 万元。

开发成本：开发成本按各年销售收入比例进行分摊，年均约 20,536.29 万元，本期债券期限内开发成本共计约 102,681.47 万元。

综上所述，本期债券期限内总成本费用共计约 110,408.52 万元。

⑤所得税估算

所得税率按 25%计，项目运营期内共计支付债券利息 5,402.25 万元，经测算，本期债券期限内共计约缴纳企业所得税 12,774.37 万元（(收入 167,563.44 万元-总成本费用 110,408.52 万元-税金及附加 655.21 万元-债券利息 5,402.25 万元) *25%）。

本债券期限内项目预期收益约 43,725.34 万元（收入 167,563.44 万元-总成本费用 110,408.52 万元-税金及附加 655.21 万元-企业所得税 12,774.37 万元）。

2022 年南通市区本批棚户区改造项目债券存续期预期收益汇总表：

单位：万元

项目名称	运营收益 ①	政府性基金收入 ②	其他收益 ③	本批债券存续期预期收益 ④=①+②+③	备注
南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目	43,725.34			43,725.34	

注：本批项目预测数据，仅根据南通市财政局、南通市通州区财政局、南通一诺城镇建设开发有限公司等相关单位提供的收益预测等情况说明和各项目可行性研究报告中资金金额汇总而来。我们未能够对该信息进行核实，且



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

以各项目预期收益合计 43,725.34 万元均能够实现为假设前提进行评估。

2. 项目收益与融资平衡测算

本批项目根据相关批复文件，预算总投资 106,400.00 万元，项目财政性资金 76,400.00 万元，本次拟申请的政府专项债券资金 30,000.00 万元。

项目资金来源如下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)						备注
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨			
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨	
南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目	106,400.00			76,400.00		30,000.00		

其他资本金安排计划如下表：

单位：万元

项目	其他资本金	资金来源			
		财政性资金	自有资金	后续发债资金	银行融资
南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目	76,400.00	76,400.00			

3. 项目收益与融资平衡具体明细如下：

单位：万元

项目名称	本期债券存续 期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期 内应付债务资金 本息之和 ②	项目收益覆盖倍 数 ③=①/②	备注
南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目	43,725.34	7	36,637.05	1.1935	

4. 项目总融资平衡明细

南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目



上会会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

南通一诺城镇建设开发有限公司棚户区改造项目明细表

项目

单位: 亿元

项目名称	南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目									
项目类型(一级)	棚户区改造									
项目类型(二级)										
本只专项债券中用于该项目的金额	3									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额										
项目简要描述	该项目总投资约 10.64 亿元, 工程拟用地面积 114012 平方米, 总建筑面积估算为 28.24 万平方米, 其中计容建筑面积 20.38 万平方米, 地下面积约 7.87 万平方米, 主要建设高层住宅楼、配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。									
项目建设期	2021 年至 2023 年									
项目运营期	2023 年至 2029 年									
本项目拟发行债券期限(单位: 年)	7									
债券存续期内项目总投资	10.64									
其中: 不含专项债券的项目资本金	7.64									
专项债券融资	3									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度	
专项债券融资				3						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	4.3725									
债券存续期内项目分年收益										
2022 年	2023 年	0.8998	2024 年	0.8805	2025 年	0.8755	2026 年	0.8585	2027 年	0.8582
2028 年	2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年	2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年	2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年	2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年	2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	
								债券存续期内项目总收益/项目总投资		0.4109
债券存续期内项目总债务融资本息		3.6637		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.1935		



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

债券存续期内项目总债务融资本金	3	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.4575
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.6637	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.1935
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.4575
项目收益预测依据	参照项目周边的住宅、地下车位销售价格，通州区类似项目底层商业出租价格进行预测。		

5. 专项债券还本付息

本批拟发行的棚户区改造专项债券 30,000.00 万元。明细如下：

单位：万元

项目名称	债券本金	发行期限(年)	利率	还利息	还本金	本息和	备注
南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目	30,000.00	7	3.087%	6,637.05	30,000.00	36,637.05	

注：参考 2022 年 1 月 20 日七一年期中债收益率 2.6847%，从客观、谨慎角度出发，暂按七一年期发行利率 3.087%（七一年期中债收益率 2.6847%上浮 15%）进行测算。

6. 压力测试

考虑预期收益变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，详见下表：

单位：万元

收入变化 幅度 项目	无下降		-5%		-10%		-15%		备注
	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	
南通市通州区先锋街道周圩二期保障房项目	43,725.34	1.1935	41,539.09	1.1338	39,352.82	1.0741	37,166.55	1.0145	

根据项目资金平衡分析的结果，2022 年南通市区棚户区改造专项债券项目的本息覆盖率能够达到要求，并且我们未发现不能满足资金筹措充足性的要求的情况。此外，通过对预期收益变动进行压力测试，结果显示，各具体项目在收入下降 15% 时，债券本息收益覆盖率仍然大于 1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

(二) 资金稳定性

根据债券发行计划，南通市区申请的 2022 年第二批江苏省棚户区改造专项债券预



计发行时间为 2022 年 3 月，债券暂定将 2029 年 2 月到期，从债券存续期间的收益与融资平衡测算表，我们发现在项目建设期所需资金可以平衡，本批项目资金稳定性可靠。本批项目后续有稳定的营业收入、其他收入等，可稳定性覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

三、风险分析

总体来看，本次债券募投棚户区改造项目预期收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但考虑本批项目受项目建设期产生的影响较大，如果工程拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。营业收入预测依据的基础资料如社会经济、行业水平、企业分布、人口密度等是否准确可靠等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动，新冠肺炎疫情影响等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本批项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

四、总体评估

基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，对于南通市区申请的 2022 年公开发行第二批江苏省政府债券棚户区改造专项债券，我们未发现不能给该项目整体棚户区改造提供充足资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以运营期收入等为后续资金回笼手段，我们也未发现上述回笼手段不能够为项目整体提供充足、稳定的现金流入的情况，以及出现不能充分满足项目整体工程建设的还本付息要求的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收益及成本的分析，我们认为本批项目的预期收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

五、其他事项说明



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

我们的评估仅基于下列事项:

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
2. 我们假设提供给我们所有资料为真实、准确、完整和有效的;
3. 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)。

上海会计师事务所(特殊普通合伙)
江苏分所



中国 南通

中国注册会计师

邹蜀云



中国注册会计师

仲凌霞



二〇二二年一月二十四日



编号 320600000201604150230

营业执照

统一社会信用代码 91320600087936361Y

名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	南通市人民中路95号纺织大厦14-15楼
负责人	邹蜀云
成立日期	2014年02月20日
营业期限	2014年02月20日至2033年12月26日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告（非证券期货业务）；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基础建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务；出具可行性研究报告。（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）

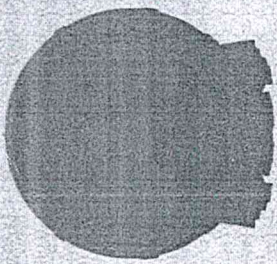


登记机关



2016年 04月 15日

证书序号: NO.504540



会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)
江苏分所

负责人: 邹蜀云

办公场所: 江苏省南通市人民中路95号纺织大厦14-15楼

分所编号: 310000083201

批准设立文号: 苏财会[2013]35号

批准设立日期: 2013-09-12

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, 准予设立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, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 江苏省财政厅

二〇一四年十月十日

中华人民共和国财政部制

姓名 邹蜀云
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1956-10-26
 Date of birth
 工作单位 南通爱德信会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 320622561026001
 Identity card No.



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

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPA

2013年11月11日
 南通爱德信会计师事务所
 CPA

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPA

2013年11月11日
 上海立信会计师事务所
 CPA

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

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPA

2013年11月11日
 南通爱德信会计师事务所
 CPA

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPA

2013年11月11日
 上海立信会计师事务所
 CPA

证书编号: 320600030021
 No. of Certificate

发证日期: 2007年10月30日
 Date of Issuance

江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA

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.

2007.10.30

注册
 Registration

邹蜀云(320600030021)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

邹蜀云(320600030021)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

邹蜀云(320600030021)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

邹蜀云(320600030021)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

邹蜀云(320600030021)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

邹蜀云(320600030021)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

邹蜀云(320600030021)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会





姓名 仲凌霞
 Full name 仲凌霞
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1978-02-25
 Date of birth 1978-02-25
 工作单位 南通爱德信会计师事务所有限公司
 Working unit 南通爱德信会计师事务所有限公司
 身份证号码 320602197802252528
 Identity card No. 320602197802252528

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2011年1月19日

320600030031

江苏省注册会计师协会

十 三十一

年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance



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

南通爱德信
 南通爱德信
 南通爱德信

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2013年11月11日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

上海立信
 上海立信
 上海立信

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年11月11日



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

南通爱德信
 南通爱德信
 南通爱德信

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2013年11月11日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

上海立信
 上海立信
 上海立信

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年11月11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.

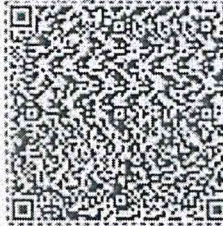


仲凌霞(320600030031)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会



仲凌霞(320600030031)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

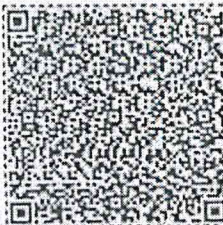
记
 situation



仲凌霞(320600030031)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会



仲凌霞(320600030031)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会



仲凌霞(320600030031)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会



05152022010000793664
报告文号：苏亚盐咨[2022]3号

2022年江苏省政府债券（棚改专项债）

之滨海县项目财务评估报告

苏亚盐咨[2022]3号



审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

地址：盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室

邮编：224005

传真：0515-88366338

电话：0515-88335251



苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2022] 3 号

2022 年江苏省政府债券（棚改专项债） 之滨海县项目财务评估报告

滨海县财政局：

我们接受委托，对 2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。滨海县财政局及项目实施单位对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的 2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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。

项目总体情况如下：

1. 项目建设资金来源情况

2022 年江苏省政府债券项目包括滨海县城区保障房建设项目。项目总投资 19.31431 亿元，其中不含政府债的项目资本金 6.31431 亿元（项目单位反映为自有资金），2021 年已申请专项债券资金 3.00000 亿元，本期拟申请的专项债券资金 2.69000 亿元，后续拟申请专项债券资金 7.31000 亿元。项目建设资金来源情况如下：

2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目资金来源情况表

单位：亿元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑧	其他资 金（非 资本 金）⑨
滨海县城 区保障房 建设项目	19.31431			6.31431	3.00000	2.69000	7.31000
合计	19.31431			6.31431	3.00000	2.69000	7.31000

2. 融资应付本息情况

本次发债项目政府专项债券融资期限7年，假设融资利率3.30%，每年支付利息，到期偿还本金并支付最后一期利息；债券存续期内应付本息情况如下：

2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目
本期债券存续期内应付本息情况表

单位：亿元

项目名称	本期债券存续期内应付项目 总债务融资本金			本期债券存续期应付项目总债务 成本			本期债券存续期应付项目总债务 本息之和		
	专项债 券融资	其他 债务 融资	项目总 债务融 资本金	专项债 券融资 成本	其他债务 融资成本	项目总债 务融资成 本	专项债券 融资本息 之和	其他债务 融资本息 之和	项目总债 务融资本 息之和
滨海县城区保障 房建设项目	8.0000		8.0000	2.8380		2.8380	10.8380		10.8380
合计	8.0000		8.0000	2.8380		2.8380	10.8380		10.8380

3. 项目融资与收益平衡方案

2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目以项目专项收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目
本期债券存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	总收益	项目总债务 融资本息	项目总收益 /项目总债 务融资本息	项目总地方 债券融资本 息	项目总收益 /项目总地 方债券融资 本息
1	滨海县城区保障 房建设项目	17.7225	10.8380	1.64	10.8380	1.64
	合计	17.7225	10.8380	1.64	10.8380	1.64

综上所述，本期项目可以实现项目收益和融资平衡。

附件：

1、项目详细信息

2、2022年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目收益和融资平衡测算

说明



中国·盐城

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月二十四日

附件1

项目名称	滨海县城区保障房建设项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额	2.6900亿										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	滨海县城区保障房建设工程项目位于滨海县，项目总占地面积约153359平方米，总建筑面积约426996.99平方米。①城东D-5地块安置小区位于海滨大道与城东大道交汇处，总占地面积32739平方米，建筑面积103150.27平方米；②城北片区C-1#地块安置小区位于世纪大道南侧、二坎路东侧，总占地面积60603平方米，建筑面积166035.62平方米；③锦绣园二期地块安置小区位于明达路与景湖路交汇处，总占地面积10245平方米，建筑面积35085.62平方米；④城南2#地块安置小区位于玉龙南路西侧、南苑小区南侧，总占地面积49772平方米，建筑面积122725.48平方米。《关于滨海恒发地产有限公司实施滨海县城区保障房建设工程项目核准的批复》（滨行审投资〔2020〕229号）										
项目建设期	2021年至2024年										
项目运营期	2022年至2026年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	19.3143亿										
其中：不含专项债券的项目资本金	6.3143亿										
专项债券融资	13.0000亿										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度		
专项债券融资			3.0000亿	5.0000亿	5.0000亿						
其他债务融资											
项目总收益	17.7225亿										
债券存续期内项目分年收益											
2022年	4.4306亿	2023年	3.8990亿	2024年	3.5445亿	2025年	3.1900亿	2026年	2.6584亿	2027年	
2028年		2029年		2030年		2031年		2032年		2033年	
2034年		2035年		2036年		2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
项目总收益/项目总投资										0.92	
项目总债务融资本息			10.8380亿	项目总收益/项目总债务融资本息			1.64				
项目总债务融资本金			8.0000亿	项目总收益/项目总债务融资本金			2.22				
项目总地方债券融资本息			10.8380亿	项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.64				
项目总地方债券融资本金			8.0000亿	项目总收益/项目总地方债券融资本金			2.22				
项目收益预测依据	我们参照可研数据及目前市场情况进行预测。										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

附件 2:

2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目

收益和融资平衡测算说明

一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2022]3 号）等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

- 1、国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、本项目建设内容和投资总额与可行性研究报告确定的内容不发生重大变化；
- 4、项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府专项债年利率不高于 3.3%，按照 3.3%进行测算；
- 5、项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化，负荷能够预期实现；
- 6、项目收益能够如预期一样实现，财政及时收缴并专项用于偿还政府债券本息；
- 7、项目单位申请项目提交审核的资料、文件等真实、完整且合规、合法；
- 8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

2022 年江苏省政府债券（棚改专项债）之滨海县项目包括 1 个项目，申请专项债券资金 26,900.00 万元。

滨海县城区保障房建设项目申请 2022 年第二批江苏省政府专项债券，本次申请额度为 26,900.00 万元，期限七年，该项目的具体情况如下：

1. 项目概况

(1) 项目审批情况

2020 年 8 月 14 日，滨海县行政审批局核准滨海县城区保障房建设项目，项目代码为 2020-320922-47-02-551655。《关于滨海恒发地产有限公司实施滨海县城区保障房建设项目核准的批复》（滨行审投资（2020）229 号）

(2) 项目建设内容及规模

滨海县城区保障房建设项目位于滨海县，项目总占地面积约 153359 平方米，总建筑面积约 426996.99 平方米。①城东 D-5 地块安置小区位于海滨大道与城东大道交汇处，总占地面积 32739 平方米，建筑面积 103150.27 平方米；②城北片区 C-1#地块安置小区位于世纪大道南侧、二坎路东侧，总占地面积 60603 平方米，建筑面积 166035.62 平方米；③锦绣园二期地块安置小区位于明达路与景湖路交汇处，总占地面积 10245 平方米，建筑面积 35085.62 平方米；④城南 2#地块安置小区位于玉龙南路西侧、南苑小区南侧，总占地面积 49772 平方米，建筑面积 122725.48 平方米。

建设期间：2021 年 5 月~2024 年 12 月。

运营期间：2022 年 1 月~2026 年 12 月。

本次项目涉及 4 个安置房小区建设，根据滨海县住房和城乡建设局相关要求，计划于 2022 年开始实行安置计划。

(3) 项目计划总投资

项目批准总投资 193,143.10 万元，其中：建设投资 183,084.20 万元、建设期利息 10,058.90 万元。

项目总投资构成分析表

单位：万元

序号	工程费用名称	投资额（万元）	占比
1	建设投资	183,084.20	94.79%
1-1	工程费用	121,006.80	62.65%
1-2	工程建设其他费用	58,323.70	30.20%
1-3	预备费	3,753.70	1.94%
2	建设期利息	10,058.90	5.21%
3	项目总投资	193,143.10	100.00%

(4) 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 193,143.10 万元，其中：①不含专项债券的项目资本金 63,143.10 万元；②专项债券融资 130,000.00 万元（2021 年已申请金额 30,000.00 万元，2022 年第二批拟申请金额 26,900.00 万元，2022 年下批次拟申请金额 23,100.00 万元，2023 年拟申请金额 50,000.00 万元）。项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
滨海县城 区保障房 建设项目	193,143.10			63,143.10	30,000.00	26,900.00	73,100.00

项目建设期为 2021 年 5 月至 2024 年 12 月，目前该项目正在建设中。

2. 融资本息情况

滨海县城区保障房建设项目 2022 年第二批江苏省政府债券本次拟申请额度为 26,900.00 万元，在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，保守性假设债券利息年利率 3.30%，期限七年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起七年内存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 金额	本期新增 本金额	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	
滨海县城区保障房建设项目	2021		30,000.00		30,000.00		-	
	2022-1	30,000.00	26,900.00		56,900.00			
	2022-2	56,900.00	23,100.00		80,000.00	990.00	990.00	
	2023	80,000.00	50,000.00		130,000.00	2,640.00	2,640.00	
	2024	130,000.00			130,000.00	4,290.00	4,290.00	
	2025	130,000.00			130,000.00	4,290.00	4,290.00	
	2026	130,000.00			130,000.00	4,290.00	4,290.00	
	2027	130,000.00			130,000.00	4,290.00	4,290.00	
	2028	130,000.00		30,000.00	100,000.00	4,290.00	34,290.00	
	2029	100,000.00		50,000.00	50,000.00	3,300.00	53,300.00	
	本期债券存续期内本息合计							108,380.00
	2030	50,000.00		50,000.00		1,650.00	51,650.00	
	全部债务存续期内本息合计							160,030.00

综上，滨海县城区保障房建设项目本次拟申请发行专项债券 26,900.00 万元存续期内应还本付息 108,380.00 万元，在全部债务存续期内（130,000.00 万元）应还本付息 160,030.00 万元。

3. 项目预期收益情况

滨海县城区保障房建设项目建成后，主要收入为住宅及商业用房收入、非机动车库收入、地下机动车位收入。以上收入可作为偿债资金来源，相关收益情况如下：

(1) 项目收入预测

①住宅收入

项目共计 4 个地块，住宅面积 278,532.28 m²，根据滨海县住房和城乡建设局

相关要求，销售均价不得高于 5,800.00 元/m²，按照 5,800.00 元/m²预测；安置计划于 2022 年安置 25%，2023 年安置 22%，2024 年安置 20%，2025 年安置 18%，2026 年安置 15%，则债券存续期内住宅收入合计为 161,548.72 万元。

②商业用房收入

项目共计 4 个地块，商业用房面积 4,150.49 m²，销售价参照当地市场定价，为 18,000.00 元/m²，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内商业用房收入合计为 7,470.88 万元。

③非机动车库收入

项目共计 4 个地块，非机动车库面积 35,098.27 m²，销售价参照当地市场定价，为 3,000.00 元/m²，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内非机动车库收入合计为 10,529.48 万元。

④机动车位收入

项目共计 4 个地块，可销售机动停车位共计 2338 个，销售价参照当地市场定价，为 50,000.00 元/个，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内机动车位收入合计为 11,690.00 万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券 26,900.00 万元存续期内，项目预计收入 191,240.00 万元。在全部债务存续期内（130,000.00 万元），项目预计收入 191,240.00 万元（四舍五入取整）。

(2) 项目付现成本预测

①管理费用：本项目为安置房项目，主要是商业及车位销售部分，按照商业及车位出售、出租收入的 10%估算，则债券存续期内管理费用合计 2,969.13 万元。

②销售费用：本项目为安置房项目，主要考虑商业及车位部分销售费用，按照商业及车位出售、出租收入的 5%估算，则债券存续期内销售费用合计 1,484.56 万元。

③税金及其他费用：按项目收入的 5%对税金及其他费用进行估算，则债券存续期内税金及其他费用合计 9,562.00 万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券 26,900.00 万元存续期内，项目预计成本 14,016.00 万元。在全部债务存续期内（130,000.00 万元），项目预计成本 14,016.00 万元。（四舍五入取整）

(3) 收益预测

结合相关的项目收入和项目付现成本预测情况，在本次拟申请发行政府专项债券 26,900.00 万元存续期内项目预计收益 177,225.00 万元。在全部债务存续期内（130,000.00 万元），项目预计收益 177,225.00 万元。

4. 项目平衡方案

滨海县城区保障房建设项目专项收益作为本期债券还本付息资金来源，在拟申请债券 26,900.00 万元存续期内，可实现专项收益 177,225.00 万元，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

全部债务（130,000.00 万元）存续期项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	计划发行额	已申请债券金额	全部债务债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③= ①/②
滨海县城区保障房建设项目	130,000.00	30,000.00	177,225.00	7	160,030.00	1.11

本期债券（26,900.00 万元）存续期项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	计划发行额	已申请债券金额	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③= ①/②
滨海县城区保障房建设项目	130,000.00	30,000.00	177,225.00	7	108,380.00	1.64

综上所述，本次发债项目全部债务 130,000.00 万元存续期间收益对融资本息的覆盖倍数为 1.11，本期债券 26,900.00 万元存续期内收益对融资本息的覆盖倍数为 1.64，可以覆盖融资本息。

四、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的 2022 年江苏省政府债券(棚改专项债)之滨海县项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资平衡。



营业执照

(副本)

编号 320913000201908050093

统一社会信用代码
913209020893564595 (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	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	盐城分所
类型	特殊普通合伙会计师事务所	
负责人	饶景前	
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等业务的审计事项，出具审计报告；代理记账，代理国家统一会计用品的采购、销售；企业管理咨询、法律、法规须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	
成立日期	2014年01月03日	
营业期限	2014年01月03日至2033年11月25日	
营业场所	盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室(CND)	



登记机关

2019年08月05日

证书序号: 5000595

说明

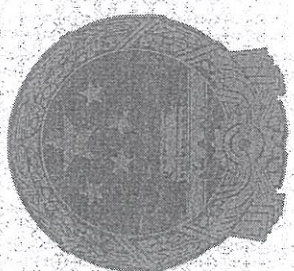
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 江苏省财政厅

二〇一二年八月二十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所

负责人: 饶景丽

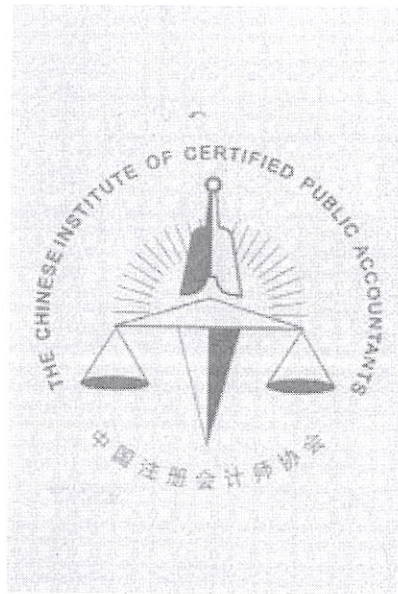
经营场所: 盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室(CND)

分所执业证书编号: 320000263207

批准执业文号: 苏财会[2012] 35 号

批准执业日期: 2012年10月16日





姓名	饶景丽
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1975/05/17
Date of birth	
工作单位	江苏恒信会计师事务所
Working unit	
身份证号码	321102750517050
Identity card No.	

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年10月25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年11月1日

注册会计师协会
Annual Renewal Registration

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: 321100010034
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002年07月25日
Date of Issuance

饶景丽(321100010034)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日

姓名 Full name 张松

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1988-05-01

工作单位 Working unit 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所

身份证号码 Identity card No. 500230198805017520

证书编号: 320000260001
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 12 月 27 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.




张松(320000260001)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

盐城立信如良会计师事务所

YAN CHENG LI XIN RU LIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

立信专字[2022] 8号

江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

盐城立信

东台市财政局：

我们接受东台市财政局的委托，对江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关棚户区改造单位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。

本专项评价报告仅供东台市财政局本次发行债券用于 2022 年东台市棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在各相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东台市棚户区改造共三个项目对应的政府性基金收入及各项目自身产生的净收益之和能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目资金投入计划及建设计划

1、站南安置区一期工程项目

项目总投资 81500 万元，项目建设期限从 2021 年-2022 年。

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
站南安置 区一期工 程项目	81500			49500		32000	

注：其他资本金⑥为自有资金

2、站南安置区二期项目

项目总投资 83000 万元，项目建设期限从 2021 年-2022 年。

项目名称	项目总投资 (万元) ①	资金来源 (万元)	
		资本金	非资本金部分

	=②+③	②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
站前安置区二期项目	83000			18800	34200	30000	

注：其他资本金⑥为自有资金

3、泰东绿郡安置房工程项目

项目总投资 72000 万元，项目建设期限从 2022 年-2023 年。

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
泰东绿郡安置房工程项目	72000			37000		35000	

注：其他资本金⑥为自有资金

二、应付本息情况

1、站南安置区一期工程项目

站南安置区一期工程项目本次计划融资 3.2 亿元，假设融资利率 3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
第一年	32000.00		32000.00	3.30%	1056.00	1056.00
第二年	32000.00		32000.00	3.30%	1056.00	1056.00
第三年	32000.00		32000.00	3.30%	1056.00	1056.00
第四年	32000.00		32000.00	3.30%	1056.00	1056.00
第五年	32000.00		32000.00	3.30%	1056.00	1056.00
第六年	32000.00		32000.00	3.30%	1056.00	1056.00
第七年	32000.00	32000.00		3.30%	1056.00	33056.00
合计		32000.00				39392.00

2、站南安置区二期项目

(1) 站南安置区二期项目在 2021 年已经发行过棚改专项债券，筹资 3.42 亿元，融资利率 3.3%，债券期限 7 年。

(2) 站南安置区二期项目在 2022 年本次计划融资 3 亿元，假设融资利率 3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。两项债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
第一年	34200.00		34200.00	3.30%	1128.60	1128.60
第二年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第三年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第四年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60

第五年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第六年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第七年	64200.00	34200.00	30000.00	3.30%	2118.60	36318.60
第八年	30000.00	30000.00	0.00	3.30%	990.00	30990.00
合计		64200.00				79030.20

(3) 站南安置区二期项目在 2022 年本次计划融资 3 亿元，假设融资利率 3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。单独考虑本次发行的债券，债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
第二年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第三年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第四年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第五年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第六年	64200.00		64200.00	3.30%	2118.60	2118.60
第七年	64200.00	34200.00	30000.00	3.30%	2118.60	36318.60
第八年	30000.00	30000.00	0.00	3.30%	990.00	30990.00
合计		64200.00				77901.6

3、泰东绿郡安置房工程项目

泰东绿郡安置房工程项目本次计划融资 3.5 亿元，假设融资利率 3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七

年偿还本金，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
第一年	35000.00		35000.00	3.30%	1155.00	1155.00
第二年	35000.00		35000.00	3.30%	1155.00	1155.00
第三年	35000.00		35000.00	3.30%	1155.00	1155.00
第四年	35000.00		35000.00	3.30%	1155.00	1155.00
第五年	35000.00		35000.00	3.30%	1155.00	1155.00
第六年	35000.00		35000.00	3.30%	1155.00	1155.00
第七年	35000.00	35000.00		3.30%	1155.00	36155.00
合计		35000.00				43085.00

三、项目总收益情况

安置房建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

1、站南安置区一期工程项目

本项目在东台市实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约 79.5 亩，建筑面积约 18.2 万平方米，总投资约 8.15 亿元。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%），其中车库预计 45945.96 平方米，预计销售

单价 3000 元/平方，合计预计产生商业设施配套收入 13783.79 万元，停车场停车预计每年收入 20 万元，债券存续期合计产生 140 万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用，债券存续期间项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2022	8270.27	20.00	7191.50	15481.77
2023	5513.52	20.00	7658.95	13192.47
2024		20.00	8156.78	8176.78
2025		20.00	8686.97	8706.97
2026		20.00	9251.62	9271.62
2027		20.00	9852.98	9872.98
2028		20.00	10493.42	10513.42
合计	13783.79	140.00	61292.22	75216.01

2、站南安置区二期项目

本项目在东台市实施，项目地点位于站前路西侧、川东河北侧，占地约 71.8 亩，建筑面积约 14.84 万平方米，总投资约 8.3 亿元。

(1) 该项目的实施，自身将产生安置房商用面积和车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%），其中商业区预计 10552 平方米，预计销售单价 35000 元/平方，车库预计 33161.48 平方米，预计销售单价 3000 元/平方，合计预计产生商业设施配套收入 46880.45 万元，停车场停车预计每年收入 20 万元，两项债券存续期合计产生 160 万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用，两项债券存续期间项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2022	28128.27	20.00	7191.50	35339.77
2023	18752.18	20.00	7658.95	26431.13
2024		20.00	8156.78	8176.78
2025		20.00	8686.97	8706.97
2026		20.00	9251.62	9271.62
2027		20.00	9852.98	9872.98
2028		20.00	10493.42	10513.42
2029		20.00	11175.49	11195.49
合计	46880.45	160.00	72467.71	119508.16

(2) 单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2023	18752.18	20.00	7658.95	26431.13
2024		20.00	8156.78	8176.78
2025		20.00	8686.97	8706.97
2026		20.00	9251.62	9271.62
2027		20.00	9852.98	9872.98
2028		20.00	10493.42	10513.42
2029		20.00	11175.49	11195.49
合计	18752.18	140	65276.21	84168.39

3、泰东绿郡安置房工程项目

本项目在东台市实施，项目地点位于范公南路西侧、经西路东侧，占地约 78 亩，建筑面积约 10.4 万平方米，总投资约 7.2 亿元。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%），其中车库预计 27269.76 平方米，预计销售单价 4000 元/平方，合计预计产生商业设施配套收入 10907.9 万

元，停车场停车预计每年收入 30 万元，债券存续期合计产生 210 万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用，债券存续期间项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2023	6544.74	30.00	8913.60	15488.34
2024	4363.16	30.00	9492.98	13886.14
2025		30.00	10110.03	10140.03
2026		30.00	10767.18	10797.18
2027		30.00	11467.05	11497.05
2028		30.00	12212.40	12242.40
2029		30.00	13006.21	13036.21
合计	10907.90	210.00	75969.45	87087.35

四、项目总收益覆盖本次债券本息情况

本次融资项目收益为政府性基金收入及项目建成后自身产生的现金流入。预计可用于偿还本期融资债券及 2022 年第二批政府债券本息合计的情况如下：

1、站南安置区工程一期项目本息覆盖倍数为 1.91

项目名称	用于平衡债券本息的总收入 (万元)	本次债券本息合计 (万元)	本息覆盖倍数
站南安置区工程一期项目	75216.01	39392	1.91

2、站南安置区二期项目

(1) 两项债券存续期 (2022 年-2029 年) 本息覆盖倍数为 1.51

项目名称	用于平衡债券本息的总收入 (万元)	债券存续期 (2022 年-2029 年) 债券本息合计 (万元)	本息覆盖倍数

站南安置区二期项目	119508.16	79030.2	1.51
-----------	-----------	---------	------

(2) 单独考虑本次债券存续期（2023年-2029年）本息覆盖倍数为1.08

项目名称	用于平衡债券本息的总收入(万元)	债券存续期(2023年-2029年)债券本息合计(万元)	本息覆盖倍数
站南安置区二期项目	84168.39	77901.6	1.08

3、泰东绿郡安置房工程项目本息覆盖倍数为2.02

项目名称	用于平衡债券本息的总收入(万元)	本次债券本息合计(万元)	本息覆盖倍数
泰东绿郡安置房工程项目	87087.35	43085	2.02

附件1：东台市2022年第二批江苏省政府债券项目概况表

附件2：项目产生的收益及现金流入评估说明

盐城立信如良会计师事务所

(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·东台

报告日期：2022年1月17日

附件 1

东台市 2022 年棚改专项债券项目概况

项目 1 站南安置区一期工程项目

1、项目主要内容

本项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约 79.5 亩，建筑面积约 18.2 万平方米，计划新建 11 幢高层建筑及配套，其中户均约 120 平方米，约 1120 户。

2、项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项 债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
站南安置 区一期工 程项目	81500			49500		32000	

注：项目其他资本金为单位自有资金

4、项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

5、项目资金平衡情况

表 2：东台市棚改项目明细表

单位：亿元

项目名称	站南安置区一期工程项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	3.2								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	本项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约 79.5 亩，建筑面积约 18.2 万平方米，计划新建 11 幢高层建筑及配套，其中户均约 120 平方米，约 1120 户。项目总投资 8.15 亿元。								
项目建设期	2021 年至 2022 年								
项目运营期	2022 年至 2052 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	8.15								
其中：不含专项债券的项目资本金	4.95								
专项债券融资	3.2								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度
专项债券融资					3.2				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	7.5216								
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年	1.5482	2023年	1.3192	2024年	0.8177	2025年	0.8707
2026年	0.9272	2027年	0.9873	2028年	1.0513	2029年		2030年	
2031年		2032年		2033年		2034年		2035年	
2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.92	

债券存续期内项目总收益		8.4168							
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年	2.6431	2024年	0.81770	2025年	0.87070
2026年	0.92720	2027年	0.98730	2028年	1.0513	2029年	1.1195	2030年	
2031年		2032年		2033年		2034年		2035年	
2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.01		
债券存续期内项目总债务融资本息		7.7902		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.08	
债券存续期内项目总债务融资本金		6.42		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.31	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		7.7902		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.08	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		6.42		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.31	
项目收益预测依据	盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》(立信专字[2022]8号)								

项目3 泰东绿郡安置房工程项目

1、项目主要内容

本项目在东台市实施，项目地点位于范公南路西侧、经西路东侧，占地约78亩，建筑面积约10.4万平方米，计划新建新建住宅10幢，规划安置约808户。

2、项目经济社会效益分析

该项目建设保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大，为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定，促进了房地产开发行业的健康发展。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项 债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
泰东绿郡 安置房工 程项目	72000			37000		35000	

注：项目其他资本金为单位自有资金

4、项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

5、项目资金平衡情况

表 2：东台市棚改项目明细表

		单位：亿元
项目名称	泰东绿安置房工程项目	
项目类型（一级）	棚户区改造	
项目类型（二级）		
本只专项债券中用于该项目的金额	3.5	
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额		
项目简要描述	本项目在东台市实施，项目地点位于范公南路西侧、经西路东侧，占地约 78 亩，建筑面积约 10.4 万平方米，计划新建新建住宅 10 幢，规划安置约 808 户，项目总投资 7.2 亿元。	
项目建设期	2022 年至 2023 年	
项目运营期	2023 年至 2053 年	
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7	
债券存续期内项目总投资	7.2	
其中：不含专项债券的项目资本金	3.7	
专项债券融资	3.5	
其他债务融资		
项目分年融资计划		

附件 2:

项目收益及现金流入评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次东台市申请 2022 年第二批公开发行政府棚改专项债券 9.7 亿元，共涉及到站南安置区工程一期、站南安置区二期、泰东绿郡安置房工程三个项目，债券额度分别为 3.2 亿元、3 亿元、3.5 亿元。现将三个项目的基本情况和项目收益及现金流入预测编制基础分述如下：

1、站南安置区工程一期项目。

本项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约 79.5 亩，建筑面积约 18.2 万平方米，计划新建 11 幢高层建筑及配套，其中户均约 120 平方米，约 1120 户。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入，同时对增加政府性基金收入起到较好的作用。

2、站南安置区二期项目

本项目在东台市实施，项目地点位于站前路西侧、川东河北侧，占地约 71.8 亩，建筑面积约 14.84 万平方米，计划新建高层住宅建筑、农贸市场、幼儿园、整体地下室及物业、配电用房等，地块内代建社区服务、文体活动室、居家养老等社区用房，建筑面积不少于 1200 平方米，代建建筑面积不少于 3000 平方米的农贸市场，按江苏省优质幼儿园标准无偿代建 4 轨幼儿园一所，住户 720 户。该项目的实施，自身将产生安置房商用面积和车库预计出售收入，同时对增加政府性基金收入起到较好的作用。

3、泰东绿郡安置房工程项目

本项目在东台市实施，项目地点位于范公南路西侧、经西路东侧，占地约 78 亩，建筑面积约 10.4 万平方米，计划新建住宅 10 幢，规划安置约 808 户。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入，同时对增加政府性基金收入起到较好的作用。

以项目自身产生的净收益及政府性基金收入,与本期融资债券即2022年第九批省政府棚改债券本息及前期专项债券本息进行自求平衡评估。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一)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;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)相关法律法规无重大变化;

(四)政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五)土地出让价格在正常范围内变动;

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目实施单位

三个项目的实施单位都为东台市保障性住房建设投资有限公司,该单位简要介绍如下:

注册地址:东台市广场路8号勘探设计大厦七楼

公司类型:有限责任公司

法定代表人:张先锋

注册资本:20000万元人民币

成立日期:2009年04月10日

统一社会信用代码:91320981687832726F

主要经营范围:经营范围包括政府授权负责市区保障性住房的建设投资、管理,房地产开发,物业服务。(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)。

(二)项目收益及现金流入预测

1、站南安置区工程一期安置房项目

该项目建设是改善民生的重大举措,对改善居民居住条件,完善城市配套基础设施,提高城市服务功能,改善投资环境,加快推进城市现代化建设具有重要意义。项目自身产生商业设施销售收入(假设

按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%)、其他收入，其中车库预计 45945.96 平方米，预计销售单价 3000 元/平方，合计预计产生商业设施配套收入 13783.79 万元，停车场停车预计每年收入 20 万元，债券存续期合计产生 140 万元的其他收入，也对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2022	8270.27	20.00	7191.50	15481.77
2023	5513.52	20.00	7658.95	13192.47
2024		20.00	8156.78	8176.78
2025		20.00	8686.97	8706.97
2026		20.00	9251.62	9271.62
2027		20.00	9852.98	9872.98
2028		20.00	10493.42	10513.42
合计	13783.79	140.00	61292.22	75216.01

2、站南安置区二期项目

该项目建设是改善民生的重大举措，有利于完善所在地段的规划功能、提升城市形象，提升市民的人居质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

(1) 项目自身产生商业设施销售收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%)、其他收入，其中商业区预计 10552 平方米，预计销售单价 35000 元/平方，车库预计 33161.48 平方米，预计销售单价 3000 元/平方，合计预计产生商业设

施配套收入 46880.45 万元，停车场停车预计每年收入 20 万元，两项债券存续期合计产生 160 万元的其他收入，同时也对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2022	28128.27	20.00	7191.50	35339.77
2023	18752.18	20.00	7658.95	26431.13
2024		20.00	8156.78	8176.78
2025		20.00	8686.97	8706.97
2026		20.00	9251.62	9271.62
2027		20.00	9852.98	9872.98
2028		20.00	10493.42	10513.42
2029		20.00	11175.49	11195.49
合计	46880.45	160.00	72467.71	119508.16

(2) 单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2023	18752.18	20.00	7658.95	26431.13
2024		20.00	8156.78	8176.78
2025		20.00	8686.97	8706.97
2026		20.00	9251.62	9271.62
2027		20.00	9852.98	9872.98
2028		20.00	10493.42	10513.42
2029		20.00	11175.49	11195.49
合计	18752.18	140	65276.21	84168.39

3、泰东绿郡安置房工程项目

该项目建设保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区

的建成面积不断扩大,为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅,使其能安居乐业,促进社会和谐稳定,促进了房地产开发行业的健康发展。项目自身产生商业设施销售收入(假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售60%,第二年销售40%)、其他收入,其中车库预计27269.76平方米,预计销售单价4000元/平方,合计预计产生商业设施配套收入10907.9万元,停车场停车预计每年收入30万元,债券存续期合计产生210万元的其他收入,同时也对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益见下表。

金额单位:人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2023	6544.74	30.00	8913.60	15488.34
2024	4363.16	30.00	9492.98	13886.14
2025		30.00	10110.03	10140.03
2026		30.00	10767.18	10797.18
2027		30.00	11467.05	11497.05
2028		30.00	12212.40	12242.40
2029		30.00	13006.21	13036.21
合计	10907.90	210.00	75969.45	87087.35

(三) 预测总收益对债券本息的覆盖倍数

1、站南安置区工程项目

站南安置区工程一期项目本息覆盖倍数为 1.91

项目名称	用于平衡债券本息的总收入(万元)	本次债券本息合计(万元)	本息覆盖倍数
站南安置区工程一期项目	75216.01	39392	1.91

2、站南安置区二期项目

(1) 两项债券存续期 (2022 年-2029 年) 本息覆盖倍数为

1.51

项目名称	用于平衡债券本息的 总收入 (万元)	债券存续期 (2022 年 -2029 年) 债券 本息合计 (万元)	本息覆盖倍 数
站南安置区二期项目	119508.16	79030.2	1.51

(2) 单独考虑本次债券存续期 (2023 年-2029 年) 本息覆

盖倍数为 1.08

项目名称	用于平衡债券本息的 总收入 (万元)	债券存续期 (2023 年 -2029 年) 债券 本息合计 (万元)	本息覆盖倍 数
站南安置区二期项目	84168.39	77901.6	1.08

3、泰东绿郡安置房工程项目

泰东绿郡安置房工程项目本息覆盖倍数为 2.02

项目名称	用于平衡债券本息的 总收入 (万元)	本次债券本息 合计 (万元)	本息覆盖倍 数
泰东绿郡安置房工程项目	87087.35	43085	2.02

四、项目收益及现金流入评估结论

经上述测算,预期政府性基金收入及项目自身净收益能够合理保障偿还本次棚改债券的本金和利息,实现项目收益与融资的自求平衡。

2022 年 1 月 17 日

编号 320981000201801080168



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320981550219525P (1/1)

名称 盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 东台市海陵北路7号唯诚七号公馆7幢12-01室

执行事务合伙人 殷如良

成立日期 2010年01月20日

合伙期限 2010年01月20日至2030年01月19日

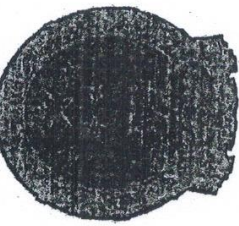
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；非学历会计培训；会计咨询、税务咨询、管理咨询；企业管理咨询；信息咨询；项目可行性研究。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2018年 01月 08日



会计师事务所 执业证书

名称：盐城立信知良会计师事务所（普通合伙）
 殷如良
 首席合伙人：
 主任会计师：
 经营场所：
 盐城市海陵北路7号唯诚七号公馆7楼12-01室
 组织形式：普通合伙
 执业证书编号：32090039
 批准执业文号：苏财会[2010]1号
 批准执业日期：2010年01月14日



证书序号：0001529

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：

二〇一〇年一月一日

中华人民共和国财政部制

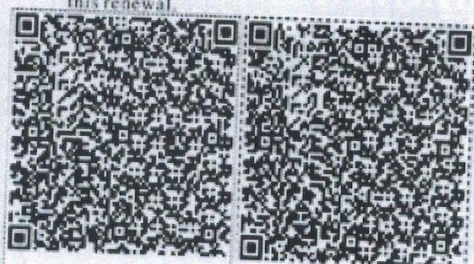


高淑珍
 Full name 姓 名 高 淑 珍
 Sex 性 别 女
 1957-02-16
 Date of birth 出 生 日 期 1957-02-16
 盐城立信如良会计师事务所(普通合伙)
 Working unit 工 作 单 位
 320919570210048
 Identity card No. 身 份 证 号 码



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.



高淑珍(320900010005)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

高淑珍(320900010005)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

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
 / /

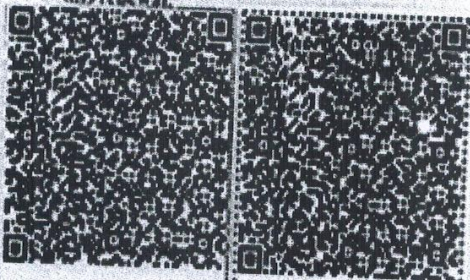


姓名 谢林兵
 Full name 谢林兵
 性别 女
 Sex
 出生日期 1987-08-28
 Date of birth
 工作单位 盐城立信会计师事务所(普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 421022198708283644
 Identity card No.



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.



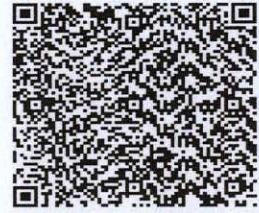
谢林兵(320900390003)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

谢林兵(320900390003)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

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
 小 加 日



05142022010002099723
报告文号：扬苏瑞专审[2022]第010号

**2022年第二批江苏省政府债券
(棚户专项债券) 扬州市本级项目
财务评估报告**

扬苏瑞专审[2022]010号

审计机构：扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

地 址：扬州市江都区泰山路 400 号

扬州市大学北路 159 号三楼

邮 编：225002

电 话：0514-87979937

扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

2022 年第二批江苏省政府债券（棚户专项债券）

扬州市本级项目财务评估报告

扬苏瑞专审[2022]第 010 号

扬州市财政局：

我们接受扬州市财政局委托，对 2022 年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目收益与融资自求平衡情况进行了审核，并出具专项审核报告。

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》，项目收益预测及其所依据的各项假设由项目实施主体提供，这些假设已在下列预测说明中披露。

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。有关审核情况如下：

一、项目收益及现金流入预测说明的编制基础

本募投项目收益及现金流入预测 GZ306 地块安置项目和 GZ305 地块安置项目的预期国有土地使用权出让收入及专项收入为基础，结合项目的建设期，近几年项目周边地块成交情况，区域地价变动走势及动态监测数据，土地出让收入运用分配机制等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
- 4、募投项目实施主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测说明

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发行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）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《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）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）《江苏省财政厅转发财政部住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府城乡建设专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）、《财政部办公厅关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）、《转发财政部关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法（试行）的通知》（苏财债〔2021〕18号）和《转发财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（苏财办〔2021〕46号）等相关文件的规定，在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府基金或专项收入偿还。

1、土地出让收益预测

扬州市棚户区改造专项债券项目土地出让涉及扬州市经济技术开发区，GZ306地块安置项目位于开发区八里镇亨通路以东、金港路以南、玉带河以西、八里横三路以北；GZ305地块安置项目位于扬州市开发区施桥镇许城北路西、施沙路北、圩城路东、伟业路南。预计2022~2023年出让完毕。根据委托方提供的资料，依据

扬州市经济技术开发区近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格的增长率，预计土地出让收入 37,950.89 万元，扬州市政府提留及税费一般占土地总成交款的 5.00%，扣除政府提留和税费后预计土地出让收益 36,053.34 万元。测算情况如下：

项目	可出让土地的面积 (m ²)	预测地价均价 (元)	预期土地出让收入 (万元)	政策提留及税费 (万元)	预期土地出让收益 (万元)
GZ306 地块安置项目	59629	3230	19,260.17	963.01	18,297.16
GZ305 地块安置项目	57866	3230	18,690.72	934.54	17,756.18
合计			37,950.89	1,897.54	36,053.34

2、其他收益预测

根据委托方提供的资料，依据项目房屋市场情况及配套服务价格情况，预计债券存续期内项目不动产销售收入和广告位出租及电动车位租赁收入收益 58,778.81 万元。测算情况如下：

综上，预计收益总额 94,832.15 万元。

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
不动产销售	174,587.94	4,838.80	4,838.80	4,838.80	2,530.50	0.00	191,634.84
广告位出租及电动车位租赁收入		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	7,000.00
收入合计	174,587.94	6,238.80	6,238.80	6,238.80	3,930.50	1,400.00	198,634.84
运营支出	138,556.03	300.00	275.00	275.00	250.00	200.00	139,856.03
收益合计	36,031.91	5,938.80	5,963.80	5,963.80	3,680.50	1,200.00	58,778.81

四、募投项目概述

(一) 项目概况

1、项目位置及具体情况

(1) GZ306 地块安置项目

项目主管部门为扬州经济技术开发区管理委员会建设局。项目总用地面积约 59629m²，总建筑面积约 140946.85 m²（包含住宅 1044 套、商业配套、物业用房、社区用房、公厕、配电房、水泵房、门卫、地下车库及人防等，同步建设小区道路、

景观绿化、雨污管道、消防、照明等配套设施)。

项目总投资 94,800.00 万元,其中资本金 64,800.00 万元,项目已于 2022 年 1 月 12 日领取施工许可证,现已进入桩基施工阶段,建设周期至 2024 年 1 月,建设周期 24 个月。2022 年计划投入 48,960.00 万元,本期拟申请债券额度 30,000.00 元,期限为 7 年。

(2) GZ305 地块安置项目

项目主管部门为扬州经济技术开发区管理委员会建设局。项目规划总用地面积 57866 平方米,总建筑面积 123603.78 平方米,规划地上建筑面积 92917.78 平方米,其中住宅建筑面积 84758.76 平方米,配套商业用房 4616.59 平方米,物业管理用房 865.95 平方米,社区配套用房 370.14 平方米,养老设施用房 162.36 平方米,消防、监控室 55.04 平方米,弱电机房 57.42 平方米、门卫 35.88 平方米,公厕 55.04 平方米,配电房 838 平方米,水泵房 140 平方米;住宅架空层建筑面积 962.6 平方米;地下建筑面积 30686 平方米;以及绿化 20831.4 平方米,道路广场 28510.09 平方米等附属、配套设施。

项目总投资 80,479.80 万元,其中资本金 54,479.80 万元,项目已于 2022 年 1 月 20 日领取施工许可证,建设周期至 2024 年 1 月底,建设周期 24 个月。2022 年计划投入 42,095.00 万元,本期拟申请债券额度 26,000.00 万元,期限为 7 年。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

项目投资规模为175,279.80万元,棚户区改造专项债券募集资金主要用于安置房建设。明细如下:

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
GZ306 地块安置 项目	94,800.00			64,800.00		30,000.00	
GZ305 地块安置 项目	80,479.80			54,479.80		26,000.00	
合计	175,279.80			119,279.80		56,000.00	

五、募投项目资金平衡测算

（一）本期募投项目现金流覆盖还本付息的测算

1、发行利率的确定

本次募投项目债券发行利率参考 2021 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，最终按 3.70% 的发行利率测算融资成本。

2、融资应付本息情况

募投项目实施主体拟以 GZ306 地块安置项目和 GZ305 地块安置项目两个安置房建设项目进行融资，项目共需募集资金 56,000.00 万元。本期计划发行棚户区改造专项债券 56,000.00 万元，假设本期融资利率 3.70%，一年内发行完毕，期限 7 年，在存续期内按年支付利息，自融资之日起各年应还本付息情况如下：

融资及本息偿还情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	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
1、GZ306 地 块安置项 目	2022		30,000.00		30,000.00		
	2023	30,000.00			30,000.00	1,110.00	1,110.00
	2024	30,000.00			30,000.00	1,110.00	1,110.00
	2025	30,000.00			30,000.00	1,110.00	1,110.00
	2026	30,000.00			30,000.00	1,110.00	1,110.00
	2027	30,000.00			30,000.00	1,110.00	1,110.00
	2028	30,000.00			30,000.00	1,110.00	1,110.00
	2029	30,000.00		30,000.00	0.00	1,110.00	31,110.00
	小计			30,000.00	30,000.00		7,770.00
2、GZ305 地 块安置项 目	2022		26,000.00		26,000.00		
	2023	26,000.00			26,000.00	962.00	962.00
	2024	26,000.00			26,000.00	962.00	962.00
	2025	26,000.00			26,000.00	962.00	962.00
	2026	26,000.00			26,000.00	962.00	962.00
	2027	26,000.00			26,000.00	962.00	962.00
	2028	26,000.00			26,000.00	962.00	962.00
	2029	26,000.00		26,000.00	0.00	962.00	26,962.00
	小计			26,000.00	26,000.00		6,734.00
合计			56,000.00	56,000.00	0.00	14,504.00	70,504.00

经过测算，本期棚户区改造专项债券还本付息总额为 70,504.00 万元。

3、收益测算

测算情况如下：

项目一：GZ306 地块安置项目

项目债券存续期内预计收入总额为 126,894.34 万元，其中：土地出让收入 18,297.16 万元（按 Gz306 地块用地面积 59629 m²，土地出让价格 3230 元/m²计算，扣除 5%的政策提留及税费）；不动产销售收入 104,597.18 万元（其中住宅面积 100656 m²，预计售价 0.8646 万元/m²，预计销售额 87,027.18 万元；住宅商业配套 6748 m²，预计售价 1.5 万元/m²，预计销售额 10,122.00 万元；地下停车位 760 个，预计售价 9.8 万元/个，预计售价 7,448.00 万元）；广告位出租及电动车位租赁预计收入 4,000.00 万元。项目不动产成本和营运支出合计 77,193.90 万元。

综上，项目总收益 49,700.44 万元，项目债券存续期内应付债务资金本息之和为 37,770.00 万元，项目收益覆盖倍数 1.32。

项目一债券存续期内收益情况表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、土地出让收益	12,198.11	6,099.05							18,297.16
二、其他收益	0.00	0.00	17,981.28	3,180.50	3,180.50	3,180.50	3,180.50	700.00	31,403.28
1、不动产销售			94,475.18	2,530.50	2,530.50	2,530.50	2,530.50		104,597.18
2、广告位出租及电动车位租赁收入				800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	4,000.00
减：营运成本			76,493.90	150.00	150.00	150.00	150.00	100.00	77,193.90
三、用于平衡债券本息的项目总收益	12,198.11	6,099.05	17,981.28	3,180.50	3,180.50	3,180.50	3,180.50	700.00	49,700.44

项目二：GZ305 地块安置项目

项目债券存续期内预计收入总额为 107,793.84 万元。其中：土地出让收入 17,756.18 万元（按 GZ305 地块用地面积 57866 m²，土地出让价格 3230 元/m²计算，扣除 5%的政策提留及税费）；不动产销售收入 87,037.66 万元（其中住宅建筑面积 84758.76 m²，预计售价 0.8698 元/m²，预计销售额 73,723.17 万元；住宅商业配套 4616.59 m²，预计售价 1.5 万元/m²，预计销售额 6,924.89 万元，地下停车位 652

个，预计售价 9.8 万元/个，预计销售额 6,389.60 万元）；广告位出租及电动车位租赁预计收入 3,000.00 万元。项目不动产成本和营运支出合计 62,662.13 万元。

综上，项目总收益 45,131.71 万元，项目债券存续期内应付债务资金本息之和为 32,734.00 万元，项目收益覆盖倍数 1.38。

项目二债券存续期内收益情况表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、土地出让收益	11,837.45	5,918.73							17,756.18
二、其他收益	0.00	0.00	18,050.63	2,758.30	2,783.30	2,783.30	500.00	500.00	27,375.53
1、不动产销售			80,112.76	2,308.30	2,308.30	2,308.30			87,037.66
2、广告位出租及电动车位租赁收入				600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	3,000.00
减：营运成本			62,062.13	150.00	125.00	125.00	100.00	100.00	62,662.13
三、用于平衡债券本息的项目总收益	11,837.45	5,918.73	18,050.63	2,758.30	2,783.30	2,783.30	500.00	500.00	45,131.71

4、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为 94,832.15 万元。经过测算，总体的对债务存续期融资本息覆盖倍数为 1.35 倍（94,832.15 万元/70,504.00 万元），因而我们预计产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

棚户区改造专项债券的债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
1、GZ306 地块安置项目	30,000.00	7,770.00	37,770.00	49,700.44	1.32
2、GZ305 地块安置项目	26,000.00	6,734.00	32,734.00	45,131.71	1.38
合计	56,000.00	14,504.00	70,504.00	94,832.15	1.35

（二）棚户区改造专项债券方案总体评价

根据《江苏省财政厅转发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》（苏财债〔2018〕22 号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债

[2018]66号)等文件,推出棚户区改造专项债券。同年财政部公布财预[2017]89号《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》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求,分类发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模,实现项目收益和融资平衡。

(1) 资金充足性

本项目积极响应并遵循国务院在2014年发布的国发[2014]43号《关于加强地方政府性债务管理意见》,明确提出剥离融资平台公司政府融资职能,建立规范的地方政府举债融资机制,并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面,本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足棚户区改造项目的融资需求,深化财政与金融互动,引导社会资本加大投入,更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面,本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接,有利于防范和化解专项债务风险,通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制,推进地方政府债券的市场化改革。当前,我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期,棚户区改造项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情,从我国实际出发的地方政府“项目收益债”。

(2) 资金稳定性

根据扬州市棚户区改造专项债券发行计划,本项目于2022年债券发行金额为5.6亿元,发行期限为7年期。2个棚户区改造项目,建设期限为2年。债券与总投资之间差额由资本金和其他资金方式投入。

根据提供的数据,本债券对应收益预计从2022~2029年,本债券对应地块土地出让预计从2022年开始,2年内全部出让完毕,土地出让收益为36,053.34万元;其他收益58,778.81万元。项目总收益94,832.15万元。在债券存续期内,项目总收益可有效覆盖债券对本期债券本息支出。项目结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余

24,328.15 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(3) 总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行棚户区改造专项债券可以以相对较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入等为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

六、审核结论

我们认为，在扬州市棚户区改造专项债券对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的棚户区改造项目预期土地出让收入等对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

该审核报告仅供本次扬州市棚户区改造专项债券项目申请资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件 1：项目现金流分析表



中国 扬州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年一月二十一日

附件 1：项目现金流分析表

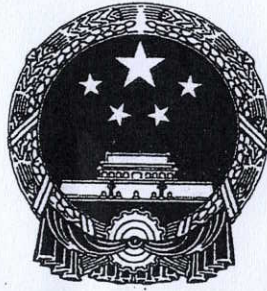
现金流分析测算表

单位：万元

年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	合计
现金流入									
资本金	119,279.80								119,279.80
债券资金	56,000.00								56,000.00
土地出让金收益	24,035.56	12,017.78							36,053.34
不动产销售			174,587.94	4,838.80	4,838.80	4,838.80	2,530.50	0.00	191,634.84
广告位出租及电动车位租赁收入			0.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	7,000.00
现金流入总额	199,315.36	12,017.78	174,587.94	6,238.80	6,238.80	6,238.80	3,930.50	1,400.00	409,967.98
现金流出									
工程资金流出	91,055.00								91,055.00
营运成本			138,556.03	300.00	275.00	275.00	250.00	200.00	139,856.03
债券还本付息		2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	58,072.00	70,504.00
现金流出总额	91,055.00	86,296.80	140,628.03	2,372.00	2,347.00	2,347.00	2,322.00	58,272.00	385,639.83
当年项目现金净流入	108,260.36	-74,279.02	33,959.91	3,866.80	3,891.80	3,891.80	1,608.50	-56,872.00	24,328.15
期末项目累计现金结存额	108,260.36	33,981.34	67,941.25	71,808.05	75,699.85	79,591.65	81,200.15	24,328.15	



编号 321012000201705090024



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321012663833708X (1/1)

名称 扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 扬州市江都区泰山路400号、402号

执行事务合伙人 冯松

成立日期 2007年07月06日

合伙期限 2007年07月06日至2027年07月06日

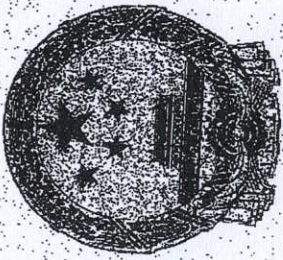
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具具有的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2017年 05月 09日



证书序号: NO. 021242

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 扬州苏瑞会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 冯松

办公场所: 扬州市江都区泰山路400号, 402号

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 321900031

注册资本(出资额): 10万元

批准设立文号: 苏财会(2007)121号

批准设立日期: 2007-06-20



发证机关:



二〇一七年十月九日

中华人民共和国财政部制

2022年第二批江苏省政府债券(棚改专项债券)之沭阳县项目财务评估报告

宿天会专审字(2022)048号

宿迁天恒会计师事务所有限公司

二〇二二年一月二十日

宿迁天恒会计师事务所有限公司
专项审计报告

报 告 文 号：宿天会专审字[2022]048号

客 户 名 称：沭阳县财政局

报 备 时 间：2022-01-24 15:12:26

签字注册会计师：汤登银

周德富



05272022010002459156

报告文号：宿天会专审字[2022]048号

沭阳县财政局

专项审计报告

事务所名称：宿迁天恒会计师事务所有限公司

事务所电话：052783552407

传 真：0527-83565160

通 讯 地 址：沭阳县沭城镇新田广场5号楼3号门面房

电 子 邮 件：646584728@qq.com

事务所网址：无

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，业务报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

宿迁天恒会计师事务所

2022 年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）

之沭阳县项目财务评估报告

宿天会专审字（2022）第 048 号

沭阳县财政局：

我们接受贵局委托，对 2022 年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。沭阳县对该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。

依据我们这些假设的证据，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。



本总体评价仅供发行本次 2022 年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、本期项目投资资金筹措情况

本次评价沭阳县流虹雅居棚改项目，项目总投资额为 15.09 亿元，其中：资本金 3.5 亿元，2021 年度已经取得专项债 4 亿元，拟使用本期及以后年度专项债合计融资金额 7.59 亿元，其中本次拟使用债券募集资金 2.6 亿元，使用后续期间债券募集资金 4.99 亿元。具体明细如下表。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
沭阳县流虹雅居棚改项目	150,900.00	0.00	0.00	35,000.00	40,000.00	26,000.00	49,900.00

注：其他资金为拟使用后续期间债券募集资金 4.99 亿元。

二、融资应付利息情况

根据项目资金来源情况，测算本项目融资本息，沭阳县流虹雅居棚改项目总融资金额为 11.59 亿元，本项目在 2021 年已取得棚改专项债券 4 亿元，本次拟就 2022 年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沭阳县项目计划融资 2.6 亿元，拟使用后续期间债券融资 4.99 亿元，假设七年期融资利率 3.30%，在融资期内按年支付利息，到期偿还本金。

全部债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	全部债券存续期内收益	发行期限	预计融资本息和	全部债券存续期预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
		①		②	③=①/②
沭阳县流虹雅居棚改项目	150,900.00	179,422.32	7 年	142,672.90	1.26
合计	150,900.00	179,422.32	7 年	142,672.90	1.26

本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	债券存续期内项目总收益	发行期限	债券存续期内项目总债务融资本息	本期债券存续期预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
		①		②	③=①/②
沭阳县流虹雅居棚改项目	150,900.00	179,422.32	7 年	89,806.20	2.00
合计	150,900.00	179,422.32	7 年	89,806.20	2.00

拟申请发行专项债券本金及利息情况表（单位：万元）

年度	期初本金	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		40,000.00		40,000.00	0.00	
2022	40,000.00	26,000.00		66,000.00	1,320.00	1,320.00
2023	66,000.00	49,900.00		115,900.00	2,178.00	2,178.00
2024	115,900.00			115,900.00	3,824.70	3,824.70

2025	115,900.00			115,900.00	3,824.70	3,824.70
2026	115,900.00			115,900.00	3,824.70	3,824.70
2027	115,900.00			115,900.00	3,824.70	3,824.70
2028	115,900.00		40,000.00	75,900.00	3,824.70	43,824.70
2029	75,900.00		26,000.00	49,900.00	2,504.70	28,504.70
2030	49,900.00		49,900.00	0.00	1,646.70	51,546.70
合计		115,900.00	115,900.00		26,772.90	142,672.90

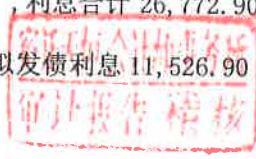
其中：本期债务存续期还本付息合计 89,806.20 万元。

本项目的应付本息情况表（单位：万元）

序号	项目名称	本期债券存续期应付本息和	全部债务存续期应付本息和
1	沭阳县流虹雅居棚改项目	89,806.20	142,672.90
	合计	89,806.20	142,672.90

本次债券存续期内应归还本金合计 66,000.00 万元（其中以前发债余额 40,000.00 万元，本期拟发债金额 26,000.00 万元），利息合计 23,806.20 万元（其中以前发债利息 7,920.00 万元，本期拟发债利息 6,006.00 万元，后期拟发行债券利息 9,880.20 万元），本息合计 89,806.20 万元。

本项目在全部债券存续期内应归还本金合计 115,900.00 万元（其中前发债余额 40,000.00 万元，本期拟发债金额 26,000.00 万元，期后拟发债金额 49,900.00 万元），利息合计 26,772.90 万元（其中以前发债利息 9,240.00 万元，本期拟发债利息 6,006.00 万元，后期拟发债利息 11,526.90 万元），本息合计 142,672.90 万元。



单位：万元

项目名称	项目总债务融资本金			项目总债务成本			项目总债务本息之和		
	专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
沭阳县流虹雅居棚改项目	115,900.00		115,900.00	26,772.90		26,772.90	142,672.90		142,672.90
合计	115,900.00		115,900.00	26,772.90		26,772.90	142,672.90		142,672.90

三、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

- (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无重大变化；
- (3) 相关法律法规无重大变化；
- (4) 政府制定的土地出让计划等能够顺利执行。
- (5) 政府计划拟用于项目资金平衡棚改项目建设规模、面积等预计无重大变化；
- (6) 政府计划建设和销售的商业配套的面积、预期售价无重大变化；
- (7) 房地产出售价格在正常范围内变动；
- (8) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、项目产生的净现金流入

(1) 项目专项收入预测

根据对目前国内及沭阳县地区住宅用房设施经营状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前沭阳县住宅及商业用房市场销售价格，考虑 2021 年后我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，就房地产出售收益进行具体分析。经济评价过程中，该工程住宅建筑面积 90%为回迁户定销，价格暂按 5600 元/平方米估算，企业市场销售价格 7200 元/平方米，商业建筑 16000 元/平方米，车位 80000 元/个，项目预计在 2023 年度可以销售，预计 2025 年销售完毕，经测算如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	土地出让收入	资产出租收入	安置房/商品房/商业销售收入	其他收入	小计
沭阳县	沭阳县流虹雅居棚改项目			179,422.32		179,422.32
合计				179,422.32		179,422.32

(2) 项目收益测算：

本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况，专项收入扣除相应的成本支出，根据现行的相关税法预计税（费）本项目增值税按 5%计算，城市维护建设税按增值税 5%计算，教育费附加及地方附加按增值税 5%计算；企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%。

单位：万元

序号	年度项目	合计	债券存续期							
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	商业配套出售收益	3,064.51		1,532.25	919.35	612.9				
1.1	规划可售建筑面积	2,053.96		1,026.98	616.19	410.79				
1.2	销售均价	1.6		1.6	1.6	1.6				
1.3	销售总收入	3,286.34		1,643.17	985.9	657.27				
1.4	销售税金	221.83		110.91	66.55	44.37				
1.5	扣除税金后的净收入	3,064.51		1,532.25	919.35	612.9				
2	安置房房屋销售税后收入	127,604.12		63,802.06	38,281.24	25,520.82				
2.1	安置房住宅建筑面积	244,358.72		122,179.36	73,307.62	48,871.74				
2.2	住宅均价	0.56		0.56	0.56	0.56				
2.3	销售总收入	136,840.88		68,420.44	41,052.27	27,368.18				
2.4	销售税金	9,236.76		4,618.38	2,771.03	1,847.35				
2.5	扣除税金后的净收入	127,604.12		63,802.06	38,281.24	25,520.82				
3	市场化房屋销售收入	18,229.16		9,114.58	5,468.75	3,645.83				
3.1	市场化房住宅建筑面积	27,150.97		13,575.48	8,145.29	5,430.19				
3.2	住宅均价	0.72		0.72	0.72	0.72				
3.3	销售总收入	19,548.70		9,774.35	5,864.61	3,909.74				
3.4	销售税金	1,319.54		659.77	395.86	263.91				
3.5	扣除税金后的净收入	18,229.16		9,114.58	5,468.75	3,645.83				
4	其他房源销售收入	30,524.53		15,262.26	9,157.36	6,104.91				
4.1	销售总收入	32,734.08		16,367.04	9,820.22	6,546.82				
4.2	销售税金	2,209.55		1,104.78	662.87	441.91				
4.3	扣除税金后的净收入	30,524.53		15,262.26	9,157.36	6,104.91				
5	项目用于资金平衡收益合计	179,422.32		89,711.16	53,826.70	35,884.46				

综上所述，沭阳县流虹雅居棚改项目按 2021 年预计目标的 100%、95%、90% 计算预期收益净流入情况表如下：

单位：万元

项目区域	项目	按 2021 年预计目标的 100%计算项目收益	按 2021 年预计目标的 95%计算项目收益	按 2021 年预计目标的 90%计算项目收益
沭阳县	沭阳县流虹雅居棚改项目	179,422.32	170,451.21	161,480.09
合计		179,422.32	170,451.21	161,480.09

3、融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

(1) 本期债券存续期内项目对融资本息覆盖倍数测算

在本报告的假设条件下，按 2021 年预计的项目收益 100%计算项目资金流入对本期债券存续期内发行债券的覆盖倍数情况如下：

项目区域	项目名称	融资本息支付			按 2021 年预计目标的 100%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
沭阳县	沭阳县流虹雅居棚改项目	66,000.00	23,806.20	89,806.20	179,422.32	2.00
合计		66,000.00	23,806.20	89,806.20	179,422.32	2.00

在本报告的假设条件下，按 2021 年预计的项目收益 95%计算项目资金流入对本期债券存续期内发行债券的覆盖倍数情况如下：

项目区域	项目名称	融资本息支付			按 2021 年预计目标的 95%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
沭阳县	沭阳县流虹雅居棚改项目	66,000.00	23,806.20	89,806.20	170,451.21	1.90
合计		66,000.00	23,806.20	89,806.20	170,451.21	1.90

在本报告的假设条件下，按 2021 年预计的项目收益 90%计算项目资金流入对本期债券存续期内发行债券的覆盖倍数情况如下：

项目区域	项目名称	融资本息支付			按2021年预计目标的90%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
沭阳县	沭阳县流虹雅居棚改项目	66,000.00	23,806.20	89,806.20	161,480.09	1.80
合计		66,000.00	23,806.20	89,806.20	161,480.09	1.80

(2) 全周期债券项目收益测算对融资总额本息的覆盖倍数测算

在本报告的假设条件下，按2021年预计的项目收益100%计算项目资金流入对本项目全周期债券项目本息的覆盖倍数情况如下：

项目区域	项目名称	本项目全部融资本息支付			按2021年预计目标的100%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
沭阳县	沭阳县流虹雅居棚改项目	115,900.00	26,772.90	142,672.90	179,422.32	1.26
合计		115,900.00	26,772.90	142,672.90	179,422.32	1.26

在本报告的假设条件下，按2021年预计的项目收益95%计算项目资金流入对本项目全周期债券项目本息的覆盖倍数情况如下：

项目区域	项目名称	本项目全部融资本息支付			按2021年预计目标的95%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
沭阳县	沭阳县流虹雅居棚改项目	115,900.00	26,772.90	142,672.90	170,451.21	1.19
合计		115,900.00	26,772.90	142,672.90	170,451.21	1.19

在本报告的假设条件下，按2021年预计的项目收益90%计算项目资金流入对本项目全周期债券项目本息的覆盖倍数情况如下：

项目区域	项目名称	本项目全部融资本息支付			按2021年预计目标的90%计算项目收益	本息覆盖倍数

		本金	利息	本息合计	目收益	
沭阳县	沭阳县流虹雅居棚改项目	115,900.00	26,772.90	142,672.90	161,480.09	1.13
合计		115,900.00	26,772.90	142,672.90	161,480.09	1.13

四、审核结论

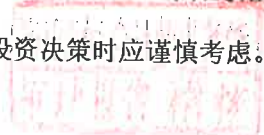
在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券之沭阳县棚户区改造项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

五、其他说明

（一）由于本次债券存续期间涉及未来七年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（二）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（三）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。



(此页无正文)



中国 宿迁

主任会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年一月二十日

附、沭阳县棚改专项债券项目明细表

沭阳县流虹雅居棚改项目信息披露明细表

单位：亿元

项目名称	沭阳县流虹雅居棚改项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	2.6000 亿								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目占地总面积约 166.87 亩，总建筑面积 393008.77 平方米。其中地上建筑面积 278137.20 平方米，地下建筑面积 114871.57 平方米。包括住宅、商业及物业。配套建设沥青道路、污水雨水管、路灯、绿化以及监控设施等。								
项目建设期	2020 年至 2022 年								
项目运营期	2023 年至 2036 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7 年								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	15.0900 亿								
其中：不含专项债券的项目资本	3.5000 亿								
专项债券融资	11.5900 亿								
其他债券融资	0								
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			4.0000	2.6000	4.9900				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	17.9422 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年	8.9711	2024 年	5.3827	2025 年	3.5884	2026 年	
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年	

2037年	2038年	2039年	2041年	2041年
			债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.19
债券存续期内项目总债务融资本息		14.2672	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.26
债券存续期内项目总债务融资本金		11.59	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.55
债券存续期内项目总地方债券融资本息		14.2672	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.26
债券存续期内项目总地方债券融资本金		11.59	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.55
项目收益预测依据		1、参考江苏沭阳城开集团有限公司提供的《沭阳县流虹雅居安置小区工程项目可行性研究报告》的项目收益预测表 2、综合考虑市场行情、资产状况，本着安全性、保守性的原则，对拟项目预期收入进行预测。		



编号 321322000201512010096



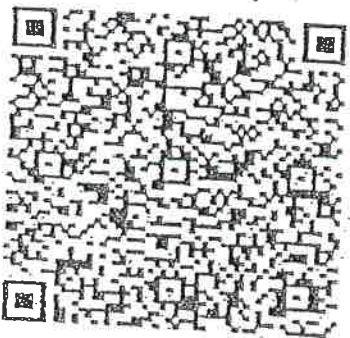
每年1月1日至6月30日
履行年报义务

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9132132273570018X6 (1/1)

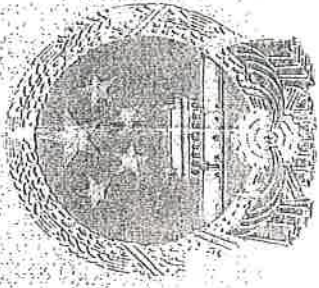
名称	宿迁天恒会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	沭阳县沭城镇新田广场5号楼3号门面
法定代表人	汤登银
注册资本	50万元整
成立日期	2000年03月02日
营业期限	2000年01月01日至2030年03月01日
经营范围	会计查帐、验资、会计业务咨询、办理资产评估、基建项目审计、代理其他法定业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2011年 01月 13日



执业证书

经审查，宿迁天恒会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关



批准文号：

证书编号：321330006

1999年12月30日



汤登银(321300060005)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号:
No. of Certificate

321300060005

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 11 月 12 日

江苏省注册会计师协会证书换发专用章
2007年4月30日



姓名: 汤登银
性别: 男
出生日期: 1964-12-26
工作单位: 宿迁天恒会计师事务所
身份证号码: 32082641226001





周德富(321300060006)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

321300060006

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2018年 11月 30日



2018年 11月 20日



中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名	周德富
性别	男
出生日期	1970-10-15
工作单位	信江天信会计师事务所有限公司
身份证号码	

