

# 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029号

客户名称：南京市财政局

报备时间：2022-02-28 10:23:59

签字注册会计师：张银涛

徐峰



00002022020019826988  
报告文号：永和会专字[2022]第029号

南京市财政局

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年江苏省第三批政府债券（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（2022）第029号

南京市财政局：

我们接受贵局委托，对2022年江苏省第三批政府债券（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2个区，共3个棚户区改造发债项目，项目总投资额为921,296.22万元，其中：资本金618,296.22万元，拟使用专项债303,000.00万元，其中2020年已使用债券募集资金89,500.00万元，2021年已使用债券募集资金60,000.00万元，本次拟使用债券募集资金103,000.00万元，使用后续期间债券募集资金50,500.00万元。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	六合区	南京金牛湖周边地块棚户区改造 （二期-ACD地块）项目	191,077.00			41,077.00	89,500.00	40,000.00	20,500.00
	小计		191,077.00			41,077.00	89,500.00	40,000.00	20,500.00
二	溧水区	南京市溧水区天生华都棚户区改 造安置工程项目	590,168.00			450,168.00	60,000.00	60,000.00	20,000.00
		中山水苑棚户区改造安置工程项	140,051.22			127,051.22		3,000.00	10,000.00
	小计		730,219.22	-	-	577,219.22	60,000.00	63,000.00	30,000.00
合计			921,296.22			618,296.22	149,500.00	103,000.00	50,500.00

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 303,000.00 万元，其中 2020 年已使用债券募集资金 89,500.00 万元（期限 7 年，债券发行利率为 3.53%），2021 年已使用债券募集资金 60,000.00 万元（期限 7 年，债券发行利率为 3.29%），本次拟使用债券募集资金 103,000.00 万元，使用后续期间债券募集资金 50,500.00 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	六合区	89,500.00	40,000.00	20,500.00	150,000.00	7年	36,937.95	186,937.95
2	溧水区	60,000.00	63,000.00	30,000.00	153,000.00	7年	36,603.00	189,603.00
合计		149,500.00	103,000.00	50,500.00	303,000.00		73,540.95	376,540.95

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、六合区应还本付息情况

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
南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目	2021年	89,500.00				89,500.00	3,159.35	3,159.35
	2022年	89,500.00	40,000.00			129,500.00	3,159.35	3,159.35
	2023年	129,500.00		20,500.00		150,000.00	4,559.35	4,559.35
	2024年	150,000.00				150,000.00	5,276.85	5,276.85
	2025年	150,000.00				150,000.00	5,276.85	5,276.85
	2026年	150,000.00				150,000.00	5,276.85	5,276.85
	2027年	150,000.00			89,500.00	60,500.00	5,276.85	94,776.85
	2028年	60,500.00				60,500.00	2,117.50	2,117.50
	2029年	60,500.00			40,000.00	20,500.00	2,117.50	42,117.50
	2030年	20,500.00			20,500.00	-	717.5	21,217.50
合计		89,500.00	40,000.00	20,500.00	150,000.00		36,937.95	186,937.95

注：南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目计划融资总额为150,000.00万元，其中2020年已发行债券募集资金89,500.00万元（期限7年，债券发行利率为3.53%），本次拟使用债券募集资金40,000.00万元，计划使用后期债券募集资金20,500.00万元。

## 2、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
南京市溧水区天生 华都棚户区改造安 置工程项目	2022年	60,000.00	60,000.00			120,000.00	1,974.00	1,974.00
	2023年	120,000.00		20,000.00		140,000.00	4,074.00	4,074.00
	2024年	140,000.00				140,000.00	4,774.00	4,774.00
	2025年	140,000.00				140,000.00	4,774.00	4,774.00
	2026年	140,000.00				140,000.00	4,774.00	4,774.00
	2027年	140,000.00				140,000.00	4,774.00	4,774.00
	2028年	140,000.00			60,000.00	80,000.00	4,774.00	64,774.00
	2029年	80,000.00			60,000.00	20,000.00	2,800.00	62,800.00
	2030年	20,000.00			20,000.00	-	700.00	20,700.00
	小计	60,000.00	60,000.00	20,000.00	140,000.00		33,418.00	173,418.00
中山水苑棚 户区改 造安 置工 程项 目	2022年		3,000.00			3,000.00		
	2023年	3,000.00		10,000.00		13,000.00	105.00	105.00
	2024年	13,000.00				13,000.00	455.00	455.00
	2025年	13,000.00				13,000.00	455.00	455.00
	2026年	13,000.00				13,000.00	455.00	455.00
	2027年	13,000.00				13,000.00	455.00	455.00
	2028年	13,000.00				13,000.00	455.00	455.00
	2029年	13,000.00			3,000.00	10,000.00	455.00	3,455.00
	2030年	10,000.00			10,000.00	-	350.00	10,350.00
	小计		3,000.00	10,000.00	13,000.00		3,185.00	16,185.00
合计		60,000.00	63,000.00	30,000.00	153,000.00		36,603.00	189,603.00

注 1：南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目计划融资总额为 140,000.00 万元，2021 年已发债融资 60,000.00 万元，实际利率 3.29%，按年付息。本次拟使用债券募集资金 60,000.00 万元，计划 2023 年债券募集资金 20,000.00 万元。

注 2：中山水苑棚户区改造安置工程项目计划融资总额为 13,000.00 万元。本次拟使用债券募集资金 3,000.00 万元，计划 2023 年债券募集资金 10,000.00 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等无重大变化；
- (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 839,340.00 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	六合区	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目	422,811.00			422,811.00
		小计	422,811.00			422,811.00
二	溧水区	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目		358,647.00	6,984.00	365,631.00
		中山水苑棚户区改造安置工程项目		49,890.00	1,008.00	50,898.00
		小计		408,537.00	7,992.00	416,529.00
合计			422,811.00	408,537.00	7,992.00	839,340.00

- (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	六合区	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目	422,811.00	85,836.00	336,975.00
	小计		422,811.00	85,836.00	336,975.00
二	溧水区	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	365,631.00	29,251.00	336,380.00
		中山水苑棚户区改造安置工程项目	50,898.00	4,072.00	46,826.00
	小计		416,529.00	33,323.00	383,206.00
合计			839,340.00	119,159.00	720,181.00

注 1：南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后 2030 年收益 803.00 万元。

注 2：中山水苑棚户区改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后 2030 年收益 116.00 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：

序号	项目区域	项目	单位：万元		
			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	六合区	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目	336,975.00	320,126.25	303,277.50
二	溧水区	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	336,380.00	319,561.00	302,742.00
		中山水苑棚户区改造安置工程项目	46,826.00	44,484.70	42,143.40

### 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

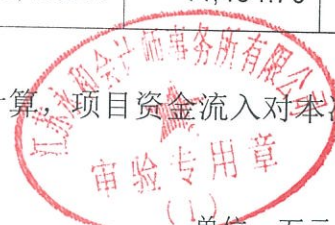
项目区域	项目名称	融资本息支付			按 2022 年预计目标的 100% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
六合区	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目	150,000.00	36,937.95	186,937.95	336,975.00	1.80
溧水区	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	140,000.00	33,418.00	173,418.00	336,380.00	1.94
	中山水苑棚户区改造安置工程项目	13,000.00	3,185.00	16,185.00	46,826.00	2.89

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		
六合区	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目	150,000.00	36,937.95	186,937.95	320,126.25	1.71
溧水区	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	140,000.00	33,418.00	173,418.00	319,561.00	1.84
	中山水苑棚户区改造安置工程项目	13,000.00	3,185.00	16,185.00	44,484.70	2.75

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 90% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
六合区	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目	150,000.00	36,937.95	186,937.95	303,277.50	1.62
溧水区	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	140,000.00	33,418.00	173,418.00	302,742.00	1.75
	中山水苑棚户区改造安置工程项目	13,000.00	3,185.00	16,185.00	42,143.40	2.60

通过对江苏省南京市下属 2 个区，3 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 3 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-2030年	南京金牛湖周边地块棚户区改造(二期-ACD地块)项目	336,975.00	7年	186,937.95	1.80
2	溧水区	2022年-2030年	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	336,380.00	7年	173,418.00	1.94
3		2022年-2030年	中山水苑棚户区改造安置工程项目	46,826.00	7年	16,185.00	2.89

##### (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	六合区	2022年-2029年	南京金牛湖周边地块棚户区改造(二期-ACD地块)项目	336,975.00	7年	162,561.10	2.07
2	溧水区	2022年-2029年	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	335,577.00	7年	152,718.00	2.20
3		2022年-2029年	中山水苑棚户区改造安置工程项目	46,710.00	7年	5,835.00	8.01

注 1：南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目本息之和不包含 2030 年支付的债券本金及利息 24,376.85 万元。

注 2：南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目本期债券存续期收益不包含 2030 年收益 803.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2030 年债券本息 20,700.00 万元。

注 3：中山水苑棚户区改造安置工程项目本期债券存续期收益不包含 2030 年收益 116.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2030 年债券本息 10,350.00 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、六合区项目收益及现金流入评价说明
- 2、溧水区项目收益及现金流入评价说明

江苏永和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·南京

2022 年 2 月 22 日

## 附件 1:

# 六合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

本次预测江苏省南京市六合区南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目收益根据土地出让收益进行了预测，并编制 2022 年江苏省南京市六合区南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 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）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）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

南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目

项目实施单位：南京金牛湖文化旅游发展有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市六合区金牛湖风景区内

法定代表人：汤中原

注册资本：200000 万元人民币

经营范围：旅游项目开发；景区内基础设施建设；景区运营管理；酒店管理；餐饮管理；旅游服务、文艺表演（以上二项须取得许可或批准后方可经营）；土地开发整理；实业投资；建设项目投资；企业管理咨询；旅客票务代理。（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）

统一社会信用代码：913201163394074590

成立日期：2015 年 8 月 28 日



## （二）项目概况

### 1、项目位置及范围

南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目建设地点位于六合区金牛湖街道镇区，东至冶山铁路，南至招贤小区，西至变电站，北至金江公路。总用地面积约 11.3961 公顷。

### 2、项目内容与规模

南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目主要建设内容为安置房及配套附属设施建设，总建筑面积约 27.2 万平方米（含地上、地下），涉及安置住房 1680 套，项目总投资约 191,077.00 万元。

### 3、投资估算与资金筹措方式

南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目预计总投资约 191,077.00 万元，2018 年 5 月 17 日，南京市六合区发展和改革委员会《关于南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目可行性研究报告的批复》（六发改投【2018】198 号）项目总投资 191,077.00 万元，其中自有资金 41,077.00 万元，拟申请发行棚改债券融资 150,000.00 万元，其中本次拟使用债券募集资金 40,000.00 万元，2020 年已使用债券融资 89,500.00 万元（期限 7 年，债券发行利率为 3.53%），计划使用后期债券融资 20,500.00 万元。

#### 本期项目投资资金来源

单位：万元

序号	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
1	南京金牛湖 周边地块棚 户区改造（二 期-ACD 地 块）项目	191,077.00			41,077.00	89,500.00	40,000.00	20,500.00
	合计	191,077.00	-	-	41,077.00	89,500.00	40,000.00	20,500.00

注：南京金牛湖周边地块棚户区改造(二期-ACD 地块)项目计划融资总额为 150,000.00 万元，其中 2020 年已发行债券募集资金 89,500.00 万元（期限 7 年，债券发行利率为 3.53%），本次拟使用债券募集资金 40,000.00 万元，计划使用后期债券募集资金 20,500.00 万元。

#### 四、项目收益及现金流入预测

南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目：该项目位于六合区金牛湖街道镇区，东至冶山铁路，南至招贤小区，西至变电站，北至金江公路，拟用金牛湖街道养生谷二期地块（四至范围：东至禅修地块，西至八百河，南至扬滁公路北至金牛山）出让土地使用权进行项目平衡，根据六合区土地供求趋势，参照近几年项目周边地块成交价格及周边类似同类型的房地产销售价格，依据大陆土地房地产评估有限公司出具的（宁）大陆（2020）（估价）字第 039 号土地估价评估报告评估结果，综合考虑各拟出让地块、商业配套的房产状况、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，对拟出让地块出让收入进行预测。预计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 422,811.00 万元。

单位：万元

序号	项目名称	出租/	土地出让收入	其他收入	小计
		租金/停车费 收入			
1	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目		422,811.00		422,811.00
合计			422,811.00		422,811.00

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

项目收益预测表

单位：万元

序号	项目名称	全部债券存续期内项目预计收益		
		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
1	南京金牛湖周边地块棚户区改造(二期-ACD地块)项目	422,811.00	85,836.00	336,975.00

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益测算如下：

南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目

单位:万元

序号	项目	单位	以土地评估报告评估的地面单价的100%比例计算	以土地评估报告评估的地面单价的95%比例计算	以土地评估报告评估的地面单价的90%比例计算
一	出让土地回款	万元	422,811.00	401,670.00	380,530.00
二	土地扣减项目	万元	85,836.00	82,276.00	78,143.00
1	国有土地收益基金（土地出让总额的5%）	万元	21,141.00	20,084.00	19,027.00
2	农业土地开发资金(8.85元/平方米)	万元	1,179.00	1,391.00	1,391.00
3	被征地农民基本生活保障金（按出让面积1万元/亩）	万元	1,998.00	2,358.00	2,358.00
4	土地出让业务费（土地出让总额的1.5%）	万元	6,342.00	6,025.00	5,708.00
5	城镇廉租住房建设资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	42,281.00	40,167.00	38,053.00
6	土地出让合同印花税（土地出让总额的0.05%）	万元	211.00	201.00	190.00
7	市集中（土地出让总额的3%）	万元	12,684.00	12,050.00	11,416.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	336,975.00	319,394.00	302,387.00
四	项目可实现的其他收入	万元	-	-	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	336,975.00	319,394.00	302,387.00

## 五、债券资金平衡方案

### (一) 六合区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

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
南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目	336,975.00	7	336,975.00	1.8

### (二) 六合区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

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
南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目	336,975.00	7	162,561.10	2.07

注：南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目本息之和不包含2021、2030年支付的债券本金及利息24,376.85万元。

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，本次评价的六合区南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目预期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自求平衡。



## 六、棚户区改造专项债券项目明细表

### 南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD地块）项目明细表

单位：亿元

项目名称	南京金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD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)	4
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	

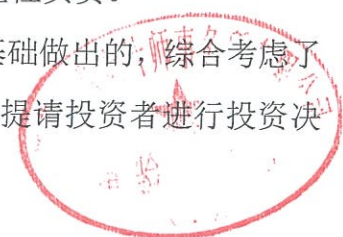
项目简要描述	安置房及配套附属设施建设，总建设面积约 27.2 万平方米（含地上、地下）									
项目建设期	2020 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2027 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	19.1077									
其中：不含专项债券的项目资本金	4.1077									
专项债券融资	15									
其他债务融资										
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度	
专项债券融资				8.95		4	2.05			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	33.6975									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年
2026 年		2027 年	33.6975	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
			债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.76				
债券存续期内项目总债务融资本息			16.2561			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.07	
债券存续期内项目总债务融资本金			12.95			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			2.60	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			16.2561			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.07	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			12.95			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			2.60	
项目收益预测依据	以江苏省南京市六合区金牛湖周边地块棚户区改造（二期-ACD 地块）项目近几年项目周边地块成交情况及周边类似同类型的房地产销售价格，依据大陆土地房地产评估有限公司出具的土地估价评估结果以及六合区财政局出具的关于土地出让收入刚性计提的说明									

## 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:

### 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南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目、中山水苑棚户区改造安置工程项目工程规划，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、南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目

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、中山水苑棚户区改造安置工程项目

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

### （二）项目概况

#### 1、项目位置及范围

项目 1：南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目位于南京溧水区东屏集镇。

项目 2：中山水苑棚户区改造安置工程项目位于溧水区交通路以北，致远路以西。

#### 2、项目内容与规模

项目 1：南京市溧水区天生华都棚户区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，占地约 333.6 亩。总建筑面积约 640000 平方米，其中：地下建筑面积约 140000 平方米。

项目 2：中山水苑棚户区改造安置工程项目主要建设住宅、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，总用地面积约 72.5 亩，总建筑面积约 140000 平方米（地上约 100000 平方米，地下约 40000 平方米）。

### （三）投资估算与资金筹措方式



项目 1：南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目总投资 590,168.00 万元,其中自有资金 450,168.00 万元,债券融资 140,000.00 万元,其中 2021 年已发行债券融资 60,000.00 万元,本次拟使用债券募集资金 60,000.00 万元,2023 年拟使用债券募集资金 20,000.00 万元。

2、中山水苑棚户区改造安置工程项目项目总投资约 140,051.22 万元,其中自有资金安排 127,051.22 万元,拟申请发行债券 13,000.00 万元,其中:本次拟使用债券募集资金 3,000.00 万元,2023 年拟申请债券资融资 10,000.00 万元,预计债券期限均为七年期。

综上:本次评价南京市溧水区 2 个棚改专项债券项目,项目总投资额为 730,219.22 万元,其中:资本金 577,219.22 万元;非资本金 153,000.00 万元,其中 2021 年度已发行债券融资 60,000.00 万元,本次拟使用债券募集资金 63,000.00 万元,2023 年拟申请债券资融资 30,000.00 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
南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	590,168.00			450,168.00	60,000.00	60,000.00	20,000.00
中山水苑棚户区改造安置工程项目	140,051.22			127,051.22		3,000.00	10,000.00
合计	730,219.22	-	-	577,219.22	60,000.00	63,000.00	30,000.00

注:其他资金系南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目及中山水苑棚户区改造安置工程项目计划于 2023 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。南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目、中山水苑棚户区改造安置工程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 416,529.00 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	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	358,647.00	6,984.00	365,631.00
2	中山水苑棚户区改造安置工程项目	49,890.00	1,008.00	50,898.00
合计		408,537.00	7,992.00	416,529.00

(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	全部债券存续期内项目预计收益		
		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
1	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	365,631.00	29,251.00	336,380.00
2	中山水苑棚户区改造安置工程项目	50,898.00	4,072.00	46,826.00
合计		416,529.00	33,323.00	383,206.00

注：

(1) 南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后 2030 年收益 803.00 万元。

(2) 中山水苑棚户区改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后 2030 年收益 116.00 万元。

### 3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

#### (1) 南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目

序号	内容	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	预计收入	180,941.00	109,212.00	71,113.00	873.00	873.00	873.00	873.00	873.00	365,631.00
1.1	住宅销售	175,600.00	105,360.00	70,240.00	-	-	-	-	-	351,200.00
1.2	商铺出售	4,468.00	2,979.00	-	-	-	-	-	-	7,447.00
1.2	车位出租	873.00	873.00	873.00	873.00	873.00	873.00	873.00	873.00	6,984.00
二	预计成本	5,428.00	3,276.00	2,133.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	10,967.00
2.1	销售及管理费用	5,428.00	3,276.00	2,133.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	10,967.00
三	预计税金及附加	9,047.00	5,461.00	3,556.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	18,284.00
四	用于平衡债券本息的项目总收益	166,466.00	100,475.00	65,424.00	803.00	803.00	803.00	803.00	803.00	336,380.00

注：项目规划住宅面积 439000 m<sup>2</sup>，按 0.8 万元/平方米，预计 2023 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%；规划车位 4848 个，租金 150 元/月，运营费率 3%，综合税率 5%；规划设计商铺面积 6770 m<sup>2</sup>，按净价 1.1 万元/平方米，预计 2023 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%）。

(2) 中山水苑棚户区改造安置工程项目

序号	内容	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	预计收入	25,173.00	15,196.00	9,899.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	50,898.00
1.1	住宅销售	24,433.00	14,660.00	9,773.00	-	-	-	-	-	48,866.00
1.2	商铺出售	614.00	410.00	-	-	-	-	-	-	1,024.00
1.2	车位出租	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	1,008.00
二	预计成本	755.00	456.00	297.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	1,528.00
2.1	销售及管理费用	755.00	456.00	297.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	1,528.00
三	预计税金及附加	1,259.00	760.00	495.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	2,544.00
四	用于平衡债券本息的项目总收益	23,159.00	13,980.00	9,107.00	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	46,826.00

注：项目规划住宅面积 61082 m<sup>2</sup>，按 0.8 万元/平方米，预计 2023 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%；规划车位 702 个，租金 150 元/月，运营费率 3%，综合税率 5%；规划设计商铺面积 931 m<sup>2</sup>，按净价 1.1 万元/平方米，预计 2023 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%）。

## 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
南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	336,380.00	7年	173,418.00	1.94
中山水苑棚户区改造安置工程项目	46,826.00	7年	16,185.00	2.89

### 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
南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目	335,577.00	7年	152,718.00	2.20
中山水苑棚户区改造安置工程项目	46,710.00	7年	5,835.00	8.01

注：

(1) 南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目本期债券存续期收益不包含 2030 年收益 803.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2030 年债券本息 20,700.00 万元。

(2) 中山水苑棚户区改造安置工程项目本期债券存续期收益不包含 2030 年收益 116.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2030 年债券本息 10,350.00 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，本次评价的南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程、中山水苑棚户区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：南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程

单位：人民币亿元

项目名称	南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目									
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	6									
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	该项目位于南京市溧水区龙山路以北，文昌路以南，薛李东路两侧；占地约 333.6 亩。主要建设内容：新建安置房及相关配套设施。总建筑面积约 640000 平方米。									
项目建设期	2019 年至 2023 年									
项目运营期	2023 年至 2032 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	59.0168									
其中：不含专项债券的项目资本金	45.0168									
专项债券融资	14									
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					6	6	2			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益										
33.5577										
债券存续期内项目分年收益										
2021 年		2022 年		2023 年	16.6466	2024 年	10.0475	2025 年	6.5424	
2026 年	0.0803	2027 年	0.0803	2028 年	0.0803	2029 年	0.0803	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			0.57		
债券存续期内项目总债务融资本息		15.2718			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.20	
债券存续期内项目总债务融资本金		12			债券存续期内项目总收益/项目总债务融				2.80	

		资本金	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	15.2718	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.20
债券存续期内项目总地方债券融资本金	12	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.80
项目收益预测依据	1、南京溧水中山保障房建设有限公司编制的《南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目》的收益预测表 2、参照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。		

注 1：南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目：2021 年第九批次棚改专项债预计建设期为 2019-2022 年，2022 年第三批次棚改专项债的天生华都项目预计建设期为 2019-2023 年，依据项目单位提供的资料，变更原因为本次预测的天生华都项目配建工程工期延长。

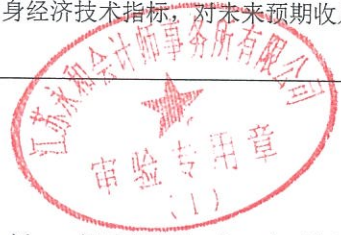
注 2：南京市溧水区天生华都棚户区改造安置工程项目为续发项目，2021 年第九批次棚改专项债预测存续期内用于平衡债券本息的项目总收益 439,787.00 万元，2022 年第三批次棚改专项债预测存续期内用于平衡债券本息的项目总收益 336,380.00 万元，变更原因为房地产市场发展节奏趋缓，商品房销量、价格回落，基于谨慎性原则，对预计销售单价进行下调。

#### 项目 2：中山水苑棚户区改造安置工程项目

单位：人民币亿元

项目名称	中山水苑棚户区改造安置工程项目								
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	0.3								
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	该项目位于溧水区交通路以北，致远路以西，占地约 79.5 亩。总建筑面积约 14 万平方米（地上约 10 万平方米，地下约 4 万平方米）								
项目建设期	2019 年至 2023 年								
项目运营期	2023 年至 2032 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	14.0051								
其中：不含专项债券的项目资本金	12.7051								
专项债券融资	1.3								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年 及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年 及以后

					年度						年度
专项债券融资									0.3	1	
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益					4.671						
债券存续期内项目分年收益											
2021年		2022年		2023年	2.3159	2024年	1.398	2025年	0.9107		
2026年	0.0116	2027年	0.0116	2028年	0.0116	2029年	0.0116	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					0.33	
债券存续期内项目总债务融资本息					0.5835	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					8.01
债券存续期内项目总债务融资本金					0.3	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					15.57
债券存续期内项目总地方债券融资本息					0.5835	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					8.01
债券存续期内项目总地方债券融资本金					0.3	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					15.57
项目收益预测依据		1、南京溧水中山保障房建设有限公司编制的《中山水苑棚户区改造安置工程项目》的收益预测表 2、参照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

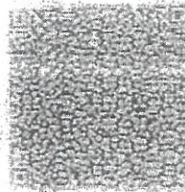
(1) 由于本次债券存续期间涉及未来七年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(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。

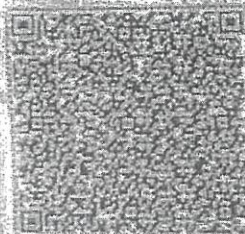
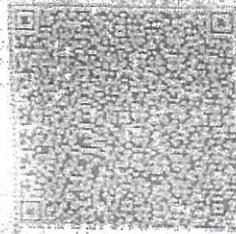
年度检验登记

Registration



is valid for another year after

320000150001  
2017年12月31日  
江苏省注册会计师协会



320000150001  
2017年12月31日  
江苏省注册会计师协会

320000150001  
2017年12月31日  
江苏省注册会计师协会

注册编号: 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 12 月 31 日  
Date of Issuance

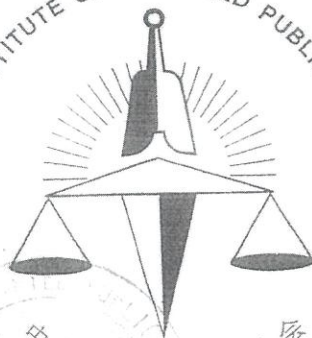
2017.12.31



Full name: 刘 勇  
Sex: 男  
Date of birth: 1958-12-04  
Working unit: 江苏永拓会计师事务所  
Identity Card No.: 321106561206011



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

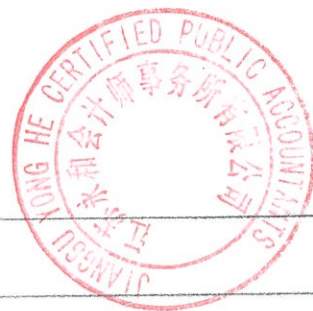


中国注册会计师协会



32012219890930321X

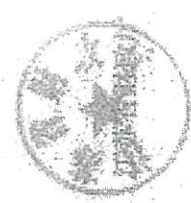
姓名	徐峰
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1989-09-09
Date of birth	
工作单位	江苏永和会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	
Identity card No.	32012219890930321X



# 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。

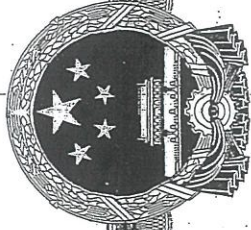


发证机关



批准文号：  
证书编号：

1999年2月20日



# 营业执照

(副本)

编号 320105000202009120085

统一社会信用代码

913201147040496700 (1/2)

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 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

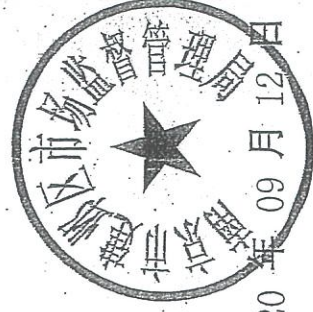
法定代表人 张银涛

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；办理资产评估业务；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询、工程咨询服务。（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）\*（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5层502室



登记机关

2020年09月12日

无锡市区 2022 年第三批江苏省政府债券（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 02003 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02003号

客 户 名 称：无锡市财政局

报 备 时 间：2022-02-28 10:05:18

签字注册会计师：洪秋丰

房立佳



05122022020030389811

报告文号：中兴财光华（苏）审专字[2022]第02003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>



中兴财光华  
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 年第三批江苏省政府债券（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 02003 号

无锡市财政局：

我们接受委托，对无锡市区 2022 年第三批江苏省政府债券（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 02003 号”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

二〇二二年二月二十三日

## 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

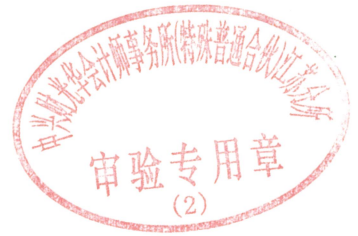
本次预测以无锡市棚户区改造项目对应的预期专项收入为基础，结合项目的建设期、项目预期收益情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年无锡市棚户区改造实施专项收益预测表。

### 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 240,100.00 万元。XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商品房建设、振达钢管厂 A 棚户区改造建设工程项目、民航棚户区改造建设工程项目 3 个项目预计后续发债金额 136,900.00 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、东蕾苑安置房新建项目

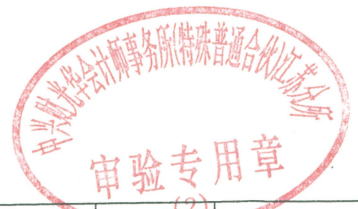
项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
东蕾苑安置房新建项目	2022年	68,000.00	5,000.00			73,000.00	2,720.00	2,720.00
	2023年	73,000.00				73,000.00	2,920.00	2,920.00
	2024年	73,000.00				73,000.00	2,920.00	2,920.00
	2025年	73,000.00				73,000.00	2,920.00	2,920.00
	2026年	73,000.00				73,000.00	2,920.00	2,920.00
	2027年	73,000.00			18,000.00	55,000.00	2,920.00	20,920.00
	2028年	55,000.00			50,000.00	5,000.00	2,200.00	52,200.00
	2029年	5,000.00			5,000.00	0.00	200.00	5,200.00
	合计			5,000.00		73,000.00		19,720.00

### 2、XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设

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
XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设	2022年	85,000.00	85,100.00			170,100.00	3,400.00	3,400.00
	2023年	170,100.00		56,900.00		227,000.00	6,804.00	6,804.00
	2024年	227,000.00				227,000.00	9,080.00	9,080.00
	2025年	227,000.00				227,000.00	9,080.00	9,080.00
	2026年	227,000.00				227,000.00	9,080.00	9,080.00
	2027年	227,000.00				227,000.00	9,080.00	9,080.00
	2028年	227,000.00			85,000.00	142,000.00	9,080.00	94,080.00
	2029年	142,000.00			85,100.00	56,900.00	5,680.00	90,780.00
	合计			85,100.00	56,900.00	170,100.00		61,284.00

### 3、振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目

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
振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目	2022年	0.00	30,000.00			30,000.00	0.00	0.00
	2023年	30,000.00		20,000.00		50,000.00	1,200.00	1,200.00
	2024年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2025年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2026年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2027年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2028年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2029年	50,000.00			30,000.00	20,000.00	2,000.00	32,000.00
	合计			30,000.00	20,000.00	30,000.00		13,200.00



#### 4、徐巷地决定销商品房工程

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
徐巷地决定销商品房工程	2022年	0.00	50,000.00			50,000.00	0.00	0.00
	2023年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2024年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2025年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2026年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2027年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2028年	50,000.00				50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2029年	50,000.00			50,000.00	0.00	2,000.00	52,000.00
	合计			50,000.00		50,000.00		14,000.00

#### 5、民航棚户区改造建设工程项目

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
民航棚户区改造建设工程项目	2022年	0.00	70,000.00			70,000.00	0.00	0.00
	2023年	70,000.00		60,000.00		130,000.00	2,800.00	2,800.00
	2024年	130,000.00				130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2025年	130,000.00				130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2026年	130,000.00				130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2027年	130,000.00				130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2028年	130,000.00				130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2029年	130,000.00				70,000.00	5,200.00	75,200.00
	合计			70,000.00	60,000.00	70,000.00		34,000.00

### 四、项目情况

#### (一) 工程项目基本情况

##### 1、东蕾苑安置房新建项目

本项目位于东北塘街道承塘路延伸段东、锦阳路北，建设用地面积约 68570 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 246527 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积约 192550 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 53977 m<sup>2</sup>。主要建设功能为征地拆迁安置用房及公建配套用房。

##### 2、XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商品房建设

本项目位于无锡市梁溪区江海路与运河西路交叉口西南侧。本项目总用地面积 122684.9



平方米，总建筑面积 386158 平方米。项目主要建设住宅、公建配套设施及地下室等。

### 3、振达钢管厂 A 棚户区改造建设工程项目

本项目位于无锡市梁溪区任钱路和凤翔路交叉口东南侧，规划用地面积 2.3 万平方米。项目总建筑面积约 8 万平方米，主要建设内容为棚户区安居建设。

### 4、徐巷地块定销商品房工程

本项目位于梁溪区广丰路南侧。本项目规划用地面积为 31382.98 平方米，总建筑面积 112701.71 平方米，地上建筑面积 82303.53 平方米，地下建筑面积 30398.18 平方米。

### 5、民航棚户区改造建设工程项目

本项目位于无锡市梁溪区广南路与上马墩路交叉口西北侧，总占地面积约 55354.6 平方米，总建筑面积约 25.66 万平方米，主要建设内容为棚户区安居建设。

## (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	东蕾苑安置 房新建项目	149,000.00			76,000.00	68,000.00	5,000.00	
2	XDG-2020-44 号(惠东里 AC 地块)定 销商品房建 设	324,300.00			97,300.00	85,000.00	85,100.00	56,900.00

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	振达钢管厂 A 棚户区改造 建设工程项 目	73,354.38			23,354.38		30,000.00	20,000.00
4	徐巷地块定 销商品房工 程	76,000.00			26,000.00		50,000.00	
5	民航棚户区 改造建设工 程项目	170,600.00			40,600.00		70,000.00	60,000.00
	合计	793,254.38			263,254.38	153,000.00	240,100.00	136,900.00

## 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) 项目预测收入

#### 1、东蕾苑安置房新建项目

(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
	广告位、停车费收入			1,000.00	1,000.00

项目 \ 年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
广告位、停车费收入	1,000.00	1,000.00	1,000.00	(2)1,000.00
预期收益合计金额				7,000.00

(2) 本项目政府性基金收入预计为 101,658.05 万元。

## 2、XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商品房建设

(1) 项目预期专项收入测算如下：

项目 \ 年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
定销商品房收入			48,000.00	61,183.00
项目 \ 年度	2027 年	2028 年	2029 年	
定销商品房收入	91,000.00	97,000.00		
预期收益合计金额				297,183.00

## 3、振达钢管厂 A 棚户区改造建设工程项目

(1) 项目预期专项收入预测如下：

项目 \ 年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
商品房出售及停车费收入				14,721.91
项目 \ 年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商品房出售及停车费收入	36,714.06	22,052.63	60.48	60.48
预期收益合计金额				73,609.56

#### 4、徐巷地块定销商品房工程

(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
商品房销售收入				6,920.00
项目 \ 年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商品房销售收入	17,300.00	10,380.00		
预期收益合计金额	<b>34,600.00</b>			

(2) 本项目政府性基金收入预计为 61,400.00 万元。

#### 5、民航棚户区改造建设工程项目

(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
商品房销售收入				23,800.00
项目 \ 年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商品房销售收入	59,500.00	35,700.00		
预期收益合计金额	<b>119,000.00</b>			

(2) 本项目政府性基金收入预计为 141,000.00 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	东蕾苑安置房新建项目	7,000.00	101,658.05	108,658.05
2	XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设	297,183.00	0.00	297,183.00
3	振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目	73,609.56	0.00	73,609.56
4	徐巷地块定销商品房工程	34,600.00	61,400.00	96,000.00
5	民航棚户区改造建设工程项目	119,000.00	141,000.00	260,000.00
	<b>合计</b>	<b>531,392.56</b>	<b>304,058.05</b>	<b>835,450.61</b>

(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	东蕾苑安置房新建项目	108,658.05	7	92,720.00	1.17
2	XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设	297,183.00	7	231,384.00	1.28
3	振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目	73,609.56	7	43,200.00	1.70
4	徐巷地块定销商品房工程	96,000.00	7	64,000.00	1.50
5	民航棚户区改造建设工程项目	260,000.00	7	104,000.00	2.50
	<b>合计</b>	<b>835,450.61</b>		<b>535,304.00</b>	<b>1.56</b>



## 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	668,360.49	710,133.02	751,905.55	793,678.08
总融资本息	535,304.00	535,304.00	535,304.00	535,304.00
本息覆盖倍数	1.25	1.33	1.40	1.48

续上表

波动比率	0%	5%	10%	15%	20%
预期总收益	835,450.61	877,223.14	918,995.67	960,768.20	1,002,540.73
总融资本息	535,304.00	535,304.00	535,304.00	535,304.00	535,304.00
本息覆盖倍数	1.56	1.64	1.72	1.79	1.87

## 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。

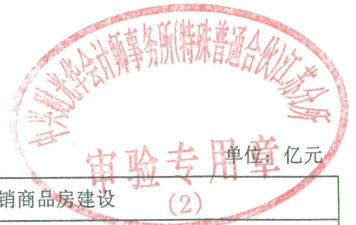
2、根据本次棚改项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益及政府性基金收入影响因素在±20%范围内变动情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.20，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本次棚改项目预期总收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

无锡市棚改项目明细表



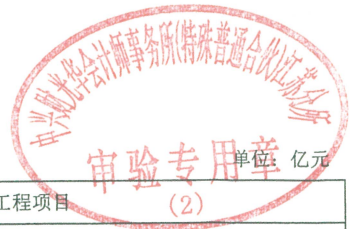
项目1(项目全生命周期)

项目名称	东蕾苑安置房新建项目										
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	0.50										
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	本项目位于东北塘街道承塘路延伸段东、锦阳路北,建设用地面积约68570m <sup>2</sup> ,总建筑面积约246527m <sup>2</sup> ,其中地上建筑面积约192550m <sup>2</sup> ,地下建筑面积约53977m <sup>2</sup> 。主要建设功能为征地拆迁安置房及公建配套用房。										
项目建设期	2018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	14.90										
其中:不含专项债券的项目资本金	7.60										
专项债券融资	7.30										
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				1.80	5.00	0.50					
其他债务融资											
全生命周期内项目总收益	10.8658										
全生命周期内项目分年收益											
2022年		2023年	0.1000	2024年	0.1000	2025年	0.1000	2026年	0.1000	2027年	0.1000
2028年	10.2658	2029年	0.1000	2030年		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	0.73
全生命周期内项目总债务融资本息			9.3440	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.16	
全生命周期内项目总债务融资本金			7.3000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.49	
全生命周期内项目总地方债券融资本息			9.3440	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.16	
全生命周期内项目总地方债券融资本金			7.3000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.49	
项目收益预测依据	该项目收益主要为广告费、停车费收入及政府性基金收入,全生命周期内总收益为10.8658亿元,政府性基金收入根据评估报告进行预测,全生命周期内收益可覆盖债务本息。										



项目 2 (项目全生命周期)

项目名称	XDG-2020-44 号 (惠东里 AC 地块) 定销商品房建设										
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	8.51										
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	本项目位于无锡市梁溪区江海路与运河西路交叉口西南侧。本项目总用地面积 122684.9 平方米, 总建筑面积 386158 平方米。项目主要建设住宅、公建配套设施及地下室等。										
项目建设期	2021 年至 2024 年										
项目运营期	2025 年至 2029 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	32.43										
其中: 不含专项债券的项目资本金	9.73										
专项债券融资	22.70										
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					8.50	8.51	5.69				
其他债务融资											
全生命周期内项目总收益	29.7183										
全生命周期内项目分年收益											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	4.800	2026 年	6.118	2027 年	9.1000
2028 年	9.7000	2029 年		2030 年		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	0.92
全生命周期内项目总债务融资本息		29.0560		全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.02	
全生命周期内项目总债务融资本金		22.7000		全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.31	
全生命周期内项目总地方债券融资本息		29.0560		全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.02	
全生命周期内项目总地方债券融资本金		22.7000		全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.31	
项目收益预测依据		本项目收入主要为商品房定销收入, 全生命周期内总收益为 29.7183 亿元, 能够覆盖债务本息。									



项目 3 (项目全生命周期)

项目名称	振达钢管厂 A 棚户区改造建设工程项目										
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	3.00										
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	本项目位于无锡市梁溪区任钱路和凤翔路交叉口东南侧, 规划用地面积 2.3 万平方米。项目总建筑面积约 8 万平方米, 主要建设内容为棚户区安居建设。										
项目建设期	2022 年至 2025 年										
项目运营期	2026 年至 2096 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	7.3354										
其中: 不含专项债券的项目资本金	2.3354										
专项债券融资	5.0000										
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						3.00	2.00				
其他债务融资											
全生命周期内项目总收益	7.3670										
全生命周期内项目分年收益											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	1.472 2	2026 年	3.671 4	2027 年	2.2053
2028 年	0.0060	2029 年	0.0060	2030 年	0.006 1	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	1.00
全生命周期内项目总债务融资本息		6.40		全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.15	
全生命周期内项目总债务融资本金		5.00		全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.47	
全生命周期内项目总地方债券融资本息		6.40		全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.15	
全生命周期内项目总地方债券融资本金		5.00		全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.47	
项目收益预测依据	该项目主要收入为销售商品房收入, 全生命周期内净收益为 7.3670 亿元, 能够覆盖债务本息。										



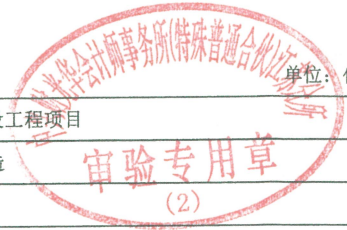
项目 4 (项目全生命周期)

项目名称	徐巷地块定销商品房工程										
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	5.00										
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	本项目位于梁溪区广丰路南侧。本项目规划用地面积为 31382.98 平方米, 总建筑面积 112701.71 平方米, 地上建筑面积 82303.53 平方米, 地下建筑面积 30398.18 平方米。										
项目建设期	2021 年至 2024 年										
项目运营期	2025 年至 2029 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	7.60										
其中: 不含专项债券的项目资本金	2.60										
专项债券融资	5.00										
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						5.00					
其他债务融资											
全生命周期内项目总收益	9.6000										
全生命周期内项目分年收益											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.6920	2026 年	1.7300	2027 年	1.0380
2028 年	6.1400	2029 年									
全生命周期内项目总收益/项目总投资										1.26	
全生命周期内项目总债务融资本息	6.40			全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.50
全生命周期内项目总债务融资本金	5.00			全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.92
全生命周期内项目总地方债券融资本息	6.40			全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.50
全生命周期内项目总地方债券融资本金	5.00			全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1.92
项目收益预测依据	该项目专项收入为商品房销售收入及政府性基金收入, 全生命周期内预期净收益为 9.6 亿元, 政府性基金收入根据评估报告预测得出, 预期能够覆盖债务本息。										

项目 5 (项目全生命周期)

单位: 亿元

项目名称	民航棚户区改造建设工程项目									
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	7.0000									
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	本项目位于无锡市梁溪区广南路与上马墩路交叉口西北侧, 总占地面积约 55354.6 平方米, 总建筑面积约 25.66 万平方米, 主要建设内容为棚户区安居建设。									
项目建设期	2022 年至 2024 年									
项目运营期	2025 年至 2025 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	17.06									
其中: 不含专项债券的项目资本金	4.06									
专项债券融资	13.00									
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						7.00	6.00			
其他债务融资										
全生命周期内项目总收益	26.0000									
全生命周期内项目分年收益										
2022 年		2023 年		2024 年		2.380	2026 年	5.950	2027 年	3.5700
2028 年	14.1000	2029 年		2030 年		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										1.52
全生命周期内项目总债务融资本息		16.64	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.56
全生命周期内项目总债务融资本金		13.00	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金							2.00
全生命周期内项目总地方债券融资本息		16.64	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.56
全生命周期内项目总地方债券融资本金		13.00	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							2.00
项目收益预测依据	该项目收益主要为商品房销售收入及政府性基金收入, 全生命周期内预计净收益为 26 亿元, 政府性基金收入以最近一期评估报告为依据, 预期能够覆盖债务本息。									



无锡市棚改项目明细表



项目 1 (本次债券存续期)

单位: 亿元

项目名称	东蕾苑安置房新建项目										
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	0.50										
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	本项目位于东北塘街道承塘路延伸段东、锦阳路北, 建设用地面积约 68570 m <sup>2</sup> , 总建筑面积约 246527 m <sup>2</sup> . 其中地上建筑面积约 192550 m <sup>2</sup> , 地下建筑面积约 53977 m <sup>2</sup> . 主要建设功能为征地拆迁安置用房及公建配套用房。										
项目建设期	2018 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	14.90										
其中: 不含专项债券的项目资本金	7.60										
专项债券融资	7.30										
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				1.80	5.00	0.50					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	10.8658										
债券存续期内项目分年收益											
2022 年		2023 年	0.1000	2024 年	0.1000	2025 年	0.1000	2026 年	0.1000	2027 年	0.1000
2028 年	10.2658	2029 年	0.1000	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 年					
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.73
债券存续期内项目总债务融资本息			9.2720	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.17
债券存续期内项目总债务融资本金			7.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.49
债券存续期内项目总地方债券融资本息			9.2720	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.17
债券存续期内项目总地方债券融资本金			7.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1.49
项目收益预测依据			该项目收益主要为广告费、停车费收入及政府性基金收入, 债券存续期总收益为 10.8658 亿元, 政府性基金收入根据评估报告进行预测, 债券存续期内收益可覆盖债务本息。								

项目 2 (本次债券存续期)

单位: 亿元

项目名称	XDG-2020-44 号 (惠东里 AC 地块) 定销商品房建设										
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	8.51										
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	本项目位于无锡市梁溪区江海路与运河西路交叉口西南侧。本项目总用地面积 122684.9 平方米, 总建筑面积 386158 平方米。项目主要建设住宅、公建配套设施及地下室等。										
项目建设期	2021 年至 2024 年										
项目运营期	2025 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	32.43										
其中: 不含专项债券的项目资本金	9.73										
专项债券融资	22.70										
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					8.50	8.51	5.69				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	29.7183										
债券存续期内项目分年收益											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	4.800	2026 年	6.118	2027 年	9.1000
2028 年	9.7000	2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 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债务融资本息	23.1384				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.28
债券存续期内项目总债务融资本金	17.0100				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	23.1384				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.28
债券存续期内项目总地方债券融资本金	17.0100				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.75
项目收益预测依据	本项目收入主要为商品房定销收入, 债券存续期内总收益为 29.7183 亿元, 能够覆盖债务本息。										



项目3（本次债券存续期）

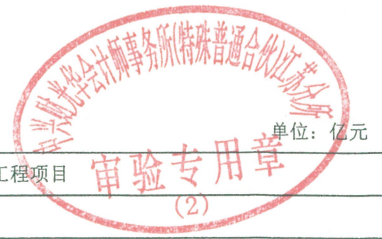
单位：亿元

项目名称	振达钢管厂A棚户区改造建设工程项目										
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	3.00										
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	本项目位于无锡市梁溪区任钱路和凤翔路交叉口东南侧，规划用地面积2.3万平方米。项目总建筑面积约8万平方米，主要建设内容为棚户区安居建设。										
项目建设期	2022年至2025年										
项目运营期	2026年至2096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	7.3354										
其中：不含专项债券的项目资本金	2.3354										
专项债券融资	5.0000										
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						3.00	2.00				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	7.3610										
债券存续期内项目分年收益											
2022年		2023年		2024年		2025年	1.4722	2026年	3.6714	2027年	2.2053
2028年	0.0060	2029年	0.0061	2030年		2031年		2032年		2033年	
2034年		2035年		2036年		2037年					
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.00
债券存续期内项目总债务融资本息		4.32	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.70	
债券存续期内项目总债务融资本金		3.00	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							2.45	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		4.32	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.70	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3.00	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							2.45	
项目收益预测依据	该项目主要收入为销售商品房收入，债券存续期内净收益为7.3610亿元，能够覆盖债务本息。										



项目 4 (本次债券存续期)

项目名称	徐巷地块定销商品房工程										
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	5.00										
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	本项目位于梁溪区广丰路南侧。本项目规划用地面积为 31382.98 平方米, 总建筑面积 112701.71 平方米, 地上建筑面积 82303.53 平方米, 地下建筑面积 30398.18 平方米。										
项目建设期	2021 年至 2024 年										
项目运营期	2025 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	7.60										
其中: 不含专项债券的项目资本金	2.60										
专项债券融资	5.00										
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						5.00					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	9.6000										
债券存续期内项目分年收益											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.6920	2026 年	1.7300	2027 年	1.0380
2028 年	6.1400	2029 年									
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.26
债券存续期内项目总债务融资本息		6.40		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.50	
债券存续期内项目总债务融资本金		5.00		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.92	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		6.40		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.50	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		5.00		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.92	
项目收益预测依据	该项目专项收入为商品房销售收入及政府性基金收入, 债券存续期内预期净收益为 9.6 亿元, 政府性基金收入根据评估报告预测得出, 预期能够覆盖债务本息。										



项目 5 (本次债券存续期)

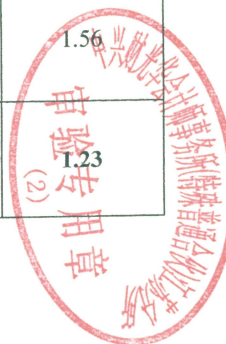
单位: 亿元

项目名称	民航棚户区改造建设工程项目										
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	7.0000										
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	本项目位于无锡市梁溪区广南路与上马墩路交叉口西北侧, 总占地面积约 55354.6 平方米, 总建筑面积约 25.66 万平方米, 主要建设内容为棚户区安居建设。										
项目建设期	2022 年至 2024 年										
项目运营期	2025 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	17.06										
其中: 不含专项债券的项目资本金	4.06										
专项债券融资	13.00										
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						7.00	6.00				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	26.0000										
债券存续期内项目分年收益											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	2.3800	2026 年	5.9500	2027 年	3.5700
2028 年	14.1000	2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 年					
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.52	
债券存续期内项目总债务融资本息		10.40		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.50	
债券存续期内项目总债务融资本金		7.00		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						3.71	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		10.40		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.50	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		7.00		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						3.71	
项目收益预测依据	该项目收益主要为商品房销售收入及政府性基金收入, 债券存续期内预计净收益为 26 亿元, 政府性基金收入以最近一期评估报告为依据, 预期能够覆盖债务本息。										

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

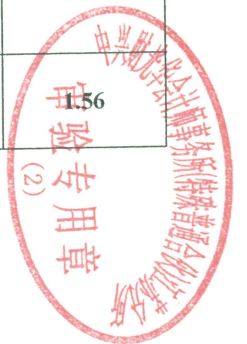
序号	项目名称	项目总投资	资本金	资金需求	本次发行计划		计划未来融资		本次债券 存续期内 融资本息 （项目全 生命周期）	预期项目总收益			预期项目总 收益对融资 成本覆盖倍 数
					发行额度	融资成本	发行额度	本次债券 存续期内 融资成本		专项收益	政府性基 金收入	总收益	
1	东蕾苑安置房 新建项目	149,000.00	76,000.00	73,000.00	5,000.00	19,720.00	0.00	0.00	93,440.00	7,000.00	101,658.05	108,658.05	1.16
2	XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商 品房建设	324,300.00	97,300.00	227,000.00	85,100.00	61,284.00	56,900.00	13,656.00	290,560.00	297,183.00	0.00	297,183.00	1.02
3	振达钢管厂 A 棚户区改造建 设工程项目	73,354.38	23,354.38	50,000.00	30,000.00	8,400.00	20,000.00	4,800.00	64,000.00	73,670.04	0.00	73,670.04	1.15
4	徐巷地块定销 商品房工程	76,000.00	26,000.00	50,000.00	50,000.00	14,000.00	0.00	0.00	64,000.00	34,600.00	61,400.00	96,000.00	1.50
5	民航棚户区改 造建设工程项 目	170,600.00	40,600.00	130,000.00	70,000.00	19,600.00	60,000.00	14,400.00	166,400.00	119,000.00	141,000.00	260,000.00	1.56
	合计	793,254.38	263,254.38	530,000.00	240,100.00	123,004.00	136,900.00	32,856.00	678,400.00	531,453.04	304,058.05	835,511.09	1.23



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	东蕾苑安置房 新建项目	149,000.00	76,000.00	73,000.00	5,000.00	19,720.00	0.00	0.00	92,720.00	7,000.00	101,658.05	108,658.05	1.17
2	XDG-2020-44 号(惠东里 AC 地块)定销商 品房建设	324,300.00	97,300.00	227,000.00	85,100.00	61,284.00	56,900.00	13,656.00	231,384.00	297,183.00	0.00	297,183.00	1.28
3	振达钢管厂 A 棚户区改造建 设工程项目	73,354.38	23,354.38	50,000.00	30,000.00	8,400.00	20,000.00	4,800.00	43,200.00	73,609.56	0.00	73,609.56	1.70
4	徐巷地规定销 商品房工程	76,000.00	26,000.00	50,000.00	50,000.00	14,000.00	0.00	0.00	64,000.00	34,600.00	61,400.00	96,000.00	1.50
5	民航棚户区改 造建设工程项 目	170,600.00	40,600.00	130,000.00	70,000.00	19,600.00	60,000.00	14,400.00	104,000.00	119,000.00	141,000.00	260,000.00	2.50
	合计	793,254.38	263,254.38	530,000.00	240,100.00	123,004.00	136,900.00	32,856.00	535,304.00	531,392.56	304,058.05	835,450.61	



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.



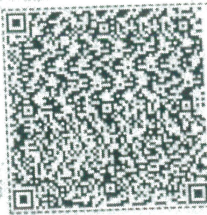
洪秋丰(320200160001)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



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

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



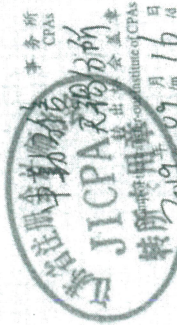
洪秋丰(320200160001)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会



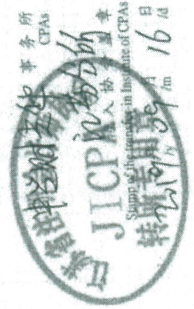
姓名 洪秋丰  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1970-09-14  
Date of birth  
工作单位 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所  
Working unit  
身份证号码 320222700914551  
Identity card No.

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

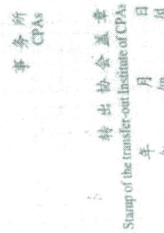


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

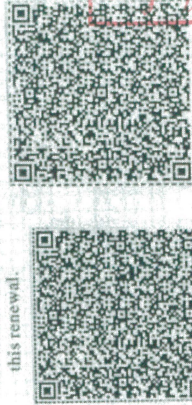
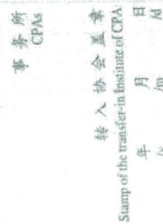


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



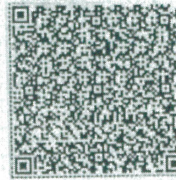
同意调入  
Agree the holder to be transferred to



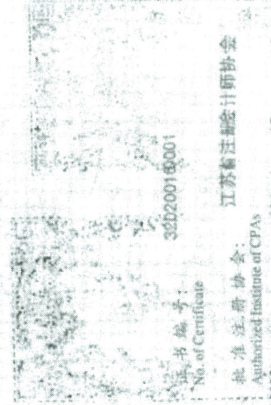
洪秋丰(320200160001)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

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.



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

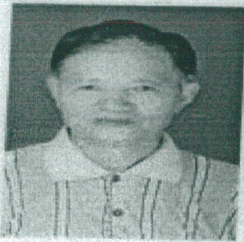


批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs  
1996 年 12 月 16 日  
发证日期:  
Date of Issuance



与原件一致

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.

2008

2009年10月31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.

江苏省注册会计师协会  
CPA  
2009年检验专用章



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

证书编号:  
No. of Certificate 320500060032

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

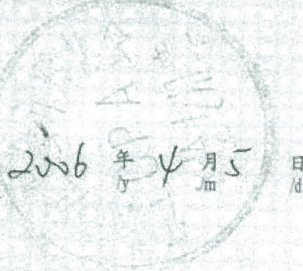
发证日期:  
Date of Issuance 2005 年 8 月 12 日



房立佳(320500060032)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会



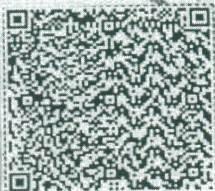
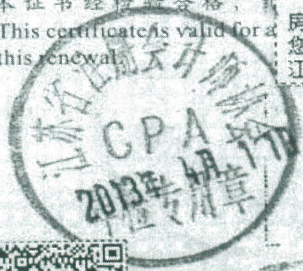
房立佳(320500060032)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



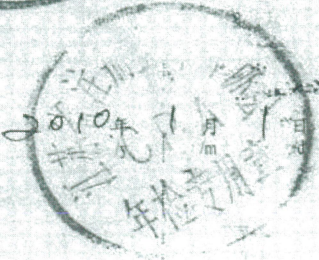
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



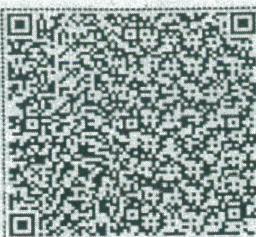
房立佳(320500060032)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会



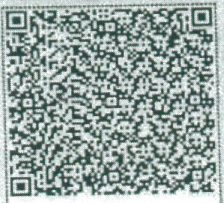
年度检验登记

合格  
valid for

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

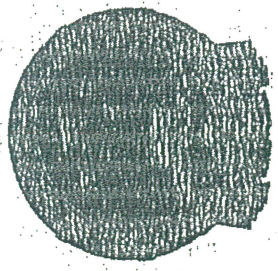


房立佳(320500060032)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



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

证书序号: 5000571



# 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

## 说明

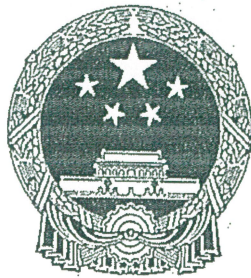
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇一八年九月十八日  
中华人民共和国财政部制

编号 320594000201808240339



# 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

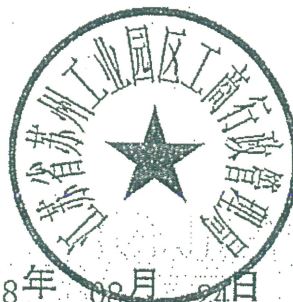
成立日期 2014年03月26日

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



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（棚改专项债券）

之丰县项目财务评估报告

苏公 X[2022]E6001 号



0516202202000253  
报告文号：苏公X[2022]E6001号

目 录

- 
- 一、审计报告
  - 二、公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所营业执照复印件



公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

徐州分所

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（棚改专项债券）

### 之丰县项目财务评估报告

苏公 X[2022]E6001 号

#### 丰县财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（棚改专项债券）之丰县项目收益与融资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》。相关棚改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。这些假设已在项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

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。

#### 一、编制基础

本次预测以西城丽景棚户户区改造项目预期收益为基础，结合项目的建设情况、未来运营期情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益对融资本息覆盖倍数情况。

#### 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) 项目收入在预测的正常范围内变动；

(五) 各棚改项目符合相关文件要求，项目总投资（资本金、计划发行债券）等相关资料真实、可靠；



(六)按现有计划发行债券，融资利率参照 2021 年棚改专项债券的发行结果（7 年期棚改专项债券利率为 3.29%），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，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

(七)项目收益对融资本息覆盖倍数为项目收益除以本次融资及计划后期融资本息，当覆盖倍数大于 1，不考虑现金流入实现期间的的影响，设定为项目对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡；

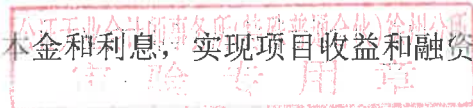
(八)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、测算说明

(一)根据项目实施单位提供的建设项目的规划、收益预测等作为测算依据。

(二)根据《项目投资资金来源表》，测算项目总债务融资本息，总债务融资本金包括本期拟申请的专项债券资金和未来拟申请的专项债券资金，按 4.00% 年利率测算 7 年期。

(三)评价项目收益是否能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。



### 四、本期债券募投项目概述

#### (一)项目所在地概述

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲击平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在 34.5-48.2 米之间，西南略高于东北。全县总面积约 1449 平方公里，总人口约 116.5 万人，主城区常住人口约 26 万，城区建成面积约 38 平方公里，城市规划面积约 60 平方公里，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。近三年来丰县总体经济势头良好，地区总产值较往年大幅提升；财政收入大于财政支出略有结余。

#### (二)西城丽景棚户区改造项目概述

##### (1)建设规模及内容

本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积 58774.50 平方米（折合 88.16 亩），总建筑面积 170288.89 平方米，其中计容面积 129302.94 平方米（住宅建筑面积 124534.94 平方米、配套商业面积 1660.55 平方米，配套公建面积 3107.45 平方米）；不计容面积 40985.95 平方米（地下建筑面积 37477.61 平方米，保温层面积 3508.34 平方米）。可安置 1080 户，机动车车位 1000 辆（其中：地上 24 辆，地下 976 辆），



非机动车停车 2730 辆。项目容积率 2.20，建筑密度 15.79%，绿化率 30.03%。项目同时配套建设供配电、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。

### （2）项目建设期限

本项目建设期 32 个月，自 2021 年 11 月至 2024 年 6 月。

### （3）项目总投资及资金筹措方式

项目总投资与资金筹措方式：本项目总投资估算为 85,202.28 万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金 22,000.00 万元，拟使用未来发行债券募集资金 37,600.00 万元，使用资本金约 25,602.28 万元。

### （三）项目拟融资金额

本次申请发行的棚改专项债券对应的西城丽景棚户区改造项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目收益偿还。

建设项目总投资、资本金、本次拟申请专项债金额如下：

项目投资资金来源表

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
西城丽景棚户区改造项目	85,202.28			25,602.28		22,000.00	37,600.00

其中：其他资金 37,600.00 万元为 2023 年拟申请的专项债券资金

### （四）项目进展情况

项目已取得《关于西城丽景棚户区改造项目作出了核准的批复》(丰行审许可(2020)47 号)；国有建设用地使用权出让合同；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。

## 五、本期债券募投项目资金平衡测算

### （一）测算融资本息

本次预测的西城丽景棚户区改造项目拟使用本期债券融资金额 22,000.00 万元，拟使用未来发行债券融资金额 37,600.00 万元，申请发行期限均为 7 年。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。

西城丽景棚户区改造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	22,000.00					22,000.00	0.00
2023年		37,600.00	880.00			59,600.00	880.00
2024年			880.00	1,504.00		59,600.00	2,384.00
2025年			880.00	1,504.00		59,600.00	2,384.00
2026年			880.00	1,504.00		59,600.00	2,384.00
2027年			880.00	1,504.00		59,600.00	2,384.00
2028年			880.00	1,504.00		59,600.00	2,384.00
2029年			880.00	1,504.00	22,000.00	37,600.00	24,384.00
2030年				1,504.00	37,600.00		39,104.00
小计	22,000.00	37,600.00	6,160.00	10,528.00	59,600.00		76,288.00

## （二）测算项目预期收益

### 1. 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：2020-142、2020-143、2020-144，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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交价格(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2020-142	丰王路南，西环路东	42,932.00	1.805	77,492.26	14,168.00	1,828.31	2020.12	城镇住宅
2	2020-143	丰王路南，柳毅路西	38,740.90	1.805	69,927.32	12,785.00	1,828.33	2020.12	城镇住宅
3	2020-144	丰王路南，柳毅路东	19,055.10	1.805	34,394.46	6,288.00	1,828.20	2020.12	城镇住宅

#### （2）项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块为范园区块（东至护城河、西至木材市场，南至大同路、丰王路，北至自然路）和凤凰嘴北一期区块（西环路以东、人民路以北、西城路以西、丰王路以南），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	2022年	权重	平均出让价格（元/平方米）
2020-142	1,828.31	1,887.73	1,949.08	1/3	649.69
2020-143	1,828.33	1,887.75	1,949.10	1/3	649.70
2020-144	1,828.20	1,887.62	1,948.97	1/3	649.66
合计				1	1,949.05

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%
西城丽景棚户区改造项目	1,949.05	2,012.39	2,077.80	2,145.32

## 2. 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%。

## 3. 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：

项目名称	项目	2023年	2024年	2025年	合计
西城丽景棚户区改造项目	项目土地出让面积（亩）	171.12	171.12	228.16	570.40
	项目土地出让面积（平方米）	114,080.57	114,080.57	152,107.43	380,268.57
	项目可建筑面积（平方米）	250,977.25	250,977.25	334,636.34	836,590.85
	项目土地出让单价（元/平方米）	2,012.39	2,077.80	2,145.32	-
	项目土地出让收入（万元）	50,506.50	52,147.96	71,790.36	174,444.82

## 4. 土地出让净现金流入

假设西城丽景棚户区改造项目，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	50,506.50	52,147.96	71,790.36	174,444.82



序号	项目	2023年	2024年	2025年	合计
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	50,506.50	52,147.96	71,790.36	174,444.82
2	土地出让相关支出	17,752.56	18,325.41	25,222.55	61,300.52
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	2,525.33	2,607.40	3,589.52	8,722.25
2-2	土地出让业务费（1*2%）	1,010.13	1,042.96	1,435.81	3,488.90
2-3	农业土地开发资金（2500元/亩）	42.78	42.78	57.04	142.60
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	136.90	136.90	182.53	456.33
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	4,679.14	4,831.79	6,652.55	16,163.48
2-6	教育资金（净收益的10%）	4,679.14	4,831.79	6,652.55	16,163.48
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	4,679.14	4,831.79	6,652.55	16,163.48
3	用于资金平衡土地相关收益	32,753.94	33,822.55	46,567.81	113,144.30

### 5. 其他收入

假设西城丽景棚户区改造项目对外出售商业用房和车库，出售价格根据近期房地产市场情况和项目出让区周边房产价格及安置房中商业用房和车库的特殊性暂估。测算税金及附加，包括城市维护建设税、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，按出售收入的2%测算。假设全部于2024年销售，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	商业房出售收入	1,660.55						1,660.55
其中	商业房出售面积（m <sup>2</sup> ）	1,660.55						1,660.55
	出售价格（元/m <sup>2</sup> /月）	10,000.00						-
2	车位销售收入	5,000.00						5,000.00
其中	车位数量（个）	1,000.00						1,000.00
	销售单价（万元/个）	5.00						-
	收入合计	6,660.55						6,660.55
二	支出							
1	税金及附加	65.99						65.99
2	其他费用	133.21						133.21
	支出合计	199.20						199.20
三	收益	6,461.35						6,461.35

### 6. 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、商业部分和车位出售收入，项目实施单位预测的土地出让、商业部分和车位出售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	合计
一	土地出让								
1	土地出让收入	50,506.50	52,147.96	71,790.36					174,444.82
2	减：四项基本政策成本	3,715.14	3,830.04	5,264.90					12,810.08
3	减：政策性基金	14,037.42	14,495.37	19,957.65					48,490.44
4	土地出让净收入	32,753.94	33,822.55	46,567.81					113,144.30
二	项目可实现的其他收入								
1	商业出售收入		1,660.55						1,660.55
2	车库出售收入		5,000.00						5,000.00
3	减：税金及附加		65.99						65.99
4	减：其他费用		133.21						133.21
5	其他收入净收入		6,461.35						6,461.35
三	项目用于资金平衡收益	32,753.94	40,283.90	46,567.81					119,605.65

### （三）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商业部分和车位出售收入，因项目实施单位预测的土地出让和商业部分和车位出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：

#### （1）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	-	-	-	119,605.65
2023年		880.00	880.00	
2024年		2,384.00	2,384.00	
2025年		2,384.00	2,384.00	
2026年		2,384.00	2,384.00	
2027年		2,384.00	2,384.00	



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	
2028 年		2,384.00	2,384.00	
2029 年	22,000.00	2,384.00	24,384.00	
2030 年	37,600.00	1,504.00	39,104.00	
合计	59,600.00	16,688.00	76,288.00	
本息覆盖倍数			1.57	

## (2) 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	-	-	-	
2023 年		880.00	880.00	
2024 年		2,384.00	2,384.00	
2025 年		2,384.00	2,384.00	
2026 年		2,384.00	2,384.00	
2027 年		2,384.00	2,384.00	
2028 年		2,384.00	2,384.00	
2029 年	22,000.00	2,384.00	24,384.00	
合计	22,000.00	15,184.00	37,184.00	119,605.65
本息覆盖倍数			3.22	

## (四) 债券存续期项目概况明细表

单位：亿元

项目名称	西城丽景棚户区改造项目
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)	2.2000
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	本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积 58774.50 平方米（折合 88.16 亩），总建筑面积 170288.89 平方米，其中计容面积 129302.94 平方米（住宅建筑面积 124534.94 平方米、配套商业面积 1660.55 平方米，配套公建面积 3107.45 平方米）；不计容面积 40985.95 平方米（地下建筑面积 37477.61 平方米，保温层面积 3508.34 平方米）。可安置 1080 户，机动车车位 1000 辆（其中：地上 24 辆，地下 976 辆），非机动车停车 2730 辆。项目容积率 2.20，建



		筑密度 15.79%，绿化率 30.03%，项目同时配套建设供配电、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		2021 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)		8.5202							
其中:不含专项债券的项目资本金		2.5602							
专项债券融资		5.9600							
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				2.2000	3.7600				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益		11.9606							
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2022年		2023年	3.2754	2024年	4.0284	2025年	4.6568	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							1.40
债券存续期内项目总债务融资本息		3.7184	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						3.22
债券存续期内项目总债务融资本金		2.2000	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		3.7184	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						3.22
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.2000	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		土地出让收益 113,144.30 万元，商业用房、车库出售收益 6,461.35 万元。							



### 六、结论性意见

综上所述，根据我们对支撑预测收益证据的审核，在其预测事项成立的前提下，我们认为本次评价的西城丽景棚户区改造项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

即使规划事项能够如期发生，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。

### 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。

(三)本次评价依据了项目实施单位提供的项目投资总额、融资总额、预期收益等资料，资料提供方应对所提供的资料真实性、合法性及完整性负责。

(四)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。

公证天业会计师事务所

(特殊普通合伙)徐州分所

中国·徐州



中国注册会计师



中国注册会计师



2022年2月25日



编号 320303000201907240137

# 营业执照

统一社会信用代码

913203033550095141 (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。



与原件一致

(副本)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 徐州分所  
 类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构  
 负责人 夏玲  
 经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验资；办理企业合并、分立、清算事宜；清算审计；基本建设年度财务决算审计；(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)

成立日期 2015年09月09日  
 营业期限 2015年09月09日至\*\*\*\*\*  
 营业场所 徐州市和平路64号帝都大厦1#-1-1907



登记机关

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]010号



05162622020002418520  
报告文号：徐方会咨[2022]010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]010 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

本次预测以徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目（以下简称：汉星华府保障房项目）、沛县中金置业投资有限公司建设沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目（以下简称：汉祥家园棚户区改造项目）2 个沛县棚户区改造项目预期土地出让收入为基础，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

汉星华府保障房项目、汉祥家园棚户区改造项目总投资为 183,180.53 万元，其中：其他资本金 166,180.53 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 17,000.00 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
汉星华府保障 房项目	32,959.53			25,959.53		7,000.00	
汉祥家园棚户 区改造项目	150,221.00			140,221.00		10,000.00	
合计	183,180.53			166,180.53		17,000.00	

### 四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，汉星华府保障房项目、汉祥家园棚户区改造项目 2 个项目，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：

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
汉星华府保障房项目	14,837.68	7	8,960.00	1.66
汉祥家园棚户区改造项目	19,353.82	7	12,800.00	1.51
合计	34,191.50		21,760.00	1.57

## 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。

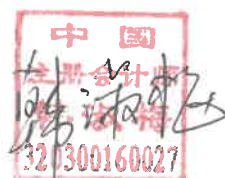
由于本次债券存续期间涉及未来7年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

- 附件： 1、徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目收益及现金流入编制说明
- 2、沛县中金置业投资有限公司建设沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造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2月25日

附件 1:

徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目  
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

徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目(以下简称:汉星华府保障房项目)位于沛县经济开发区樊哙路南侧、汉兴路西侧,总用地面积为 32.65 亩,总建筑面积为 78241.3 平方米;其中地上建筑面积为 59384.8 平方米,地下总建筑面积为 18856.5 平方米;配套建设停车位、道路、电气、给排水、管网等设施。项目建设期为 3 年,项目开工日期自 2020 年 06 月 10 日,计划于 2023 年 06 月 20 日建设完成。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

江苏沛县经济开发区管理委员会经济发展局《关于徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目核准的批复》(苏沛开经发(2020)19 号),项目估算总投资为 32,959.53 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
汉星华府保 障房项目	32,959.53			25,959.53		7,000.00	

(三) 项目进展情况

项目已取得江苏沛县经济开发区管理委员会经济发展局《关于徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉星华府保障房项目核准的批复》(苏沛开经发(2020)19 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

汉星华府保障房项目本次拟融专项债券资金额 0.70 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。

汉星华府保障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	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
2022 年	7,000.00						7,000.00	
2023 年			280.00				7,000.00	280.00
2024 年			280.00				7,000.00	280.00
2025 年			280.00				7,000.00	280.00
2026 年			280.00				7,000.00	280.00
2027 年			280.00				7,000.00	280.00
2028 年			280.00				7,000.00	280.00
2029 年			280.00			7,000.00		7,280.00
小计	7,000.00		1,960.00			7,000.00		8,960.00

### 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 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各 3 宗：容积率按照平均计算，仓储用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	约定容积 率	容积 率	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	楼面地 价 (万元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2021-48G	开发区胜捷路北侧、西环路东侧	26885.00	2.0≤容积率≤2.3	2.15	57802.75	11,293.00	0.1954	2021.12	住宅
2	2021-59G	开发区南环路北侧、支九路东侧	30929.00	2.0≤容积率≤2.2	2.1	64950.90	12,990.00	0.2000	2021.12	住宅
3	2021-49G	开发区新胜路南侧、汉祥路西侧	28185.00	2.0≤容积率≤2.3	2.15	60597.75	11,839.00	0.1954	2021.12	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：

项目名称	2021年	2022年	权重	平均出让价格（万元/平方米）
GDP 增长率		3.70%		
2021-48G	0.1954	0.2026	1/3	0.0675
2021-59G	0.2000	0.2074	1/3	0.0691
2021-49G	0.1954	0.2026	1/3	0.0675
合计				0.2042

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：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
增长率	100.00%	103.70%	107.54%	111.52%
汉星华府保障房项目	0.2042	0.2118	0.2196	0.2277

#### （二）土地价格增长率

沛县 GDP 增速根据 2022 年沛县政府工作报告公布信息，五年年均增长 7.4%。按照 GDP 增长率 7.4% 的 50% 确定，预期增长率为 3.7%。

#### （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

项目名称	项目	2023年	合计
汉星华府保障房项目	项目土地出让面积（亩）	60.00	60.00
	项目土地出让面积（平方米）	40,000.20	40,000.20
	项目可建筑面积（平方米）	108,000.54	108,000.54
	项目土地出让单价（万元/平方米）	0.2118	0.2118
	项目土地出让收入（万元）	22,869.56	22,869.56

#### （四）土地出让净现金流入

假设拟改造地块于 2023 年进行土地挂牌交易，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	合计
一	出让土地回款	22,869.56	22,869.56
二	用于资金平衡土地相关收益		
1	土地出让收入	22,869.56	22,869.56
2	土地出让相关支出	8,031.87	8,031.87
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	1,143.48	1,143.48
2-2	土地出让业务费（1*2%）	457.39	457.39
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	18.00	18.00
2-4	被征地农民社会保障资金（9000元/亩）	54.00	54.00
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	2,119.67	2,119.67
2-6	教育资金（净收益的10%）	2,119.67	2,119.67
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	2,119.67	2,119.67
3	用于资金平衡土地相关收益	14,837.68	14,837.68

#### （五）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，项目实施单位预测的土地出让收入计划2023年实施。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2023年	合计
一	土地出让		
1	土地出让收入	22,869.56	22,869.56
2	减：四项基本政策成本	1,672.87	1,672.87
3	减：政策性基金	6,359.01	6,359.01
4	土地出让净收入	14,837.68	14,837.68
二	项目用于资金平衡收益	14,837.68	14,837.68

#### 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。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：

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	0.00	-	0.00	14,837.68
2023年	0.00	280.00	280.00	
2024年	0.00	280.00	280.00	
2025年	0.00	280.00	280.00	
2026年	0.00	280.00	280.00	
2027年	0.00	280.00	280.00	
2028年	0.00	280.00	280.00	
2029年	7,000.00	280.00	7,280.00	
合计	7,000.00	1,960.00	8,960.00	
本息覆盖倍数			1.66	

### 五、项目明细表

项目名称	徐州信恒城市建设发展有限公司建设汉皇河保障房项目								
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	0.7000亿								
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	项目位于沛县经济开发区樊哙路南侧、汉兴路西侧，总用地面积为32.65亩，总建筑面积为78241.3平方米；其中地上建筑面积为59384.8平方米，地下总建筑面积为18856.5平方米；配套建设停车位、道路、电气、给排水、管网等设施。								
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								
债券存续期内项目总投资	3.2960亿								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.5960亿								
专项债券融资	0.7000亿								
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						0.7000亿			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益		1.4838 亿									
债券存续期内项目分年收益											
2022 年	2023 年	1.4838 亿	2024 年	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					
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						0.45	
债券存续期内项目总债务融资本息		0.8960 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.66	
债券存续期内项目总债务融资本金		0.7000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.12	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		0.8960 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.66	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		0.7000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.12	
项目收益预测依据		土地出让收益 14,837.68 万元									

附件 2:

沛县中金置业投资有限公司建设沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造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

沛县中金置业投资有限公司建设沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目（以下简称：汉祥家园棚户区改造项目），位于沛县经济开发区南环路北侧、西环路东侧。总用地面积 180.11 亩；总建筑面积 316061 平方米，其中地上建筑面积 274088 平方米，包括住宅 244722 平方米、配套设施 29366 平方米，地下建筑面积 41973 平方米；配套建设绿化、道路、电气、给排水等公用工程。项目建设期为 2.5 年，项目开工日期自 2020 年 08 月 01 日，计划于 2023 年 02 月 01 日建设完成。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

沛县发展改革与经济委员会《关于沛县中金置业投资有限公司沛县经济开发区建设汉祥家园棚户区改造项目备案的通知》（沛发改审发〔2016〕339 号），项目估算总投资为 150,221.00 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
汉祥家园棚户区改造项目	150,221.00			140,221.00		10,000.00	

(三) 项目进展情况

项目已取得沛县发展改革与经济委员会《关于沛县中金置业投资有限公司沛县经济开发区建设汉祥家园棚户区改造项目备案的通知》（沛发改审发〔2016〕339 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

汉祥家园棚户区改造项目建设工程本次拟融专项债券资金额 1.00 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。

汉祥家园棚户区改造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	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
2022年	10,000.00						10,000.00	
2023年			400.00				10,000.00	400.00
2024年			400.00				10,000.00	400.00
2025年			400.00				10,000.00	400.00
2026年			400.00				10,000.00	400.00
2027年			400.00				10,000.00	400.00
2028年			400.00				10,000.00	400.00
2029年			400.00			10,000.00		10,400.00
小计	10,000.00		2,800.00			10,000.00		12,800.00

### 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各3宗：容积率按照平均计算，仓储用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	约定容积率	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2021-48G	开发区胜捷路北侧、西环路东侧	26885.00	2.0≤容积率≤2.3	2.15	57802.75	11293.00	0.1954	2021.12	住宅
2	2021-59G	开发区南环路北侧、支九路东侧	30929.00	2.0≤容积率≤2.2	2.1	64950.90	12990.00	0.2000	2021.12	住宅

序号	地块	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	约定容 积率	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	楼面地 价(元 /m <sup>2</sup> )	出让日 期	用途
3	2021-44G	开发区沛公 路北侧、汉兴 路东侧	68802.00	2.0≤ 容积率 ≤2.2	2.1	144484.20	30960.00	0.2143	2021.12	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：

项目名称	2021年	2022年	权重	平均出让价格(万元/平方米)
GDP增长率		3.70%		
2021-48G	0.1954	0.2026	1/3	0.0726
2021-59G	0.2000	0.2074	1/3	0.0743
2021-44G	0.2143	0.2222	1/3	0.0797
合计				0.2266

## 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：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
增长率	100.00%	103.70%	107.54%	111.52%
汉祥家园棚户区改造项目	0.2266	0.2350	0.2437	0.2527

### (二) 土地价格增长率

沛县GDP增速根据2022年沛县政府工作报告公布信息，五年年均增长7.4%。按照GDP增长率7.4%的50%确定，预期增长率为3.7%。

### (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

项目名称	项目	2023年	合计
汉祥家园棚户区改造项目	项目土地出让面积(亩)	90.00	90.00
	项目土地出让面积(平方米)	60,000.30	60,000.30
	项目可建筑面积(平方米)	127,000.64	127,000.64
	项目土地出让单价(万元/平方米)	0.2350	0.2350
	项目土地出让收入(万元)	29,845.50	29,845.50

#### （四）土地出让净现金流入

假设拟改造地块于 2023 年进行土地挂牌交易，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	合计
一	出让土地回款	29,845.50	29,845.50
二	用于资金平衡土地相关收益		
1	土地出让收入	29,845.50	29,845.50
2	土地出让相关支出	10,491.68	10,491.68
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	1,492.27	1,492.27
2-2	土地出让业务费（1*2%）	596.91	596.91
2-3	农业土地开发资金（3000 元/亩）	27.00	27.00
2-4	被征地农民社会保障资金（9000 元/亩）	81.00	81.00
2-5	保障性住房建设资金（净收益的 10%）	2,764.83	2,764.83
2-6	教育资金（净收益的 10%）	2,764.83	2,764.83
2-7	农田水利建设资金（净收益的 10%）	2,764.83	2,764.83
3	用于资金平衡土地相关收益	19,353.82	19,353.82

#### （五）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，项目实施单位预测的土地出让收入计划 2023 年实施。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2023 年	合计
一	土地出让		
1	土地出让收入	29,845.50	29,845.50
2	减：四项基本政策成本	2,197.18	2,197.18
3	减：政策性基金	8,294.49	8,294.49
4	土地出让净收入	19,353.82	19,353.82
二	项目用于资金平衡收益	19,353.82	19,353.82

#### 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。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：

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	0.00	-	0.00	19,353.82
2023年	0.00	400.00	400.00	
2024年	0.00	400.00	400.00	
2025年	0.00	400.00	400.00	
2026年	0.00	400.00	400.00	
2027年	0.00	400.00	400.00	
2028年	0.00	400.00	400.00	
2029年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	10,000.00	2,800.00	12,800.00	
本息覆盖倍数			1.51	

### 五、项目明细表

项目名称	沛县中金置业投资有限公司建设沛县经济开发区汉祥家园棚户区改造项目
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	项目位于沛县经济开发区南环路北侧、西环路东侧。总用地面积 180.11 亩；总建筑面积 316061 平方米，其中地上建筑面积 274088 平方米，包括住宅 244722 平方米、配套设施 29366 平方米，地下建筑面积 41973 平方米；配套建设绿化、道路、电气、给排水等公用工程。
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
债券存续期内项目总投资	15.0221 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	14.0221 亿
专项债券融资	1.0000 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							1.0000亿				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		1.9354亿									
债券存续期内项目分年收益											
2022年		2023年	1.9354亿	2024年		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	
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							0.13		
债券存续期内项目总债务融资本息		1.2800亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.51		
债券存续期内项目总债务融资本金		1.0000亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.94		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.2800亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.51		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1.0000亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.94		
项目收益预测依据		土地出让收益 19,353.82 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

溧阳市 2022 年江苏省政府债券  
(棚户区改造专项债券)  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

溧阳众诚会计师事务所有限公司

二〇二二年二月二十六日

# 目录

<b>第一部分报告正文</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分报告附件</b> .....	<b>3</b>
附件 1 赵家村棚户区改造工程项目预期收益及融资平衡评价说明.....	5
附件 2 赵家村棚户区改造工程项目明细表.....	11
附件 3 溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目预期收益及融资平衡评价说明....	12
附件 4 溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目明细表.....	18

# 溧阳众诚会计师事务所有限公司

溧众专审[2022]068号

★

## 溧阳市 2022 年江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券) 项目收益与融资自求平衡专项评价报告



05192022020006773983  
报告文号：溧众专审[2022]068号

溧阳市财政局：

我们接受溧阳市财政局委托，对溧阳市 2022 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目的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。

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，本次评价的溧阳市 2022 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)2 个项目，预期国有土地使用权出让收入、安置房销售收入、商业房租赁收入等专项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自求平衡。

本报告仅供本次溧阳市 2022 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目融资之目的使用，不得用于其他任何目的。

附件 1: 赵家村棚户区改造工程项目预期收益及融资平衡评价说明

附件 2: 赵家村棚户区改造工程项目明细表

附件 3: 溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目预期收益及融资平衡评价说明

附件 4: 溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目明细表

溧阳众诚会计师事务所有限公司



燕鸣路 1 号龙泉大厦 B 座 4 楼

中国注册会计师：  
(签名并盖章)



中国注册会计师：  
(签名并盖章)



2022 年 2 月 26 日

附件 1:

## 赵家村棚户区改造工程项目 预期收益及融资平衡评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

2020 年 12 月 9 日财政部公布《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据《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）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中，财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

### 二、项目收益预测假设

（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）政府制定的与项目相关的政策等能够顺利执行；

（五）债券存续期间的净收益用于本项目还本付息，项目建设资金除本债券外的部分

均由当地政府统筹解决，无需用项目收益偿还。

(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、项目投资估算与资金筹措

#### (一) 项目概况

赵家村地块棚户区改造项目位于溧城镇赵家村。赵家村地块棚户区改造征收面积 4.67 万平方米，征收户数 432 户，建设安置房 1201 套，建筑面积 15.23 万平方米，预计新增用地面积 321.00 亩，本期计划出让 171.58 亩，其中拆迁用地面积 99.99 亩，商住用地 71.59 亩。项目建设期 4 年，自 2019 年 12 月至 2023 年 11 月。

#### (二) 投资估算

根据本项目可行性研究报告及溧阳市发展和改革委员会对该项目可研报告的批复（溧发改[2018]247 号），本项目投资估算 99,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：人民币万元

序号	项目具体内容	投资	备注
1	前期费用	800.00	
2	工程费用	84,300.00	
3	工程建设其他费用	9,900.00	
4	预备费	4,000.00	
项目总投资		99,000.00	

#### (三) 资金筹措方式

2019 年已发行棚户区改造专项债券 23,000.00 万元，债券期限 5 年；2020 年已发行棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，债券期限 7 年；2021 年已发行棚户区改造专项债券 28,400.00 万元，债券期限 7 年；2022 年拟申请发行棚户区改造专项债券 16,600.00 万元，债券期限 7 年；项目资本金 25,000.00 万元，合计 99,000.00 万元，具体明细如下表所示：

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
赵家村棚户区 改造工程项目	99,000.00	0.00	0.00	25,000.00	57,400.00	16,600.00	0.00

资本金中其他资本金 25,000.00 万元为建设单位/运营单位自有资金，其中投资者投入项目专项资金 25,000.00 万元。

#### (四) 预期收益及成本分析

##### 1. 项目预期收益情况

该项目收益现金流入主要通过土地出让金收入和专项收入实现。

赵家村棚户区改造项目新增用地面积共 321 亩，本项目计划分别于 2022 年和 2024 年累计出让 171.58 亩土地，其中拆迁用地 99.99 亩，商住用地 71.59 亩。根据委托方提供的资料，假设上述可出让土地全部于计划出让年度内出让完毕。结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，同时考虑未来 5 年内 GDP 同比增速，本着安全、保守原则，预测拆迁用地根据行业惯例地价均价为 50 万元/亩，商住用地地价均价 700 万元/亩。预计 2022 年出让商住用地 50 亩，土地出让金收入 35,000.00 万元；2024 年出让拆迁用地 99.99 亩土地出让金收入为 4,999.50 万元，出让商住用地 21.59 亩土地出让金收入 15,113.00 万元，2024 年共计取得土地出让金收入 20,112.50 万元；另预计 2023 年至 2025 年可取得安置房销售收入等专项收入 55,000.00 万元(其中 2023 年、2024 年、2025 年分别可取得安置房销售收入等专项收入 3,000.00 万元、32,000.00 万元、20,000.00 万元)。

项目期内收益现金流入如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	期间合计
一、土地出让金收入	35,000.00		20,112.50				55,112.50

二、专项收入		3,000.00	32,000.00	20,000.00			55,000.00
三、收入合计	35,000.00	3,000.00	52,112.50	20,000.00			110,112.50

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 110,112.50 万元，可用于偿还专项债券本息。

## 2. 成本费用分析

本项目债券存续期内资金流出主要为职工工资、福利费、办公费及其他费用，2019-2021 年为建设期，无成本费用发生，预计有收入年份每年发生成本费用 200 万元，即 2022-2025 年每年将发生成本费用 200.00 万元，债券存续期内共发生成本费用 800.00 万元。

### （五）融资本息测算

2019 年已发行债券总额为 23,000.00 万元，期限为 5 年，专项债券利率为 3.31%；2020 年已发行债券总额为 6,000.00 万元，期限为 7 年，专项债券利率为 3.53%；2021 年已发行债券总额为 28,400.00 万元，期限为 7 年，专项债券利率为 3.29%；2022 年计划发行债券总额为 16,600.00 万元，期限为 7 年，预计专项债券利率为 3.03%。假设融资期内每年支付利息，到期偿还本金。赵家村地块棚户区改造项目债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	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
赵家村棚户区改造项目	2019	0.00	23,000.00		23,000.00	0.00	0.00
	2020	23,000.00	6,000.00		29,000.00	761.3	761.3
	2021	29,000.00	28,400.00		57,400.00	973.1	973.1
	2022	57,400.00	16,600.00		74,000.00	1,907.46	1,907.46
	2023	74,000.00			74,000.00	2,410.44	2,410.44
	2024	74,000.00		23,000.00	51,000.00	2,410.44	2,410.44
	2025	51,000.00			51,000.00	1,649.14	24,649.14
	2026	51,000.00			51,000.00	1,649.14	1,649.14

	2027	51,000.00		6,000.00	45,000.00	1,649.14	7,649.14
	2028	45,000.00		28,400.00	16,600.00	1,437.34	29,837.34
	2029	16,600.00		16,600.00	0.00	502.98	17,102.98
2019-2029年合计			74,000.00	74,000.00		15,350.48	89,350.48
2022-2029年合计			16,600.00	74,000.00		13,616.08	87,616.08

### （六）净现金流量（包含利息）测算

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
收入合计	35,000.00	3,000.00	52,112.50	20,000.00	0.00
成本及管理费	200.00	200.00	200.00	200.00	0.00
财务费用	1,907.46	2,410.44	2,410.44	1,649.14	1,649.14
利润总额	32,892.54	389.56	49,502.06	18,150.86	-1,649.14
息税前利润	34,800.00	2,800.00	51,912.50	19,800.00	0.00
净现金流量（包含利息）	34,800.00	2,800.00	51,912.50	19,800.00	0.00
项目	2027年	2028年	2029年	期间合计	
收入合计	0.00	0.00	0.00	<b>110,112.50</b>	
成本及管理费	0.00	0.00	0.00	<b>800.00</b>	
财务费用	1,649.14	1,437.34	502.98	<b>13,616.08</b>	
利润总额	-1,649.14	-1,437.34	-502.98	<b>95,696.42</b>	
息税前利润	0.00	0.00	0.00	<b>109,312.50</b>	
净现金流量（包含利息）	0.00	0.00	0.00	<b>109,312.50</b>	

### （七）项目收益覆盖融资本息倍数测算

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
赵家村棚户区改造工程	109,312.50	7	87,616.08	1.25

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的赵家村棚户区改造工程项目的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为 1.25 倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### （八）项目全周期收益覆盖本息倍数测算

该项目债券全周期为 2019 年至 2029 年，期间预计共取得收入 110,112.50 万元，预计共发生成本及管理费用 800.00 万元，预计项目全周期收益为 109,312.50 万元；预计共发行债券 74,000.00 万元，预计债券利息 15,350.48 万元，应付债券本息和 89,350.48 万元；项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.22 倍。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的赵家村棚户区改造工程项目的全周期收益能覆盖融资成本，项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.22 倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目全周期收益与融资自求平衡。

#### （九）其他事项说明

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

2. 资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件 2

赵家村棚户区改造工程项目明细表

单位：亿元

项目名称		赵家村棚户区改造工程项目									
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)		1.6600									
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		赵家村地块棚户区改造项目位于滦城镇赵家村。赵家村地块棚户区改造征收面积 4.67 万平方米，征收户数 432 户，建设安置房 1,201 套，建筑面积 15.23 万平方米，预计新增用地面积 321.00 亩。项目期内，拟出让土地 171.58 亩，其中拆迁用地 99.99 亩，商住用地 71.59 亩。									
项目建设期		2019 年至 2023 年									
项目运营期		2024 年至 2089 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)		9.9000									
其中：不含专项债券的项目资本金		2.5000									
专项债券融资		7.4000									
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	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资	2.3000	0.6000	2.8400	1.6600							
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		10.9313									
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)											
2022 年	3.4800	2023 年	0.2800	2024 年	5.1913	2025 年	1.9800	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										1.10	
债券存续期内项目总债务融资本息		8.7616		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.25	
债券存续期内项目总债务融资本金		7.4000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.48	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		8.7616		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.25	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		7.4000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.48	
项目收益预测依据	根据可研报告及项目实施单位提供的资料，项目期内，计划于 2022 年-2024 年出让 171.58 亩，其中拆迁用地 99.99 亩，商住用地 71.59 亩，预测拆迁用地根据行业惯例地价均价为 50.00 万元/亩，商住用地地价均价 700.00 万元/亩，预计土地出让金收入 55112.5 万元；预计可取得安置房销售收入等专项收入 55000 万元。本项目债券存续期内资金流出主要为职工工资、福利费、办公费及其他费用，预计有收入年份每年发生成本费用 200 万元，即 2022-2025 年每年将发生成本费用 200.00 万元，债券存续期内共发生成本费用 800.00 万元。本项目债券存续期内预计项目收益为 109312.50 万元。										

附件 3:

## 溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目 预期收益及融资平衡评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

2020 年 12 月 9 日财政部公布《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据《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）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

### 二、项目收益预测假设

（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）政府制定的与项目相关的政策等能够顺利执行；

（五）债券存续期间的净收益用于本项目还本付息，项目建设资金除本债券外的部分

均由当地政府统筹解决，无需用项目收益偿还。

(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、项目投资估算与资金筹措

#### (一) 项目概况

本项目建设地址位于濂江花园二期东侧、濂江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约 45.38 亩，建筑面积约 98,000.00 平方米（其中：地上建筑面积约 70,000.00 平方米，地下建筑面积约 28,000.00 平方米）。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。

项目建设期约 2.5 年，自 2022 年 3 月至 2024 年 9 月。

#### (二) 投资估算

根据本项目可行性研究报告及溧阳市发展和改革委员会对该项目可研报告的批复（溧发改[2021]137 号），本项目总投资估算 65,660.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：人民币万元

序号	项目具体内容	投资金额	备注
1	土地费用	23,499.37	
2	工程费用	32,204.23	
3	工程建设其他费用	5,689.91	
4	工程建设开发费用	3,342.89	
5	预备费	923.60	
项目总投资		65,660.00	

#### (三) 资金筹措方式

2022 年拟发行债券 32,000.00 万元，期限 7 年；2023 年拟发行债券 20,000.00 万元，期限 7 年；项目资本金 13,660.00 万元，合计 65,660.00 万元。具体明细如下表所示：

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
溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区A地块项目	65,660.00	0.00	0.00	13,660.00	0.00	32,000.00	20,000.00

资本金中其他资本金 13,660.00 万元为建设单位/运营单位自有资金,其中投资者投入项目专项资金 13,660.00 万元。非资本金中其他资金 20,000.00 万元,其中以后年度拟申请的专项债券资金 20,000.00 万元。

#### (四) 预期收益及成本分析

##### 1. 项目预期收益情况

该项目收益现金流入主要通过土地出让金、安置房销售收入及商业租金来实现。根据我们的调查及项目实施单位提供的资料,该项目 2022-2024 年为建设期无收入实现,自 2025 年开始投产使用,项目建成后能够解决拆迁居民的住房需求,区内教育、生活、娱乐、休闲设施配套基本齐全,能够为居民提供一个舒适、完善的生活场所,预计 2025-2029 年每年商业租金收入为 650.00 万元,项目建设完成后 2025 年可出让闲置土地 108 亩用于产业开发,根据该地区类似土地出让价每亩 600.00 万元测算,预计可取得土地出让收入为 64,800.00 万元,另安置房建成后还可获得安置房销售收入 8,000.00 万元,经计算,债券存续期内项目收入共计为 76,050.00 万元。项目期内收益现金流入如下表所示:

单位:人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让金收入				64,800.00		
安置房销售收入				8,000.00		
商业租金收入				650.00	650.00	650.00

合 计	0.00	0.00	0.00	73,450.00	650.00	650.00
项 目	2028 年	2029 年	合 计			
土地出让金收入			64,800.00			
安置房销售收入			8,000.00			
商业租金收入	650.00	650.00	3,250.00			
合 计	650.00	650.00	76,050.00			

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 76,050.00 万元，可用于偿还专项债券本息。

## 2. 成本费用分析

本项目债券存续期内资金流出主要包括项目运营期销售费用、管理费用、维护费、工资福利费等，2022-2024 年为建设期，无经营成本，2025-2029 年每年预计产生成本费用 80.00 万元。经测算，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 400.00 万元。

### （五）融资本息测算

2022 年计划发行债券总额为 32,000.00 万元，期限 7 年，假设专项债券利率为 3.03%；2023 年计划发行债券总额为 20,000.00 万元，期限 7 年，假设专项债券利率为 3.03%。融资期内每年支付利息，到期偿还本金，除资本金、专项债券外无其他融资，债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	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
溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目	2022	0	32,000.00		32,000.00	0	0
	2023	32,000.00	20,000.00		52,000.00	969.60	969.60
	2024	52,000.00			52,000.00	1,575.60	1,575.60
	2025	52,000.00			52,000.00	1,575.60	1,575.60
	2026	52,000.00			52,000.00	1,575.60	1,575.60
	2027	52,000.00			52,000.00	1,575.60	1,575.60
	2028	52,000.00			52,000.00	1,575.60	1,575.60

	2028	52,000.00			52,000.00	1,575.60	1,575.60
	2029	52,000.00		32,000.00	20,000.00	1,575.60	33,575.60
	2030	20,000.00		20,000.00		606.00	20,606.00
2022-2029 合计			52,000.00	32,000.00		10,423.20	42,423.20
2022-2030 合计			52,000.00	52,000.00		11,029.20	63,029.20

### （六）净现金流量（包含利息）测算

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入合计	0.00	0.00	0.00	73,450.00	650.00	650.00
成本及管理费				80.00	80.00	80.00
财务费用	0.00	969.6	1,575.60	1,575.60	1,575.60	1,575.60
利润总额	0.00	-969.6	-1,575.60	71,794.40	-1,005.60	-1,005.60
息税前利润	0.00	0.00	0.00	73,370.00	570.00	570.00
净现金流量（包含利息）	0.00	0.00	0.00	73,370.00	570.00	570.00
项目	2028 年	2029 年	期间合计			
收入合计	650.00	650.00	<b>76,050.00</b>			
成本及管理费	80.00	80.00	<b>400.00</b>			
财务费用	1,575.60	1,575.60	<b>10,423.20</b>			
利润总额	-1,005.6	-1,005.6	<b>65,226.80</b>			
息税前利润	570.00	570.00	<b>75,650.00</b>			
净现金流量（包含利息）	570.00	570.00	<b>75,650.00</b>			

### （七）项目收益覆盖融资本息倍数测算

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目	75,650.00	7	42,423.20	1.78

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为 1.78 倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### （八）项目全周期收益覆盖本息倍数测算

该项目债券全周期为 2022 年至 2030 年，期间预计共取得收入 76,700.00 万元，预计共发生成本及管理费用 480.00 万元，预计项目全周期收益为 76,220.00 万元；预计共发行债券 52,000.00 万元，预计债券利息 11,029.20 万元，应付债券本息和 63,029.20 万元；项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.21 倍，如下表所示：

单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目	76,220.00	7	63,029.20	1.21

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目的全周期收益能覆盖融资成本，项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.21 倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目全周期收益与融资自求平衡。

#### （九）其他事项说明

1. 由于本次债券存续期涉及未来 15 年，具有较大不确定性，若测算基础及相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2. 资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

## 附件 4:

## 溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目明细表

单位: 亿元

项目名称		溧阳市濂江花园二期东侧拆迁安置小区 A 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)		3.2000									
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		本项目建设地址位于濂江花园二期东侧、濂江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约 45.38 亩, 建筑面积约 98000 平方米 (其中: 地上建筑面积约 70000 平方米, 地下建筑面积约 28000 平方米)									
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									
债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)		6.5660									
其中: 不含专项债券的项目资本金		1.3660									
专项债券融资		5.2000									
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	2027 年及以后年度
专项债券融资					3.2000	2.0000					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		7.5650									
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	7.3370	2026 年	0.0570	2027 年	0.0570
2028 年	0.0570	2029 年	0.0570	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				1.15	
债券存续期内项目总债务融资本息			4.2423			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.78	
债券存续期内项目总债务融资本金			3.2000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.36	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			4.2423			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.78	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			3.2000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.36	
项目收益预测依据		根据可研报告及项目实施单位提供的资料, 自 2025 年开始投产使用, 项目建成后能够解决拆迁居民的住房需求, 区内教育、生活、休闲设施配套基本齐全, 预计 2025-2029 年每年商业租金收入为 650.00 万元, 项目建设完成后 2025 年可出让闲置土地 108 亩用于产业开发, 根据该地区类似土地出让价每亩 600 万元测算, 预计可取得土地出让收入为 64,800.00 万元, 另安置房建成后还可获得安置房销售收入 8,000.00 万元, 经计算, 债券存续期内项目收入共计为 76,050.00 万元, 每年预计产生成本费用 80.00 万元, 本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 400.00 万元, 经测算, 债券存续期内产生净收益 7.565 亿元。									





# 执业证书

经审查，溧阳众诚会计师事务所

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。

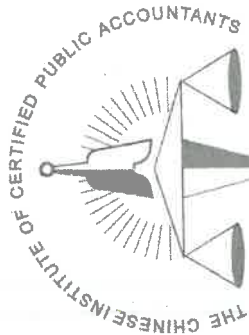


发证机关

批准文号：苏财协(1999)147号

证书编号：32040016

1999年12月17日



中国注册会计师协会

姓名 史俊  
 Full name 史俊  
 性别 男  
 Sex 男

出生日期 1967-09-27  
 Date of birth 1967-09-27

工作单位 江苏众诚会计师事务所  
 Working unit 江苏众诚会计师事务所

身份证号码 23670927201  
 Identity card No. 23670927201



史俊(320400160001)  
 您已通过2020年年检  
 江苏省注册会计师协会

注册  
 Registration

合格, 继续  
 Eligible for all



史俊(320400160001)  
 您已通过2019年年检  
 江苏省注册会计师协会



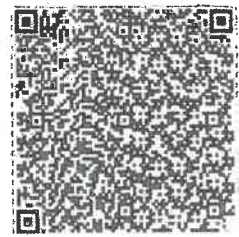
月 /m 日 /d



史俊(320400160001)  
 您已通过2017年年检  
 江苏省注册会计师协会



史俊(320400160001)  
 您已通过2018年年检  
 江苏省注册会计师协会



史俊(320400160001)  
 您已通过2015年年检  
 江苏省注册会计师协会



史俊(320400160001)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会


年 /y 月 /m 日 /d




**戴琳**

Full name 姓 名	戴琳
Sex 性 别	女
Date of birth 出生 日期	1990-05-13
Working unit 工 作 单 位	深阳众诚会计师事务所
Identity card No. 身 份 证 号 码	320423600513222

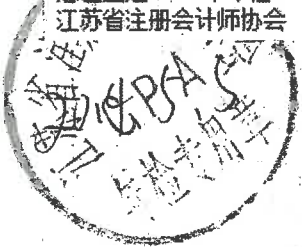






戴琳(320400160005)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会




戴琳(320400160005)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会


8




戴琳(320400160005)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会



戴琳(320400160005)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



戴琳(320400160005)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



戴琳(320400160005)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会

年 / 月 / 日  
 y / m / d

9

# 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SC0019号

客 户 名 称：苏州市财政局

报 备 时 间：2022-02-28 11:12:11

签字注册会计师：刘海瑶

张传侠



05122022020031189377

报告文号：苏天宏会审字[2022]第SC0019号

## 2022年第三批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券） 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 年第三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 SC0019 号

致：苏州市财政局

我们接受贵单位委托，对申请发行 2022 年第三批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）【荷馨苑一期 B 区、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）】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 年第三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 SC0019 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2月28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 年第三批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）【荷馨苑一期 B 区、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）】债存续期内涉及的预期土地出让金收入为基础，结合苏州市相城区发展和改革局《关于苏州市相城区黄桥镇集团资产经营公司新建黄桥拆迁安置小区（暂定名）项目核准决定书》（相发改投核[2007]24 号）、苏州市相城发展和改革局《关于“黄桥拆迁安置小区（暂定名）项目”更名为“荷馨苑（安置小区）一期项目”核准决定书》（相发改投核[2013]19 号、苏州市相城区行政审批局《关于调整荷馨苑（安置小区）一期项目建设规模和计划总投资的批复》（相审批投[2019]17 号）、苏州市相城区发展和改革局《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目建议书的批复》（相发改中心投[2018]400 号）、苏州市自然资源和规划局《关于同意苏州市三角咀生态园开发有限公司因中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目拨用土地的批复》（苏相地拨复[2019]27 号）、苏州市相城区行政审批局《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告的批复》（相审批投[2019]125 号）、苏州市相城区行政审批局《关于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（一期 C 地块）初步设计及概算的批复》（相审批投[2019]250 号）、苏州市相城区行政审批局《关于明确中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目可行性研究报告批文中项目性质的批复》（相审批投[2019]249 号）、苏州市自然资源和规划局《关于同意苏州市三角咀生态园开发有限公司因中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（一期剩余地块及二期）项目拨用土地的批复》（苏相地拨复[2020]14 号）、苏州市相城区行政审批局《关于中央公园安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期 A、B 地块）项目初步设计及概算的批复》（相审批投初[2020]80 号）等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年第三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年第三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3个项目,总投资200,574.08万元,本期拟申请的专项债券资金金额46,000.00万元。

#### (一) 荷馨苑一期B区

荷馨苑一期B区项目位于苏州市相城区黄桥街道苏埭路东、旺盛路南、永方路西、兴业路北。主要建设内容为3#~8#住宅、4#地下车库、27#配电房和28#开关站,总建筑面积58165.27平方米,其中计容面积约39307.51平方米。

项目总投资19,356.26万元,其中自有资金8,156.26万元,前期已取得5年期2019年专项债券资金金额7,200.00万元;本期拟申请专项债券4,000.00万元。

#### (二) 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(一期C地块)

中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(一期C地块)项目建设地址及范围:苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。主要建设内容及规模:项目总用地面积约51904平方米(约合77.56亩),总建筑面积约217910.40平方米,其中:计容建筑面积约145270.40平方米,不计容建筑面积约72640.00平方米,容积率为2.80,建设安置房总套数1094套。

项目总投资85,839.57万元,其中自有资金28,239.57万元,前期已取得5年期2019年专项债券资金金额35,600.00万元;本期拟申请专项债券22,000.00万元。

#### (三) 中央公园动迁安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目(二期A、B地块)

中央公园动迁安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目(二期A、B地块)项目建设地址及范围:苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。主要建设内容及规模:项目总用地面积56164.00平方米(约合84.25亩),总建筑面积约235984平方米,其中计容面积约156912平方米,容积率2.80,建设安置房约1228套。

项目总投资 95,378.25 万元，其中自有资金 20,378.25 万元，前期已取得 7 年期 2021 年专项债券资金金额 25,000.00 万元；本期拟申请专项债券 20,000.00 万元；2023 年拟申请专项债券 30,000.00 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
荷馨苑一期 B 区	4,000.00	7	3.37%	分年付息到期一次性还本
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）	22,000.00	7	3.37%	分年付息到期一次性还本
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）	20,000.00	7	3.37%	分年付息到期一次性还本
合计	46,000.00			

##### (二) 净现金流入基本假设

本次专项债券涉及 3 个项目【荷馨苑一期 B 区、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）】。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土地出让面积及土地价格的相关情况详见如下：

##### 1.1.1 荷馨苑一期 B 区

###### ①土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地为对应改造区域腾空后的土地面积，项目完成后预计获得黄桥街道方浜村郑仙庄、朱家坝、旺埂部分地块，根据苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》，将拿出其中 30.14 亩土地用于荷馨苑一期 B 区项目专项债券还本付息。

###### ②土地价格

根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10

号)、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目(二期A、B地块)棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》(建协苏【2019】第12号),黄桥街道土地成交均价约1800万元/亩。本项目预计成交价54,252.00万元,上述项目扣除上缴市级、区级财政部分,本项目留存收入37,813.64万元。

#### 1.1.2 中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(一期C地块)

##### ①土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地为对应改造区域腾空后的土地,项目完成后预计获得张庄村大部分地块,根据苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》,将拿出其中158.2185亩土地用于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点(一期C地块)项目专项债券还本付息。

##### ②土地价格

根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》(建协苏【2019】第10号)、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目(二期A、B地块)棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》(建协苏【2019】第12号),黄桥街道土地成交均价约1800万元/亩。本项目预计成交价284,793.30万元,上述项目扣除上缴市级、区级财政部分,本项目留存收入198,500.93万元。

#### 1.1.3 中央公园动迁安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目(二期A、B地块)

##### ①土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地为对应改造区域腾空后的土地,项目完成后预计获得张庄村部分地块以及方浜村旺梗部分地块,根据苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》,将拿出其中209.23亩用于中央公园动迁安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目(二期A、B地块)项目专项债券还本付息。

##### ②土地价格

根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》(建协苏【2019】第10号)、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目(二期A、B地块)棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》(建协苏【2019】第12号),黄桥街道土地成交均价约

1800 万元/亩。本项目预计成交价 376,614.00 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入 262,499.96 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，苏州市相城区棚改区项目：荷馨苑一期 B 区项目、中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）项目、中央公园动迁及安置小区安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）项目市级、区级集中比例合计预计 30.3%。

## 五、2022 年第三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
荷馨苑一期 B 区	19,356.26			8,156.26	7,200.00	4,000.00	
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）	85,839.57			28,239.57	35,600.00	22,000.00	
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）	95,378.25			20,378.25	25,000.00	20,000.00	30,000.00
合计	200,574.08			56,774.08	67,800.00	46,000.00	30,000.00

非资本金部分其他资金 30,000.00 万元为中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）项目拟以后年度申请发行专项债券 30,000.00 万元。

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	发行期限	债券存续期内	全部债券存续期
		内项目总收		项目总债务融	
		益		资本息	融资本息和的覆
		①		②	盖倍数
					③=①/②
荷馨苑一期 B 区	19,356.26	37,813.64	7 年	12,620.24	3.00
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）	85,839.57	198,500.93	7 年	65,146.52	3.05
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）	95,378.25	262,499.96	7 年	60,719.00	4.32
合计	200,574.08	498,814.53	7 年	138,485.76	3.60

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	发行期限	全部债券存续期	全部债券存续期
		和		和	预计项目收益对
		①		②	融资本息和的覆
					盖倍数
					③=①/②
荷馨苑一期 B 区	19,356.26	37,813.64	5 年/7 年	13,335.20	2.84
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期 C 地块）	85,839.57	198,500.93	5 年/7 年	68,681.60	2.89
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）	95,378.25	262,499.96	7 年	92,552.50	2.84
合计	200,574.08	498,814.53		174,569.30	2.86

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		42,800.00		42,800.00		-
2020	42,800.00			42,800.00	1,416.68	1,416.68
2021	42,800.00	25,000.00		67,800.00	1,416.68	1,416.68
2022	67,800.00	46,000.00		113,800.00	2,239.18	2,239.18
2023	113,800.00	30,000.00		143,800.00	3,789.38	3,789.38
2024	143,800.00		42,800.00	101,000.00	4,800.38	47,600.38
2025	101,000.00			101,000.00	3,383.70	3,383.70
2026	101,000.00			101,000.00	3,383.70	3,383.70
2027	101,000.00		25,000.00	76,000.00	3,383.70	28,383.70
2028	76,000.00			76,000.00	3,383.70	3,383.70
2029	76,000.00		46,000.00	30,000.00	2,561.20	48,561.20
2030	30,000.00		30,000.00	-	1,011.00	31,011.00
合计		143,800.00	143,800.00		30,769.30	174,569.30

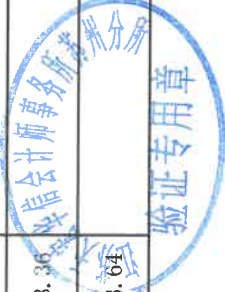
其中：本期债务存续期还本付息合计 138,485.76 万元。

### 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	荷馨苑一期B区	12,620.24	13,335.20
2	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期C地块）	65,146.52	68,681.60
3	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期A、B地块）	60,719.00	92,552.50
	合计	138,485.76	174,569.30

4、项目存续期内预期收益

序号	项目	单位	荷馨苑一期B区	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏 埭路东安置点（一期C地块）	中央公园动迁安置小区安元路南、苏埭路东 安置点项目（二期A、B地块）
一	出让土地回款	万元	54,252.00	284,793.30	376,614.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	30.14	158.2185	209.23
2	楼面地价均价	万元/亩	1,800.00	1,800.00	1,800.00
二	土地扣减项目	万元	16,438.36	86,292.37	114,114.04
1	政府性基金	万元	16,438.36	86,292.37	114,114.04
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	37,813.64	198,500.93	262,499.96



## 5、债券存续期项目概况明细表

表 5.1

(单位:亿元)

项目名称	荷馨苑一期 B 区								
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	0.4000 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	荷馨苑一期 B 区项目位于苏州市相城区黄桥街道苏埭路东、旺盛路南、永方路西、兴业路北。主要建设内容为 3#~8#住宅、4#地下车库、27#配电房和 28#开关站,总建筑面积 58165.27 平方米,其中计容面积约 39307.51 平方米。								
项目建设期	2019 年至 2022 年								
项目运营期	2022 年至 2033 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)	1.9356 亿								
其中:不含专项债券的项目资本	0.8156 亿								
专项债券融资	1.1200 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	0.7200			0.4000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	3.7814 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年	3.7814	2024 年		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		2041 年		2041 年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.95
债券存续期内项目总债务融资本息			1.2620 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.00
债券存续期内项目总债务融资本金			1.1200 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.38
债券存续期内项目总地方债券融资本息			1.2620 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				3.00

债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.1200 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	3.38
项目收益预测依据	根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第10号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期A、B地块）棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第12号）和苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》预测土地出让收入		

表 5.2

(单位: 亿元)

项目名称	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（一期C地块）								
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	2.2000 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	本项目建设地址及范围：苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。主要建设内容及规模：项目总用地面积约 51904 平方米（约合 77.56 亩），总建筑面积约 217910.40 平方米，其中：计容建筑面积约 145270.40 平方米，不计容建筑面积约 72640.00 平方米，容积率为 2.80，建设安置房总套数 1094 套。								
项目建设期	2019 年至 2022 年								
项目运营期	2022 年至 2032 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）	8.5840 亿								
其中：不含专项债券的项目资本	2.8240 亿								
专项债券融资	5.7600 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	3.5600			2.2000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	19.8501 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年	19.8501	2024 年		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		2041 年		2041 年	

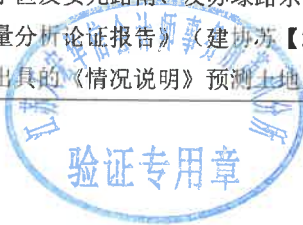
		债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.31
债券存续期内项目总债务融资本息	6.5147 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.05
债券存续期内项目总债务融资本金	5.7600 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.45
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.5147 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	3.05
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5.7600 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	3.45
项目收益预测依据	根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 12 号）和苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》预测土地出让收入		

表 5.3

(单位: 亿元)

项目名称	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）								
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 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	本项目建设地址及范围：苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。主要建设内容及规模：项目总用地面积 56164.00 平方米（约合 84.25 亩），总建筑面积约 235984 平方米，其中计容面积约 156912 平方米，容积率 2.80，建设安置房约 1228 套。								
项目建设期	2020 年至 2023 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 年								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	9.5378 亿								
其中：不含专项债券的项目资本	2.0378 亿								
专项债券融资	7.5000 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			2.5000	2.0000	3.0000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	26.2500 亿								
债券存续期内项目分年收益									

2022 年		2023 年		2024 年	26.2500	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		2041 年		2041 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				2.75
债券存续期内项目总债务融资本息		6.0719 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				4.32	
债券存续期内项目总债务融资本金		4.5000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				5.83	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		6.0719 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				4.32	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		4.5000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				5.83	
项目收益预测收据		根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期 A、B 地块）棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 12 号）和苏州市相城区黄桥街道财政和资产监督管理局出具的《情况说明》预测土地出让收入							



## 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 年第三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:

二〇〇八年七月二十

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

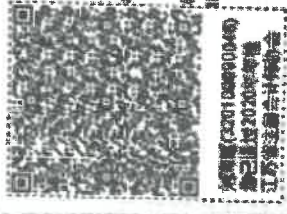
分所执业证书编号: 320100093201

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: 刘海燕  
 Full name: Liu Haiyan  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1991-10-26  
 Date of birth: 1991-10-26  
 工作单位: 江苏天宏信会计师事务所有限公司苏州分所  
 Working unit: Jiangsu Tianhongxin Accounting Firm Co., Ltd. Suzhou Branch  
 身份证号码: 320911199110264925  
 Identity card No.: 320911199110264925



注: 请每年验证一次  
 Valid for another year after

证书编号: 320100070046  
 No. of Certificate: 320100070046  
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPA: Jiangsu Institute of CPAs  
 发证日期: 2019  
 Date of Issue: 2019

年 月 日

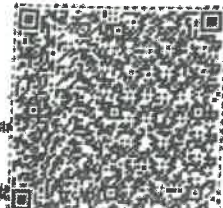


姓名 张传侠  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 女  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1981-12-03  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 江苏天宏华信会计师事务所  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 320305198112032026  
 Identity card No. \_\_\_\_\_



年度检验登  
 Annual Renewal Register

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

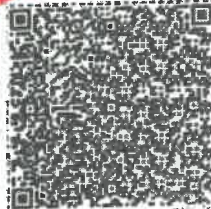


张传侠(320100090045)  
 您已通过2020年年检  
 江苏省注册会计师协会

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 2018年 06月 29日



张传侠(320100090045)  
 您已通过2018年年检  
 江苏省注册会计师协会

年 月 日



05122022020028614685  
报告文号：苏公L[2022]E6013号

## 常熟市2022年第三批江苏省政府债券（棚改）

### 项目收益与融资平衡财务评估报告



## 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Changshu Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·常熟

Changshu, Jiangsu, China

总机: 86 (512) 51533688

Tel: 86 (512) 51533688

传真: 86 (512) 51533620

Fax: 86 (512) 51533620

电子信箱: mailes@gztycpa.cn

E-mail: mailes@gztycpa.cn

# 常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改） 项目收益与融资平衡财务评估报告

苏公 L[2022]E6013 号

致：常熟市财政局

我们接受委托，对常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）项目收益与融资平衡情况进行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》。项目实施单位对债券存续期内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。

常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）资金拟用于海丰家园一期和西浜斗地块安置房项目。经专项评估，我们认为，在相关单位对项目自身收益、土地收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改），债券存续期内项目总收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息，实现项目收益和融资平衡。



总体评估结果如下：

### 一、项目总投资及资金来源情况

1、常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）项目债券存续期内项目总投资 135,292 万元，明细如下：

表 1 单位：万元

序号	项目名称	项目代码	项目总投资
1	海丰家园一期	项目一	59,248
2	西浜斗地块安置房	项目二	76,044
	合计		135,292

2、本期拟申请专项债券资金 15,500 万元，其中本期债券用于资本金金额 0 万元。剩余部分资金来源：其他资本金 10,4792 万元、已有地方政府专项债券资金（非资本金）15,000 万元。资金来源情况如下：

表 2 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
海丰家园一期	59,248	-	-	41,248	15,000	3,000	-
西浜斗地块安置房	76,044	-	-	63,544	-	12,500	-
合计	135,292	-	-	104,792	15,000	15,500	-

备注：其他资本金为单位自筹资金。

### 二、应付专项债券本息情况

假设本期发行专项债券利率为 3.2%，期限为 7 年，在融资期每年支付一次融资利息，到期偿还本金。项目一和二的应付本息情况如下表：



表 3

单位：万元

项目一：海丰家园一期

年 度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年	-	15,000		15,000		-	-
2022 年	15,000	3,000		18,000	3.29%	493.50	493.50
2023 年	18,000			18,000	3.29%/3.2%	589.50	589.50
2024 年	18,000			18,000	3.29%/3.2%	589.50	589.50
2025 年	18,000			18,000	3.29%/3.2%	589.50	589.50
2026 年	18,000			18,000	3.29%/3.2%	589.50	589.50
2027 年	18,000			18,000	3.29%/3.2%	589.50	589.50
2028 年	18,000		15,000	3,000	3.29%/3.2%	589.50	15,589.50
2029 年	3,000		3,000	-	3.20%	96.00	3,096.00
合计		18,000	18,000			4,126.50	22,126.50
其中：全部债务存续期还本付息合计（2021 年-2029 年）							22,126.50
其中：本期债券存续期还本付息合计（2022 年-2029 年）							22,126.50

注：项目计划发债总额为 18,000 万元，其中：15,000 万元于 2021 年发行，期限 7 年，发行利率 3.29%，本期发债金额 3,000 万元。

表 4

单位：万元

项目二：西浜斗地块安置房

年 度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	-	12,500		12,500	3.20%		
2023 年	12,500			12,500	3.20%	400	400
2024 年	12,500			12,500	3.20%	400	400
2025 年	12,500			12,500	3.20%	400	400
2026 年	12,500			12,500	3.20%	400	400
2027 年	12,500			12,500	3.20%	400	400
2028 年	12,500			12,500	3.20%	400	400
2029 年	12,500		12,500	-	3.20%	400	12,900
合计		12,500	12,500			2,800	15,300
其中：全部债务存续期还本付息合计（2021 年-2029 年）							15,300
其中：本期债券存续期还本付息合计（2022 年-2029 年）							15,300

三、项目收益与融资平衡情况

本期专项债券项目全部债务存续期和本期债券存续期内的项目总收益、覆盖倍数均相同。



### 1、项目自身收益

常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）资金拟用于海丰家园一期和西浜斗地块安置房项目。项目自身收益的来源主要包括商业配套和车位销售。具体情况如下：

表 5 单位：万元

序号	项目名称	收入来源	起始时间	本期债券存续期项目自身收益
1	海丰家园一期	车位销售	2021 年	882.90
2	西浜斗地块安置	商业配套和车位销售	2022 年	864.90
合 计				1,747.80

### 2、前期发行债券项目已安排用于偿债资金来源的土地收益：

表 6 单位：万元

项目名称	已发行债券金额	对应地块	已安排用于偿债资金来源的土地收益（2028 年）
海丰家园一期	15,000	城铁片区 11 号 40.2 亩	49,346.10
合计	15,000		49,346.10

### 3、本期安排用于偿债资金来源的土地收益

西浜斗地块安置项目对应的征收地块包括虹桥北片区泰慈社区袁家宅基、昆承片区庞浜村浜角宅基(二期)、花溪片区渠中村凸乱潭、花溪片区渠中村虹桥浜 4 个地块，拟安排其中的以下地块出让收益作为西浜斗地块安置项目偿债资金的主要来源并用于融资进行平衡。相关地块信息如下：

表 7

所属地块	地块位置	土地面积	规划用途	容积率
虹桥北片区泰慈社区袁家宅基	泰山路以东，淮河路以北	35 亩	住宅	1.2

根据常熟市土地储备中心提供的信息，上述地块计划于 2022-2023 年出让，出让价格预计为 1,080 万元/亩，土地出让收入预计为 37,800 万元，可用于资金平衡的土地相关收益为 25,045.61 万元。

## 4、本期债券存续期内项目总收益：

表 8

单位：万元

项目名称	本期债券存续期项目自身收益	前期发行债券已安排土地收益	本期安排偿债资金来源土地收益	合计
海丰家园一期	882.90	49,346.10	-	50,229.00
西浜斗地块安置房	864.90	-	25,045.61	25,910.51
合计	1,747.80	49,346.10	25,045.61	76,139.51

## 5、本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

表 9

单位：万元

项目名称	项目总投资	债券存续期内项目总收益 ①	发行期限	债券存续期内项目总债务融资本息 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
海丰家园一期	59,248.00	50,229.00	7 年	22,126.50	2.27
西浜斗地块安置房	76,044.00	25,910.51	7 年	15,300.00	1.69
合计	135,292.00	76,139.51		37,426.50	2.03

经上述测算，根据相关单位对项目自身收益、土地收益及其所依据的各项假设，本次评估的常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）项目，本期债券存续期内项目收益覆盖倍数为 2.03，项目总收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息。本次评估的常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）项目可以实现项目收益和融资平衡。

本报告仅供委托方申请常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）使用，因使用不当造成的任何后果与本所及注册会计师无关。

附件：项目收益与现金流入评估说明

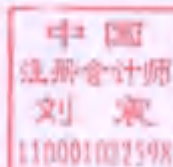
项目明细表

公证天业会计师事务所（特殊

普通合伙）常熟分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·常熟

2022 年 2 月 26 日

# 常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改） 项目收益与现金流入评估说明

## 一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第三批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2022]11 号）文件的规定，结合常熟市棚改项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资平衡评估。

## 二、基本假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、项目建设内容和投资总额与可研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，专项债券年利率与假设利率没有重大变化；
- 5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化；
- 6、政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
- 7、地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让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。

## 三、项目概况

常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）资金拟用于以下项目：

表 1 单位：万元

序号	项目名称	项目代码	项目实施单位
1	海丰家园一期	项目一	常熟市保障房开发建设有限公司
2	西浜斗地块安置	项目二	常熟市保障房开发建设有限公司

### 1、项目一概况

根据项目可行性研究报告和常熟市发展和改革委员会《关于海丰家园一期安置房

工程可行性研究报告的批复》（常发改[2019]403号）、《关于海丰家园一期安置房工程初步设计的批复》（常发改[2019]412号）及财政评审结果，项目位于规划新世纪大道西侧、规划常昭路北侧。

建设规模和内容：新建安置房 512 套，总建筑面积 9.32 万平方米（含地下建筑面积），配套室外场地道路、绿化景园、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等配套基础设施。

债券存续期内项目总投资为 59,248 万元，项目计划发债总额为 18,000 万元，其中：15,000 万元于 2021 年发行，本期拟申请专项债券资金 3,000 万元，期限为 7 年。项目自身收入主要为车位销售。

## 2、项目二概况

根据项目可行性研究报告和常熟市发展和改革委员会《关于常熟市棚户区改造三期工程可行性研究报告的批复》（常发改[2015]484号）、《关于调整常熟市棚户区改造三期工程可行性研究报告部分建设内容的批复》（常发改[2018]50号）、《关于常熟市棚户区改造三期-西浜斗地块安置房工程初步设计的批复》（常发改[2018]380号）、《关于调整常熟市棚户区改造三期-西浜斗地块安置房工程初步设计的批复》（常发改[2020]248号），项目位于香山南路东侧，白茆塘南侧。

建设规模和内容：新建安置房 476 套，总建筑面积 9.08 万平方米（含地下建筑面积 1.66 万平方米），配套室外场地道路、绿化景园、停车位、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化、围墙等基础设施。

债券存续期内项目总投资为 76,044 万元，本期拟申请专项债券资金 12,500 万元，期限为 7 年。项目自身收入主要为商业配套和车位销售。

## 四、项目资金来源情况

常熟市 2022 年第三批江苏省政府债券（棚改）项目债券存续期内项目总投资 135,292 万元，本期拟申请专项债券资金 15,500 万元，其中本期债券用于资本金金额 0 万元，剩余部分资金来源：其他资本金 10,4792 万元、已有地方政府专项债券资金（非资本金）15,000 万元。资金来源情况如下：

表 2

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
海丰家园一期	59,248	-	-	41,248	15,000	3,000	-
西浜斗地块安置房	76,044	-	-	63,544	-	12,500	-
合计	135,292	-	-	104,792	15,000	15,500	-

备注：其他资本金为单位自筹资金

## 五、项目自身收益预测

### 1、项目一“海丰家园一期”净现金流入预测

#### 1) 预测采取的方法和原理

根据可出售车位和回购单价对现金净流入情况进行预测。

#### 2) 现金流入、流出预测

现金流入为车位销售收入 981 万元(可出售车位 327 个、回购单价 30,000 元/个);  
现金流出为相关税费,按 10%估算 98.10 万元。债券存续期内的项目自身收益为 882.90  
万元。

### 2、项目二“西浜斗地块安置”净现金流入预测

#### 1) 预测采取的方法和原理

根据可出售车位、配套商业面积和回购单价对现金净流入情况进行预测。

#### 2) 现金流入、流出预测

现金流入包括：车位销售收入 714 万元(可出售车位 238 个、回购单价 30,000  
元/个)、商业配套销售收入 247 万元(配套商业面积 235 平方米、回购单价 10513 元  
/平方米),合计 961 万元;现金流出为相关税费,按 10%估算 96.10 万元。债券存续  
期内的项目自身收益为 864.90 万元。

## 六、前期发行债券项目已安排用于偿债资金来源的土地收益

海丰家园一期项目于 2021 年发行专项债券 15,000 万元，并安排城铁片区 11 号（40.2 亩）土地相关收益 49,346.10 万元用于偿债资金主要来源。

## 七、本期安排用于偿债资金来源的土地收益

西浜斗地块安置项目对应的征收地块包括虹桥北片区泰慈社区袁家宅基、昆承片区庞浜村浜角宅基(二期)、花溪片区渠中村凸乱潭、花溪片区渠中村虹桥浜 4 个地块，拟安排其中的以下地块出让收益作为西浜斗地块安置项目偿债资金的主要来源并用于融资进行平衡。相关地块信息如下：

表 3

所属地块	地块位置	土地面积	规划用途	容积率
虹桥北片区泰慈社区袁家宅基	泰山路以东，淮河路以北	35 亩	住宅	1.2

根据常熟市土地储备中心提供的信息，上述地块计划于 2022-2023 年出让，出让价格预计为 1,080 万元/亩，土地出让收入预计为 37,800 万元。用于资金平衡土地相关收益情况计算如下：

表 4

单位：万元

项目	计算	金额
一、出让土地回款	1	37,800.00
减：国有土地收益基金	2=1*5%	1,890.00
农业土地开发资金	3=面积*7.95	18.55
新增建设用地土地有偿使用费	4=面积*48	112.00
统筹	5=(1-2-3-4)*30%	10733.84
二、用于资金平衡土地相关收益	6=1-2-3-4-5	25,045.61

注：1 亩=666.67 平方米

## 八、项目总收益（本期债券存续期和全部债务存续期内总收益相同）

表 5

单位：万元

项目名称	本期债券存续期项目自身收益	前期发行债券已安排土地收益	本期安排偿债资金来源土地收益	合计
海丰家园一期	882.90	49,346.10	-	50,229.00
西浜斗地块安置房	864.90	-	25,045.61	25,910.51
合计	1,747.80	49,346.10	25,045.61	76,139.51

九、项目收益与融资平衡（本期债券存续期和全部债务存续期内项目收益覆盖倍数相同）

表 6

单位：万元

项目名称	项目总投资	债券存续期内项目总收益①	发行期限	债券存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
海丰家园一期	59,248.00	50,229.00	7年	22,126.50	2.27
西浜斗地块安置房	76,044.00	25,910.51	7年	15,300.00	1.69
合计	135,292.00	76,139.51		37,426.50	2.03

三、项目详细信息

项目1

项目名称	海丰家园一期										
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(单位:亿元)	0.3										
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	新建安置房512套,总建筑面积9.32万㎡(含地下),配套室外场地道路、绿化、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化等配套基础设施,										
项目建设期	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
项目运营期	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
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)	5.9248										
其中:不含专项债券的项目资本金	4.1248										
专项债券融资	1.8										
其他债务融资	0										
专项债券融资	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
其他债务融资			1.5	0.3							
债券存续期内项目总收益	5.0229										
	债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)										
2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
2028年	4.9346										
2034年											
2040年											
2046年											
2052年											
	债券存续期内项目总收益/项目总投资										
债券存续期内项目总债务融资本息	2.2127										
债券存续期内项目总债务融资本金	1.8										
债券存续期内项目总地方债务融资本息	2.2127										
债券存续期内项目总地方债务融资本金	1.8										
项目收益预测依据	根据可出售车位和回购单价对现金净流入情况进行预测										

海丰县住房和城乡建设局  
2024年11月15日

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。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	西桥斗地块安置房									
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)	1.25									
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	新建安置房476套,总建筑面积9.08万m <sup>2</sup> (含地下),配套室外场地道路、绿化、亮化、室外给水、消防、通信光缆、智能化等基础设施。									
项目建设期	2020		年至		2023		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(单位:亿元)	7.6044									
其中:不含专项债券的项目资本金	6.3544									
专项债券融资	1.25									
其他债务融资	0									
	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	2027年及以后年度
专项债券融资				1.25						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	2.5911									
	债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
		2.5046	0.0865							
2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年
债券存续期内项目总债务融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总投资									
	1.53									
债券存续期内项目总债务融资本金	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地方债券融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总投资									
	1.53									
债券存续期内项目总地方债券融资本金	债券存续期内项目总收益/项目总投资									
	1.25									
项目收益预测依据	根据可出租车位,配套商业面积和回购单价对现金净流入情况进行预测									

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。

从2023年起,债券存续期内的项目收益预测数据,由项目所在地财政部门审核。



# 营业执照

(副本)

编号 320581666201907080511

统一社会信用代码  
91320581MA1PBWXQ1Q (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 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所  
 成立日期 2017年07月06日  
 类型 特殊普通合伙企业分支机构  
 营业期限 2017年07月06日至\*\*\*\*\*  
 负责人 刘震  
 经营场所 常熟高新技术产业开发区东南大道333号H10

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，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；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

2019年07月08日



国家市场监督管理总局监制

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号: 5000582



# 会计师事务所分所 执业证书

名称:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所

负责人:

刘震

经营场所:

常熟高新技术产业开发区东南大道333号  
1101

分所执业证书编号:

3202290283210

批准执业文号:

苏财会[2017]86号

批准执业日期:

## 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》。



发证机关:



二〇一七 年 七 月 二十四日  
中华人民共和国财政部制

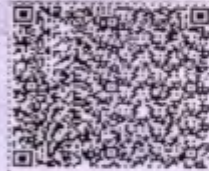
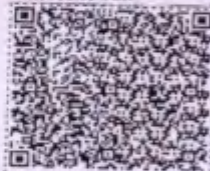


姓名: 刘谦  
 Full name: Liu Qian  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1976-07-06  
 Date of birth: 1976-07-06  
 工作单位: 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所  
 Working unit: Gongzheng Tianye Accounting Firm (Special General Partnership) Changshu Branch  
 身份证号码: 320520197607060114  
 Identity card No.: 320520197607060114



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: 110001022598  
No. of Certificate: 110001022598

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

发证日期: 2001 年 04 月 30 日  
Date of Issuance: 2001 / 4 / 30

刘谦(110001022598)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会

刘谦(110001022598)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日  
/ /

2019年08月

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.



证书号: 10001022590  
您已通过2021年年检  
江苏苏通会计师事务所

年 月 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.

年 月 日





注册号: 200608120005  
 No. of Chinese: 200608120005  
 执业注册会计师 江苏省注册会计师协会  
 Subscribed Institution: 江苏省注册会计师协会  
 执业日期: 2015 年 09 月 30 日  
 Year of Issuance: 2015 年 09 月 30 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.

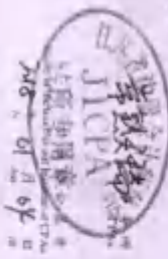


姓名: 陈志强  
 Full name: 陈志强  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1974-09-25  
 Date of Birth: 1974-09-25  
 工作单位: 常熟天瑞会计师事务所有限公司  
 Working Unit: 常熟天瑞会计师事务所有限公司  
 身份证号: 321102187409251071  
 ID No.: 321102187409251071  
 手机号码: 15052011111  
 Mobile No.: 15052011111

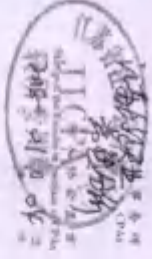


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意变更  
Agree to transfer to be transferred to



同意调入  
Agree to be taken in by institution 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

同意变更  
Agree to transfer to be transferred to

李春林  
CPA No.

接收单位盖章  
Stamp of the Institution to be transferred to

同意调入  
Agree to be taken in by institution to

李春林  
CPA No.

原工作单位盖章  
Stamp of the Institution to be transferred from

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.





05132022020003525965

报告文号：中兴华专字[2022]第211005号

## 2022年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造

### 专项债券项目财务评估报告

中兴华专字（2022）第211005号



## 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

CONTINENTAL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

总所地址：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层 电话：(010) 51423818

南通分所：南通市如东县掘港镇泰山路18号能源大厦1层 电话：(0513) 84534057



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

2022年第三批江苏省政府债券之如东县棚户区改造  
专项债券项目财务评估报告

中兴华专字（2022）第 210005 号

如东县财政局：

我们接受如东县财政局委托，对 2022 年如东县棚户区改造专项债券相关棚改项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》及相关部门提供的资料。相关棚改主体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。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。

由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，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。

经审核，我们认为，在相关棚改主体单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的如东县棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金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。

本报告仅供发行 2022 年江苏省政府专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·南通

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 3 月 4 日

## 项目收益及现金流入编制说明

（除特别注明外，金额单位均为人民币万元）

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以如东县棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近一年的棚户区改造项目周边土地出让情况、近三年以及预期 2022 年 GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年如东县棚户区改造项目收益预测表（近三年平均 GDP 7.33% 增速的 100%、90%、80%比例作为预测增长率）。

### 二、项目收益及现金流入预测基本假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、建设项目的投资预算在未来无重大变化。
- 5、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；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、棚户区改造项目土地出让收入扣除刚性支出（国有土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金实际扣除项目），优先偿还本次发行债券本息；
- 8、债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；
- 9、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测算说明

- 1、土地出让收入：  
出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。
- 2、基准地价：  
募投项目现时土地价格。
- 3、预测增长率：  
用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

## 4、项目净现金流入：

棚户区改造项目及安置房小区项目收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

## 5、本息覆盖倍数：

棚户区改造项目及安置房小区项目净现金流入与项目相关融资本息和的比值。

## 四、本期债券募投项目概述

## （一）棚改项目概况

本次如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）计划总投资金额人民币13.3134亿元，本次拟融资金额人民币2亿元。假设债券票面利率为3.29%，债券期限为七年，每年年末支付利息，第七年年末一次性偿还本金。本项目2019年已发行棚户区改造专项债券3亿，2020年已发行棚户区改造专项债券3亿。

## 1.项目位置及概况

项目位于南通如东县城富民路北侧、解放路东侧，总用地面积67,680.3平方米，总建筑面积199,323.03平方米，地上建筑面积（计容面积）142,750.47平方米。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于2020年4月开工建设，预定于2023年4月完工。项目实施单位：如东县鑫源城投房地产开发有限公司。

## 2.投资估算与资金筹措方式

## （1）投资估算

如东县本次融资涉及的如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）总投资为133,134.33万元。

如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）投资情况如下表所示：

序号	工程项目名称	单位	合价（万元）	备注
一	工程费用	万元	81,948.42	含设备及配套
二	工程建设其他费用	万元	38,629.04	含土地费用
三	基本预备费	万元	6,028.87	
四	建设期利息	万元	6,528.00	
	总投资合计		133,134.33	

## （2）项目资金来源

项目资金筹措方式为本期债券资金 2 亿元，建设单位自筹 5.3134 亿元。

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
如东县富民路北 侧、解放路东侧地 块建设项目(瑞馨 园)	133134.33			53134.33	60000	20000	

## 五、本期债券募投项目资金平衡预算

### 1. 应付本息情况

本项目 2019 年已申请发行 5 年期专项债券 30000 万元，融资利率 3.31%；2020 年已申请发行 7 年期专项债券 30000 万元，融资利率 3.53%；本期拟申请 2022 年 7 年期专项债券 20000 万元，拟定融资利率 3.29%，每半年支付利息一次，第 7 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	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
如东县富民路北 侧、解放路东侧地 块建设项目(瑞馨 园)	报告日前			30000.00	3.31%	993.00
	投入			30000.00	3.53%	1059.00
	第一年	80,000.00		80,000.00	3.29%-3.53%	2,710.00
	第三年	80,000.00	30,000.00	50,000.00	3.29%-3.53%	2,710.00
	第三年	50,000.00		50,000.00	3.29%-3.53%	1,717.00
	第四年	50,000.00		50,000.00	3.29%-3.53%	1,717.00
	第五年	50,000.00	30,000.00	20,000.00	3.29%-3.53%	1,717.00

第六年	20,000.00		20,000.00	3.29%	658.00
第七年	20,000.00	20,000.00	0.00	3.29%	658.00
合计		<b>80,000.00</b>			<b>11,887.00</b>

## 2、基准地价

以周边土地成交金额测算拆迁地块基准地价

### ① 如东县土地市场情况

经查询如东土地交易中心土地出让信息，报告日前如东县共出让城镇住宅商服地块 19 宗，本次评价参考上述 19 宗土地出让情况进行预测。

如东县土地出让情况表

项目名称	成交金额 (万元)	土地用途	成交时间	土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率
南通乔川艺术培训有限公司	2773	其他商服用地	2021/1/11	县城渭河路南侧、钟山路西侧	10000	≤0.5
启东市碧桂园房地产开发有限公司	45728.0077	城镇住宅用地	2021/1/13	县城紫琅路东侧、嘉陵江路北侧	34880.25	1.0<f<2.25
上海新城万嘉房地产有限公司	66033.0348	城镇住宅、批发零售、餐饮旅馆、商务金融娱乐、其他商服用地	2021/1/15	县城紫琅路东侧、淮河南路西侧	56925.03	1.0<f<1.6
南通市佑泰置业有限公司	4060.6036	城镇住宅、批发零售、餐饮旅馆、商务金融娱乐、其他商服用地	2021/2/7	洋口港经济开发区横一路南侧、太港路东侧	52059.02	<1.0
江苏鼎瓿文化旅游发展有限公司	3210.7152	批发零售、餐饮旅馆、商务金融娱乐、其他商服用地	2021/2/7	如东县洋口镇金蛤大道西侧S4地块	39984	<1.0
威名(如东)工程有限公司	2815.8688	城镇住宅、批发零售、餐饮旅馆、商务金融娱乐、其他商服用地	2021/2/18	如东县洋口港经济开发区黄海路北侧、沙港路东侧	31853.72	1.0<f<2.0
南通洋口港港城开发有限公司	8834.7156	城镇住宅用地	2021/2/18	如东县洋口港经济开发区学海路北侧、跃进路东侧	47729.42	≤1.0
如东县欣荣城镇开发建设有限公司	1195.0368	批发零售、餐饮旅馆、商务金融娱乐、其他商服用地	2021/2/18	如东县岔河镇创业路东侧、银河南路南侧地块	14176	1.0<f<2.0
南通神农生态农业科技有限公司	679.8439	批发零售、餐饮旅馆、商务金融娱乐、其他商服用地	2021/3/15	如东县岔河镇苴东线南侧、在水一方东侧	10573	1.0<f<1.3
南通市通州区融创置业有限公司	80200.054	城镇住宅、批发零售、餐饮旅馆、商务金融娱乐、其他商服用地	2021/3/18	如东县城横五路北侧、纵五路东侧地块(实小北侧东)	38819	1.0<f<2.15
淮安威新置业有限公司	106779.1775	城镇住宅用地	2021/3/22	如东县城横五路北侧、纵五路	49015	<1.0

如东县土地出让情况表

项目名称	成交金额 (万元)	土地用途	成交时间	土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率
				西侧地块（实小 北侧西）		
中国石化销 售股份有限 公司江苏南 通石油分公 司	2068.1038	批发零售用地 （加油加气站用 地）	2021/4/12	如东县曹埠镇 甜水村十组、二 环路北侧	1851	<1.4
南通瑞正新 型材料有限 公司	61770.8439	城镇住宅、批发 零售、餐饮旅馆、 商务金融娱乐、 其他商服用地	2021/4/15	如东县城富春 江路北侧、井冈 山路东侧 2-(2) 地块	58203	1.0-2.0
苏州东齐企 业管理咨询 有限公司	20691.4176	城镇住宅用地	2021/4/21	洋口港经济开 发区洋口港大 道东侧、渤海路 北侧	31931.2	1.0<f< 2.6
福建中骏置 业有限公司	41305.0939	城镇住宅用地	2021/4/28	如东县城黄河 路北侧、紫琅路 西侧一号地块	34713.08	1.0<f< 2.0
福建中骏置 业有限公司	67996.5074	城镇住宅用地	2021/4/28	如东县城黄河 路北侧、紫琅路 西侧二号地块	57473.17	<1.0
福建中骏置 业有限公司	40736.1375	城镇住宅、批发 零售、餐饮旅馆、 商务金融娱乐、 其他商服用地	2021/4/28	如东县城黄河 路北侧、紫琅路 东侧地块	76299.19	1.0<f< 2.25
如东县金鑫 交通工程建 设投资有限 公司	360.9873	批发零售、餐饮 旅馆、商务金融 娱乐、其他商服 用地	2021/5/7	如东县丰利镇 登丰路西侧、南 环路北侧地块	5813	1.0<f< 2.25
如东县金鑫 交通工程建 设投资有限 公司	409.0527	批发零售、餐饮 旅馆、商务金融 娱乐、其他商服 用地	2021/5/7	如东县栟茶镇 卫海路西侧、南 环路南侧地块	6492.9	1.0<f< 2.0

## ② 项目区土地出让价格预测

江苏省如东县本次融资的棚户区改造地块，位于如东城中街道。近三年出让地块主要位于如东县境内主要镇区，其出让价格对于本次棚户区改造地块的出让价格部分具有参考价值，仅选取相邻地块出让土地价格作为参考。具体计算如下表：

项目	地块	占用面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	县城紫琅路东侧、嘉陵江路北侧	34,880.25	62,784.45	1.80	45,728.01	7,283.33	0.35	2,549.17
2	如东县城黄河路北侧、紫琅路西侧二号地块	57,473.17	103,451.71	1.80	106,779.18	10,321.64	0.25	2,580.41
3	如东县城黄河路北侧、紫琅路西侧一号地块	34,713.08	62,483.54	1.80	41,305.09	6,610.56	0.35	2,313.69
	综合楼面地价							7,443.27

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为 2022 年 GDP（7.5%）增速。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）（元/平方米）	7,443.27	8,001.52	8,601.63	9,246.75	9,940.26	10,685.78	11,487.21

### 3、预测增长率

如东县 2020-2022 年如东县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、7%、7.5%，近三年平均增速 7.33%，如东县政府工作报告中预计 2022 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.33%。

### 4、项目预计土地出让收入测算

通过江苏土地交易中心查询如东县历年土地交易情况，计算得知土地价格增长幅度高于预计增长率，以预计增长率估算土地价格是合理的。

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（分别以近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）  
项目土地出让收入预测表

单位：万元

年度	项目：如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）
第一年	191,255.45
第三年	205,274.48
第三年	220,321.10
第四年	236,470.63
第五年	253,803.93
第六年	272,407.76
第七年	292,375.25
土地出让金金额	292,375.25

测算表二：预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%，即增幅 6.60%  
项目土地出让收入预测表

单位：万元

年度	项目：如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）
第一年	172,129.91
第三年	184,747.03
第三年	198,288.99
第四年	212,823.57
第五年	228,423.54
第六年	245,166.98
第七年	263,137.72
土地出让金金额	263,137.72

测算表三：预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%，即增幅 5.86%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

年度	项目：如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）
第一年	153,004.36
第三年	164,219.58
第三年	176,256.88
第四年	189,176.51
第五年	203,043.14
第六年	217,926.21
第七年	233,900.20
土地出让金金额	233,900.20

#### 5、项目土地出让收益净现金流入

根据测算，在接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）计算预计增长率时，棚户区改造项目及安置房项目用于资金平衡相关收益为 280,319.79 万元；在接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%即 6.60%计算预计增长率时，棚户区改造项目及安置房项目用于资金平衡相关收益为 252,469.11 万元；在接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%即 5.86%计算预计增长率时，棚户区改造项目及安置房项目用于资金平衡相关收益为 222,091.84 万元。详情如下：

测算表四：预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）  
如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）
一	出让土地回款	292,375.25
二	用于资金平衡土地相关收益	292,375.25
1	土地出让收入	292,375.25
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	23,390.02
4	农业土地开发资金	74.94
5	被征收农民基本生活保障资金	285.50
6	城镇廉租住房保障资金	2,923.75
7	国有土地收益基金	8,771.26
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	256,929.77
9	可返还政府收益	23,390.02
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	280,319.79

测算表五：预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%，即增幅 6.6%  
如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）
一	出让土地回款	263,137.72
二	用于资金平衡土地相关收益	263,137.72
1	土地出让收入	263,137.72
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	21,051.02
4	农业土地开发资金	29.75
5	被征收农民基本生活保障资金	113.35
6	城镇廉租住房保障资金	2,631.38
7	国有土地收益基金	7,894.13
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	231,418.09
9	可返还政府收益	21,051.02
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	252,469.11

测算表六：预计土地价格增速为近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%，即增幅 5.86%  
如东县棚户区改造项目第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）
一	出让土地回款	233,900.20
二	用于资金平衡土地相关收益	233,900.20
1	土地出让收入	233,900.20
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	18,712.02
4	农业土地开发资金	113.35
5	被征收农民基本生活保障资金	2,339.00
6	城镇廉租住房保障资金	2,339.00
7	国有土地收益基金	7,017.01
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	203,379.82
9	可返还政府收益	18,712.02
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	222,091.84

#### 6、项目自身收益测算

本项目用于出售部分的普通地下停车位为 1356 个，参考如东县市场类似价格，按照建设单位预期价格 10 万元/个估算，且不考虑递增。2023 年 4 月项目建成后，2023 年当期出售 40%、2024 年出售 30%、2025 年出售 20%、2026 年出售 10%考虑，共计四年出售完毕。普通地下停车位出售收入预测如下：

普通地下停车位出售收入预测情况表

单位：万元

收入项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
车位出售单价 (万元/个)	10	10	10	10	
出售个数	540	400	270	146	1356
收入小计	5400	4000	2700	1460	13560

#### 7、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的净现金流入及项目自身收益，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第七年开始土地

挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 3.20；接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 2.90；接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 2.56。详情如下：

表 1-1:接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%比例计算预测增长率的情况下  
本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
第一年			2,710.00	2,710.00	
第三年	30000		2,710.00	32,710.00	
第三年			1,717.00	1,717.00	
第四年			1,717.00	1,717.00	
第五年	30000		1,717.00	31,717.00	
第六年			658.00	658.00	
第七年	20,000.00		658.00	20,658.00	
合计	80,000.00		11,887.00	91,887.00	293,879.79
本息覆盖倍数					3.20

表 2-1:接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 90%比例计算预测增长率的情况下的本息  
覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息	本息合计	
第一年			2,710.00	2,710.00	
第三年	30000		2,710.00	32,710.00	
第三年			1,717.00	1,717.00	
第四年			1,717.00	1,717.00	
第五年	30000		1,717.00	31,717.00	
第六年			658.00	658.00	
第七年	20,000.00		658.00	20,658.00	
合计	80,000.00		11,887.00	91,887.00	266,029.11
本息覆盖倍数					2.90

表 3-1:接近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计			本息合计	收益
	债券本金	其他市场化融 资本金	利息		
第一年			2,710.00	2,710.00	
第三年	30000		2,710.00	32,710.00	
第三年			1,717.00	1,717.00	
第四年			1,717.00	1,717.00	
第五年	30000		1,717.00	31,717.00	
第六年			658.00	658.00	
第七年	20,000.00		658.00	20,658.00	
合计	80,000.00		11,887.00	91,887.00	235,651.836
本息覆盖倍数					2.56

## 六、结论性意见

经上述测算，在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前提下，本次评价的如东县棚户区改造项目，在项目收入分别以近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目自身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、项目核心信息披露

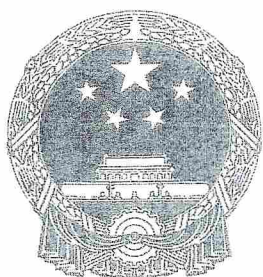
项目、如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）

单位：亿元

项目名称	如东县富民路北侧、解放路东侧地块建设项目（瑞馨园）								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）	无								
本只专项债券中用于该项目的金额	2.0000								
项目简要描述	该项目位于南通如东县城富民路北侧、解放路东侧，总用地面积 67,680.3 平方米，总建筑面积 199,323.03 平方米，地上建筑面积（计容面积）142,750.47 平方米。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2020 年 4 月开工建设，预定于 2023 年 4 月完工。								
项目建设期	2020 年至 2023 年								
项目运营期	2023 年至 2026 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
项目总投资	13.3134								
其中：不含专项债券的项目资本金	5.3134								
2022 年专项债券融资	2.0000								
2020 年专项债券融资	3.0000								
2019 年专项债券融资	3.0000								
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	3.0000		2.0000					
其他债务融资									
项目总收益	41.2346								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2022 年		2023 年	11.7552	2024 年	8.8164	2025 年	5.8776
2026 年	2.9388	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	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.96
债券存续期内项目总债务融资本息		9.1887	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					3.20	
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					3.67	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		9.1887	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					3.20	
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					3.67	

项目收益预测依据	根据如东县城土地出让成交价、如东县近三年的 GDP 增长率来测算预期土地出让收入扣除四项基本政策成本、政策性基金后土地相关收益及项目配套普通地下停车位出售收入预测。
----------	--

编号 320623000201605120101



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320623313739922M (1/1)

名称 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 如东县掘港镇江海中路4号

负责人 康辉

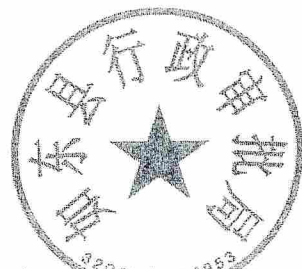
成立日期 2014年09月12日

营业期限 2014年09月12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，出具有关报告；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）

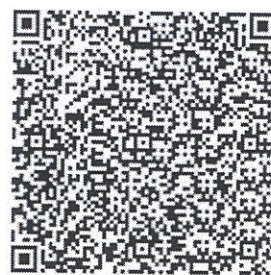


登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016年 05月 12日



05152022020002174895  
报告文号：苏亚盐咨[2022]9号

**2022年江苏省政府债券（棚改专项债）  
之盐城市区项目财务评估报告**

**苏亚盐咨[2022]9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]9号

## 2022年第三批次江苏省政府债券(棚改专项债)

### 之盐城市区项目财务评估报告

盐城市财政局:

我们接受委托,对2022年第三批次江苏省政府债券(棚改专项债)之盐城市区项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。盐城市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年第三批次江苏省政府债券(棚改专项债)之盐城市区项目专项债券,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年第三批次江苏省政府债券项目包括“盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目”和“泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目”。项目总投资25.20亿元,其中不含政府债的项目资本金9.20亿元(项目单位反映为自有资金),本期拟申请的专项债券资金5.70亿元,后续拟申请的专项债券资金10.30亿元。项目建设资金来源情况如下:

**2022年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目  
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
泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	18.00			7.00		0.70	10.30
盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	7.20			2.20		5.00	
合计	25.20			9.20		5.70	10.30

注：①其他资本金为单位自有资金；②非资本金部分中其他资金（非资本金）为单位后续拟申请的政府专项债券资金金额。

## 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年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目  
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
泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	0.7000		0.7000	2.2011		2.2011	2.9011		2.9011
盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	5.0000		5.0000	1.1550		1.1550	6.1550		6.1550
合计	5.7000		5.7000	3.3561		3.3561	9.0561		9.0561

3. 项目融资与收益平衡方案

2022年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区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：

(1) 本期债券存续期内资金平衡方案

2022年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目

本期债券存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	19.1155	2.9011	6.59
2	盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	6.7929	6.1550	1.10

2、项目全部债务存续期资金平衡方案

2022年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目

全部债务存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	19.1155	13.5410	1.41
2	盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	6.7929	6.1550	1.10

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年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目收益和融资平衡测算说明

苏亚金诚会计师事务所  
(特殊普通合伙) 盐城分所



中国·盐城

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年二月二十六日

## 地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目										
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)	0.7000										
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	泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目位于盐城经济技术开发区境内。项目总用地面积111148平方米(166.6亩),总建筑面积约337270平方米,其中地上建筑面积约243270平方米(住宅约223324平方米、商业约16214平方米,其他配套约3732平方米),地下建筑面积约94000平方米。项目代码为2019-320971-47-02-564048。《关于泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目核准的批复》(盐开行审经审[2019]63号)										
项目建设期	2021年至2023年										
项目运营期	2023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)	18.0000										
其中:不含专项债券的项目资本金	7.0000										
专项债券融资	11.0000										
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	0.0000	0.0000	0.0000	0.7000	10.3000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
其他债务融资	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
债券存续期内项目总收益											
19.1155亿											
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
2022年	0.0000	2023年	6.5563	2024年	8.5572	2025年	4.0020	2026年	0.0000	2027年	0.0000
2028年	0.0000	2029年	0.0000	2030年	0.0000	2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000
2034年	0.0000	2035年	0.0000	2036年	0.0000	2037年	0.0000	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											
1.06											
债券存续期内项目总债务融资本息		2.9011亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				6.59			
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				1.74			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		2.9011亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				6.59			
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				1.74			
项目收益预测依据	根据安置房市场化定价以及市场化回购行情对预期收益进行估算。										

## 地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目										
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)	5.0000										
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	建设内容:项目用地面积48561平方米,总建筑面积约149517.75平方米(其中计容面积103376.3平方米,不计容面积46141.45平方米),其中安置房、商业用房及其他配套设施部分建筑面积约113883.43平方米(其中计容面积约71119.41平方米,不计容面积约42764.02平方米);公租房、商铺及其他配套设施部分建筑面积约35634.32平方米(其中计容面积约32256.89平方米,不计容面积约3377.43平方米),公租房计容面积约1053.25平方米,商业建筑面积占比不超过总建筑面积的30%。项目编码2019-320904-47-02-572897。(大行审发审〔2020〕5号《关于盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目核准的批复》)										
项目建设期	2020年至2022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(单位:亿元)	7.2000										
其中:不含专项债券的项目资本金	2.2000										
专项债券融资	5.0000										
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	2027年及以后年度	
专项债券融资				5.0000							
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	6.7929亿										
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
年	0.0000	2023年	1.8567	2024年	2.1387	2025年	2.1387	2026年	0.1647	2027年	0.1647
2028年	0.1647	2029年	0.1647	2030年	0.0000	2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000
2034年	0.0000	2035年	0.0000	2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	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										0.94	
债券存续期内项目总债务融资本息			6.1550亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.10
债券存续期内项目总债务融资本金			5.0000亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.36
债券存续期内项目总地方债券融资本息			6.1550亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.10
债券存续期内项目总地方债券融资本金			5.0000亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1.36
项目收益预测依据	参照可研中相关经济技术指标及运营预测对收益进行预测。										

附件 2:

## 2022 年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目

### 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 年第三批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2022]11 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 年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目包括 2 个项目，申请专项债券资金 57,000.00 万元。

## （一）泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目

泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目申请 2022 年第三批次江苏省政府专项债券，本次申请额度为 7,000.00 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

2019 年 12 月 5 日，盐城经济技术开发区行政审批局核准泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目，项目代码为 2019-320971-47-02-564048。《关于泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目核准的批复》（盐开行审经审（2019）63 号）

#### （2）项目建设内容及规模

泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目位于盐城经济技术开发区境内。项目总用地面积 111148 平方米（166.6 亩），总建筑面积约 337270 平方米，其中地上建筑面积约 243270 平方米（住宅约 223324 平方米，商业约 16214 平方米，其他配套约 3732 平方米），地下建筑面积约 94000 平方米。

#### （3）项目计划总投资

项目批准总投资 180,000.00 万元，投资构成按费用类别划分，参见项目总投资构成分析表。

项目总投资构成分析表

序号	工程费用名称	投资额（万元）	占比（%）
1	土地费用	12,822.04	7.12
2	建安工程费用	151,893.90	84.39
3	前期工作费	1,054.27	0.59
4	基础设施配套工程费	9,238.30	5.13
5	建设期间税费	1,462.08	0.81
6	预备费	3,529.41	1.96
合 计		180,000.00	100.00

#### （4）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 180,000.00 万元，其中：①不含专项债券的项目资本金 70,000.00 万元；②专项债券融资 110,000.00 万元（本期拟申请金额 7,000.00 万

元，后续拟申请金额 103,000.00 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
泰山路西侧、 赣江路北侧 地块商住楼 项目	180,000.00			70,000.00		7,000.00	103,000.00

注：①其他资本金为单位自有资金；②非资本金部分中其他资金（非资本金）为单位后续拟申请的政府专项债券资金金额。

项目建设期为 2021 年 2 月至 2023 年 6 月，2023 年 9 月正式投入运营。目前该项目正在建设中。

## 2. 融资本息情况

泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目 2022 年第三批次江苏省政府债券本次拟申请额度为 7,000.00 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：

项目拟申请发行政府债券 7,000.00 万元还本付息情况表

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	当年还本 付息合计
泰山路西 侧、赣江 路北侧地 块商住楼 项目	2022		7,000.00		7,000.00		
	2023	7,000.00	103,000.00		110,000.00	231.00	231.00
	2024	110,000.00			110,000.00	3,630.00	3,630.00
	2025	110,000.00			110,000.00	3,630.00	3,630.00
	2026	110,000.00			110,000.00	3,630.00	3,630.00
	2027	110,000.00			110,000.00	3,630.00	3,630.00

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	当年还本 付息合计
	2028	110,000.00			110,000.00	3,630.00	3,630.00
	2029	110,000.00		7,000.00	103,000.00	3,630.00	10,630.00
	本期债券存续期内 本息合计		<b>110,000.00</b>	<b>7,000.00</b>		<b>22,011.00</b>	<b>29,011.00</b>
	2030	103,000.00		103,000.00		3,399.00	106,399.00
	整个债券存续期内 合计		<b>110,000.00</b>	<b>110,000.00</b>		<b>25,410.00</b>	<b>135,410.00</b>

综上，泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目拟申请发行专项债券 7,000.00 万元存续期内应还本付息 29,011.00 万元，在整个债券存续期内（110,000.00 万元）应还本付息 135,410.00 万元。

### 3. 项目预期收益情况

泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目建成后，主要收入为住宅及商业用房收入、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 安置房收入

该项目为中舍四期，根据国有建设用地使用权出让合同，该宗地配建安置房 137,000.00 m<sup>2</sup>，现计划分两年安置，第一年安置 50%，第二年安置 50%，安置价参照中舍三期项目单位与政府签订的安置房回购协议单价 7,000.00 元/m<sup>2</sup> 计算，则债券存续期内安置房收入合计为 95,900.00 万元。

##### ② 商品房收入

根据项目可研报告，该项目住宅建筑面积 223,324.00 m<sup>2</sup>，扣除安置房面积，可销售商品房面积为 86,324.00 m<sup>2</sup>，现计划分三年销售，第一年销售 20%，第二年销售 40%，第三年销售 40%，参照中舍三期及周边商业楼盘价格，销售价按 10,000.00 元/m<sup>2</sup> 计算，则债券存续期内商品房收入合计为 86,324.00 万元。

##### ③ 商业配套收入

该项目商业配套面积 16,214.00 m<sup>2</sup>，现计划分三年销售，第一年销售 20%，第二年销售 40%，第三年销售 40%，参照中舍三期及周边商业楼盘价格，销售价按 17,000.00 元/m<sup>2</sup>计算，则债券存续期内商业用房收入合计为 27,563.80 万元。

#### ④机动车位收入

该项目可销售地下停车位共计 2235 个，现计划分三年销售，第一年销售 20%，第二年销售 40%，第三年销售 40%，参照中舍三期及周边商业楼盘价格，销售价按 50,000.00 元/个计算，则债券存续期内机动车位收入合计为 11,175.00 万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券 7,000.00 万元存续期内，项目预计收入 220,963.00 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收入的 10%估算，则债券存续期内管理费用合计 12,506.30 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销售费用，按照商业及车位出售收入的 5%估算，则债券存续期内销售费用合计 6,253.15 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 11,048.15 万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券 7,000.00 万元存续期内，项目预计成本 29,808.00 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 7,000.00 万元存续期内，项目预计收益 191,155.00 万元。

## 4. 项目平衡方案

通过调研及预测，泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目以项目专项收益作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

**本期债券（7,000.00 万元）存续期内项目收益对总地方债券的覆盖倍数情况**

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地方债券债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	191,155.00	7年	29,011.00	6.59

**全部债券（110,000.00万元）存续期内项目收益对总地方债券的覆盖倍数情况**

单位：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地方债券债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
泰山路西侧、赣江路北侧地块商住楼项目	191,155.00	7年	135,410.00	1.41

综上所述，本次发债项目总债务（110,000.00万元）存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41，本期债券（7,000.00万元）存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数为 6.59，可以覆盖融资本息。

**（二）盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目**

本项目计划发行 2022 年第三批江苏省政府债券 5 亿元，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 1 月 3 日，盐城市大丰区行政审批局批准盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目，项目编码 2019-320904-47-02-572897。（大行审发审[2020] 5 号《关于盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目核准的批复》）

2021年9月8日，盐城市大丰区行政审批局批准盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目变更，项目编码2019-320904-47-02-572897。（大行审发审[2020]145号《关于同意盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目调整建设规模及内容、总投资及项目资本金的批复》）

## （2）项目建设内容

建设内容为：项目用地面积48,561平方米，总建筑面积约149,517.75平方米（其中计容面积103,376.3平方米，不计容面积46,141.45平方米），其中安置房、商业用房及其他配套设施部分建筑面积约113,883.43平方米（其中计容面积约71,119.41平方米，不计容面积约42,764.02平方米）；公租房、商铺及其他配套设施部分建筑面积约35,634.32平方米（其中计容面积约32,256.89平方米，不计容面积约3,377.43平方米），公租房计容面积约1,053.25平方米。商业建筑面积占比不超过总建筑面积的30%。

## （3）计划总投资

核准项目总投资为72,000.00万元，其中：安置房、商业用房及其他配套设施部分（以下简称“安置房部分”）总投资53,500.00万元，公租房、商铺及其他配套设施部分建筑（以下简称“廉租房部分”）总投资18,500.00万元，详细情况如下所示：

序号	项目名称	安置房部分 (万元)	廉租房部分 (万元)	小计	占总投资比例 (%)
1	土地使用费	5,605.67	2,428.83	8,034.50	11.16
2	建筑工程费用	38,431.70	12,916.60	51,348.30	71.32
2.1	建筑工程费用	37,459.30	12,616.40	50,075.70	69.55
2.2	安装工程费	972.40	300.20	1,272.60	1.77
3	设备购置费	3,241.30	1,000.50	4,241.80	5.89

序号	项目名称	安置房部分 (万元)	廉租房部分 (万元)	小计	占总投资比例 (%)
4	其他费用	2,446.34	849.27	3,295.61	4.57
4.1	前期工程费用	309.48	117.60	427.08	0.59
4.2	工程建设其他费用	1,161.86	394.52	1,556.38	2.16
4.3	预备费	975.00	337.15	1,312.15	1.82
5	财务费用	3,774.99	1,304.80	5,079.79	7.06
合计		53,500.00	18,500.00	72,000.00	100.00

#### (4) 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 72,000.00 万元,其中:①专项债券融资 50,000.00 万元,本次拟申请金额 50,000.00 万元;②不含专项债券的项目资本金 22,000.00 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
盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	72,000.00			22,000.00		50,000.00	

注:其他资本金为单位自有资金。

建设工作计划约为 2 年,该项目已于 2020 年 9 月开工,预计 2022 年 12 月完

工；目前项目正在建设中。

## 2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 50,000.00 万元，在债券发行期间，本次债券发行利率参考 2020-2021 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，按 3.3% 进行预测，期限七年，在融资期内每年支付融资利息一次，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

项目拟申请发行政府债券 50,000.00 万元还本付息情况表

单位：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
盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	2022		50,000.00		50,000.00		
	2023	50,000.00			50,000.00	1,650.00	1,650.00
	2024	50,000.00			50,000.00	1,650.00	1,650.00
	2025	50,000.00			50,000.00	1,650.00	1,650.00
	2026	50,000.00			50,000.00	1,650.00	1,650.00
	2027	50,000.00			50,000.00	1,650.00	1,650.00
	2028	50,000.00			50,000.00	1,650.00	1,650.00
	2029	50,000.00		50,000.00		1,650.00	51,650.00
		合计		50,000.00	50,000.00		11,550.00

本期债券存续期内应还本付息金额为 61,550.00 万元。

## 3. 偿债预期收益

项目建成运营后，安置房部分及廉租房部分均会产生收益，根据北京中金万瑞工程咨询有限公司出具的可行性研究报告并考虑各自的功能性定位及结合市场调研情况，项目收益预测情况如下：

### (1) 预期收入

#### A. 安置房部分

序号	项目	单位	数量	出售价格(万元)	总收入(万元)
1	安置房	平米	35,389.00	0.50	17,694.50
2	安置房地下非机动车库	平米	5,955.43	0.50	2,977.72
3	住宅地下非机动车位	辆	910	6.50	5,915.00
4	住宅地上机动车位[注]	辆	37	0.20	51.80
5	商品房	平米	28,946.85	0.85	24,604.82
6	商品房地下非机动车库	平米	4,513.74	0.30	1,354.12
7	商业	平米	4,711.30	1.60	7,538.08
8	商业地下机动车位	辆	75	7.50	562.50
合计					60,698.54

注：第4项目为七年的出租收入租金，除此之外，其余均为出售，第1-3年出售比分别为30%:35%:35%。

#### B. 廉租房部分

序号	项目	单位	数量	出租价格(万元)	使用率	每年收入(万元)	总收入[注](万元)
1	公租房	平米	21,053.25	0.010	99%	208.43	1,459.01
2	公租房地下非机动车库	平米	3,377.43	0.010	99%	33.44	234.08
3	公租房地下非机动车位	辆	60	0.325	99%	19.31	135.17
4	商铺	平米	11,203.64	0.150	99%	1,663.74	11,646.04
5	商铺非机动车库	辆	32	0.375	99%	11.88	83.16
合计						1,936.80	13,557.46

注：总收入计算期为债券存续期。

综上，债券存续项目专项收入为74,256.00万元。

#### (2) 付现成本

参照可研及项目运营计划，预计销售房产等费用约占销售安置房及配套收入的2%即1,214.00万元，日常管理运营等付现费用每年约为200万元债券存续期为1,400.00万元，其他经营费用约占总收入的5%即债券存续期内约为3,713.00万元。

综上，债券存续期内付现成本为6,327.00万元。

#### (3) 预期收益

本期债券存续期内项目预期收益为67,929.00万元。

#### 4. 项目平衡方案

通过调研及预测，盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目以专项收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

本期债券（50,000.00 万元）存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

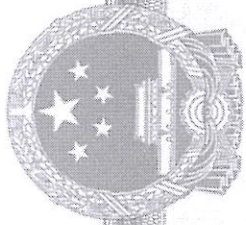
单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限	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
盐城市大丰区振城建设有限公司通港大道南侧、康平路东侧地块保障性住房项目	67,929.00	7 年	61,550.00	1.10

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

#### 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 年第三批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目专项债券，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。

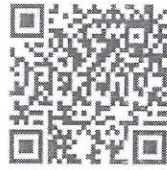


编号 320913000201908050093

# 营业执照

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。

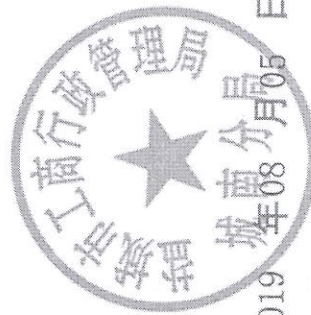


(副本)

名称	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙) 盐城分所	成立日期	2014年01月03日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	2014年01月03日至2033年11月25日
负责人	饶景丽	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)

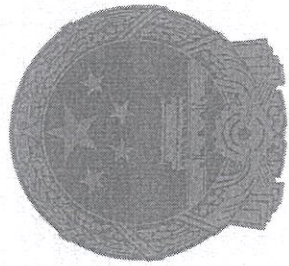


经营范围  
 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他项目，须经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关

2019年08月05日



# 会计师事务所分所 执业证书

名称：苏亚金城会计师事务所（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



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：江苏省财政厅

二〇一二年八月十二日

中华人民共和国财政部制



	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0月25日  
y m d

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6日  
y m d

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

**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.

饶景丽(321100010034)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会



姓名  
Full name 张松

性别  
Sex 女

出生日期  
Date of birth 1986-05-01

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. 500230198605017520

证书编号:  
No. of Certificate 320000260001

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

发证日期:  
Date of Issuance 2012 年 12 月 27 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.



张松(320000260001)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会

