



江苏永和会计师事务所有限公司

JiangSuYongHeCertifiedPublicAccountantsCO.,LTD.

2022 年第十批江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券) 之南京市项目财务评估报告



南京市财政局：

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

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。南京市对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

依据我们这些假设的证据，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

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

总体评价结果如下：

一、本期项目投资资金筹措情况

本次评价南京市下属江宁区，共 5 个棚户区改造发债项目，项目总投资额为 1,103,104.32 万元，其中：资本金 598,104.32 万元，拟使用专项债 505,000.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 40,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 49,000.00 万元，使用后续期间债券募集资金 416,000.00 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
		航空产业片区棚户区改造横溪安置房 二期	172,000.00			97,000.00	30,000.00	13,000.00	32,000.00
		航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块 安置房	82,837.98			19,837.98	10,000.00	5,000.00	48,000.00
	江宁区	新城佳苑安置房三期项目	85,000.00			17,000.00		1,000.00	67,000.00
		盛江花苑九期安置房及市政配套工程 项目	576,266.34			426,266.34		20,000.00	130,000.00
		高家边小区二期 B 组团（经济适用房） 及配套设施工程	187,000.00			38,000.00		10,000.00	139,000.00
		合计	1,103,104.32			598,104.32	40,000.00	49,000.00	416,000.00



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。

一、融资应付利息情况

项目总融资金额为 505,000.00 万元,其中 2021 年已使用债券募集资金 40,000.00 万元(发行期限 7 年,利率 3.29%),本次拟使用债券融资 49,000.00 万元,拟使用后续期间债券融资 416,000.00 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	江宁区	40,000.00	49,000.00	416,000.00	505,000.00	7 年	123,137.00	628,137.00
合计		40,000.00	49,000.00	416,000.00	505,000.00		123,137.00	628,137.00

自融资之日起各项目应还本付息明细情况如下:

江宁区应还本付息情况

单位:人民币万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	拟新增	本期偿还	期末本金	当期偿还	当期还本
		金额	本金	本金	金额	金额	利息	付息合计
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	2022 年	30,000.00	13,000.00			43,000.00	987.00	987.00
	2023 年	43,000.00		32,000.00		75,000.00	1,442.00	1,442.00
	2024 年	75,000.00				75,000.00	2,562.00	2,562.00
	2025 年	75,000.00				75,000.00	2,562.00	2,562.00
	2026 年	75,000.00				75,000.00	2,562.00	2,562.00
	2027 年	75,000.00				75,000.00	2,562.00	2,562.00
	2028 年	75,000.00			30,000.00	45,000.00	2,562.00	32,562.00
	2029 年	45,000.00			13,000.00	32,000.00	1,575.00	14,575.00
	2030 年	32,000.00			32,000.00	-	1,120.00	33,120.00
小计		30,000.00	13,000.00	32,000.00	75,000.00		17,934.00	92,934.00
航空产业片区棚户区改造禄	2022 年	10,000.00	5,000.00			15,000.00	329.00	329.00
	2023 年	15,000.00		48,000.00		63,000.00	504.00	504.00

门03地块安置房	2024年	63,000.00				63,000.00	2,184.00	2,184.00
	2025年	63,000.00				63,000.00	2,184.00	2,184.00
	2026年	63,000.00				63,000.00	2,184.00	2,184.00
	2027年	63,000.00				63,000.00	2,184.00	2,184.00
	2028年	63,000.00			10,000.00	53,000.00	2,184.00	12,184.00
	2029年	53,000.00			5,000.00	48,000.00	1,855.00	6,855.00
	2030年	48,000.00			48,000.00	-	1,680.00	49,680.00
	小计	10,000.00	5,000.00	48,000.00	63,000.00		15,288.00	78,288.00
新城佳苑安置房三期项目	2022年		1,000.00			1,000.00		-
	2023年	1,000.00		25,000.00		26,000.00	35.00	35.00
	2024年	26,000.00		25,000.00		51,000.00	910.00	910.00
	2025年	51,000.00		17,000.00		68,000.00	1,785.00	1,785.00
	2026年	68,000.00				68,000.00	2,380.00	2,380.00
	2027年	68,000.00				68,000.00	2,380.00	2,380.00
	2028年	68,000.00				68,000.00	2,380.00	2,380.00
	2029年	68,000.00			1,000.00	67,000.00	2,380.00	3,380.00
	2030年	67,000.00			25,000.00	42,000.00	2,345.00	27,345.00
	2031年	42,000.00			25,000.00	17,000.00	1,470.00	26,470.00
	2032年	17,000.00			17,000.00	-	595.00	17,595.00
	小计		1,000.00	67,000.00	68,000.00		16,660.00	84,660.00
	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	2022年		20,000.00			20,000.00	
2023年		20,000.00		50,000.00		70,000.00	700.00	700.00
2024年		70,000.00		50,000.00		120,000.00	2,450.00	2,450.00
2025年		120,000.00		30,000.00		150,000.00	4,200.00	4,200.00
2026年		150,000.00				150,000.00	5,250.00	5,250.00
2027年		150,000.00				150,000.00	5,250.00	5,250.00
2028年		150,000.00				150,000.00	5,250.00	5,250.00
2029年		150,000.00			20,000.00	130,000.00	5,250.00	25,250.00

	2030年	130,000.00			50,000.00	80,000.00	4,550.00	54,550.00
	2031年	80,000.00			50,000.00	30,000.00	2,800.00	52,800.00
	2032年	30,000.00			30,000.00	-	1,050.00	31,050.00
	小计		20,000.00	130,000.00	150,000.00		36,750.00	186,750.00
高家边小区二期B组团(经济适用房)及配套设施工程	2022年		10,000.00			10,000.00		-
	2023年	10,000.00		60,000.00		70,000.00	350.00	350.00
	2024年	70,000.00		40,000.00		110,000.00	2,450.00	2,450.00
	2025年	110,000.00		39,000.00		149,000.00	3,850.00	3,850.00
	2026年	149,000.00				149,000.00	5,215.00	5,215.00
	2027年	149,000.00				149,000.00	5,215.00	5,215.00
	2028年	149,000.00				149,000.00	5,215.00	5,215.00
	2029年	149,000.00			10,000.00	139,000.00	5,215.00	15,215.00
	2030年	139,000.00			60,000.00	79,000.00	4,865.00	64,865.00
	2031年	79,000.00			40,000.00	39,000.00	2,765.00	42,765.00
	2032年	39,000.00			39,000.00		1,365.00	40,365.00
		小计		10,000.00	139,000.00	149,000.00		36,505.00
合计		40,000.00	49,000.00	416,000.00	505,000.00	-	123,137.00	628,137.00

注 1: 航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目计划融资总额为 75,000.00 万元, 2021 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元(七年期, 利率 3.29%), 本次拟使用债券募集资金 13,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 32,000.00 万元。

注 2: 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目计划融资总额为 63,000.00 万元, 2021 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元(七年期, 利率 3.29%), 本次拟使用债券募集资金 5,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 48,000.00 万元。

注 3: 新城佳苑安置房三期项目计划融资总额为 68,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 1,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 25,000.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 25,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 27,000.00 万元。

注 4: 盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目计划融资总额为 150,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 20,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 50,000.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 50,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 30,000.00 万元。

注 5: 高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程项目计划融资总额为 149,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 60,000.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 40,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 39,000.00 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) 土地出让价格在正常范围内变动

(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: 项目土地出让收入预计为 1,639,249.19 万元。

单位: 万元

序号	项目区域	项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
1	江宁区	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	271,304.00		271,304.00
2		航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	174,922.00		174,922.00
3		新城佳苑安置房三期项目	186,759.20		186,759.20
4		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	388,143.99		388,143.99
5		高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程	618,120.00		618,120.00
合计			1,639,249.19		1,639,249.19

(2) 项目收益测算: 本项目收益为预计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	债券存续期内项目预计支出	债券存续期内项目预计净收益
			①	②	③=①-②
1	江宁区	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	271,304.00	106,237.53	165,066.47
2		航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	174,922.00	68,496.12	106,425.88
3		新城佳苑安置房三期项目	186,759.20	81,916.61	104,842.59
4		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	388,143.99	147,756.82	240,387.17
5		高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	618,120.00	325,103.56	293,016.44
合计			1,639,249.19	729,510.64	909,738.55

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

单位：万元

序号	项目区域	项目	按预计目标的 100% 计算项目收益	按预计目标的 95% 计算项目收益	按预计目标的 90% 计算项目收益
1	江宁区	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	165,066.47	157,705.33	150,344.15
2		航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	106,425.88	101,679.78	96,933.74
3		新城佳苑安置房三期项目	104,842.59	100,335.64	95,828.65
4		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.17	228,885.49	217,383.82
5		高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	293,016.44	280,263.08	267,509.73

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		
江宁区	航空产业片区棚户区 改造横溪安置房二期	75,000.00	17,934.00	92,934.00	165,066.47	1.78
	航空产业片区棚户区 改造禄口 03 地块安 置房	63,000.00	15,288.00	78,288.00	106,425.88	1.36
	新城佳苑安置房三期 项目	68,000.00	16,660.00	84,660.00	104,842.59	1.24
	盛江花苑九期安置房 及市政配套工程项目	150,000.00	36,750.00	186,750.00	240,387.17	1.29
	高家边小区二期 B 组 团（经济适用房）及 配套设施工程	149,000.00	36,505.00	185,505.00	293,016.44	1.58

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		
江宁区	航空产业片区棚户区 改造横溪安置房二期	75,000.00	17,934.00	92,934.00	157,705.33	1.70
	航空产业片区棚户区 改造禄口 03 地块安 置房	63,000.00	15,288.00	78,288.00	101,679.78	1.30
	新城佳苑安置房三期 项目	68,000.00	16,660.00	84,660.00	100,335.64	1.19
	盛江花苑九期安置房 及市政配套工程项目	150,000.00	36,750.00	186,750.00	228,885.49	1.23
	高家边小区二期 B 组 团（经济适用房）及 配套设施工程	149,000.00	36,505.00	185,505.00	280,263.08	1.51

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		
江宁区	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	75,000.00	17,934.00	92,934.00	150,344.15	1.62
	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	63,000.00	15,288.00	78,288.00	96,933.74	1.24
	新城佳苑安置房三期项目	68,000.00	16,660.00	84,660.00	95,828.65	1.13
	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	150,000.00	36,750.00	186,750.00	217,383.82	1.16
	高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	149,000.00	36,505.00	185,505.00	267,509.73	1.44

通过对江苏省南京市下属江宁区，5 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 5 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	江宁区	2021年-2030年	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	165,066.47	7年	92,934.00	1.78
2		2021年-2030年	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	106,425.88	7年	78,288.00	1.36
3		2022年-2032年	新城佳苑安置房三期项目	104,842.59	7年	84,660.00	1.24
4		2022年-2032年	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.17	7年	186,750.00	1.29
5		2022年-2032年	高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	293,016.44	7年	185,505.00	1.58

(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	江宁区	2022年-2029年	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	165,066.47	7年	59,814.00	2.76
2		2022年-2029年	航空产业片区棚户区改造禄口03地块安置房	106,425.88	7年	28,608.00	3.72
3		2022年-2029年	新城佳苑安置房三期项目	104,842.59	7年	13,250.00	7.91
4		2022年-2029年	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.17	7年	48,350.00	4.97
5		2022年-2029年	高家边小区二期B组团(经济适用房)及配套设施工程	293,016.44	7年	37,510.00	7.81

注 1: 航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 33,120.00 万元。

注 2: 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 49,680.00 万元。

注 3: 新城佳苑安置房三期项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 71,410.00 万元。

注 4: 盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 138,400.00 万元。

注 5: 高家边小区二期 B 组团(经济适用房)及配套设施工程项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 147,995.00 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。

【此页无正文】

附件：江宁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·南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年10月17日

附件：

江宁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

本募投项目收益及现金流入预测以江苏省南京市江宁区棚户区改造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综合考虑后对预期收入进行预测，并编制了 2022 江苏省南京市江宁区棚户区改造项目收益预测表。

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；江宁区的商业住宅用地的刚性提留假设归区统筹来平衡该项目成本。

(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

1、航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目、航空产业片区棚户区改造禄口

03 地块安置房项目

项目实施单位：南京临航建设开发有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区将军中路 166 号(江宁开发区)

法定代表人：宛如

注册资本：100000 万元人民币

经营范围：城市开发、土地开发；市政基础设施建设及管理；建筑安装工程施工；房屋建筑、房屋拆迁；保障房建设与管理；物业管理服务。（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）



2、新城佳苑安置房三期项目

项目实施单位：南京禄口空港新城建设发展有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市江宁经济技术开发区将军南路 666 号 2 幢

法定代表人：熊克豹

注册资本：109,000.00 万元

经营范围：高新技术产业投资、开发、技术服务及咨询；市政基础设施投资、建设、管理及养护；城市开发、土地成片开发与经营；建筑安装工程；房屋租赁；物业管理；经济项目、综合信息、旅游开发；人才交流服务。（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）



3、盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

项目实施单位：南京滨江投资发展有限公司

单位性质：有限责任公司

住所：南京市江宁区铜井镇牧龙

法定代表人：谈永国

注册资本：511,506.18 万元

经营范围：高科技产品、经济园区的开发及基础设施建设；园林绿化工程及相关经济信息服务；建筑材料销售；投资水务产业；水利基础设施的开发、投资、规划、经营、管理；水利工程建设及水利设施的维护；水利工程施工；产业投资，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

4、高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程

项目实施单位：南京江宁高新园建设投资有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区科学园天元东路 118 号

法定代表人：易诗福

注册资本：174,000.00 万元

经营范围：市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；商务服务；展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；保障性住房项目的建设管理及相关业务。（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）

（二）项目概况

1、项目位置及范围

航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目地点位于南京市江宁区横溪新市镇规划六号路以东、七号路以南、三号路以西、八号路以北；

航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目地点位于南京市江宁区宁来禄口街道来凤路以西、千帆路以南；

新城佳苑安置房三期项目地点位于汉韵路以北、皓月路以南、乾清路以西、堤顶东路以东；

盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目地点位于南京市江宁区滨江开发区内，花园路以南，中元路以东，如练路以北，景明大街以西；

高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程项目地点位于江宁高新区药谷路以东、格致路以西、高家边路以南。

2、项目内容与规模

（1）航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目：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 24 万平方米，涉及安置住房 1508 套，项目占地约 168 亩。

（2）航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目：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 9.71 万平方米，涉及安置住房 756 套，项目占地约 65.6 亩。

（3）新城佳苑安置房三期项目：主要建设经济适用房及相关配套附属设施，总建筑面积约 12.45 万平米，其中地上建筑面积约 8.3 万平米，地下建筑面积约 4.15 万平米。涉及安置房 900 套。

（4）盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目：本次工程分为建筑工程、公园绿地工程、市政道路工程三大类。规划总建筑面积约 807369 平方米，其中地上建筑面



积 511269 平方米，地下建筑面积 296100 平方米。建筑工程共分为 A、B、C、D、E、F 六个住宅地块以及社区中心、幼托用地、公交场站三个地块。其中，安置房总建筑面积 785669 平方米、社区中心总建筑面积 13150 平方米，幼儿园规划总建筑面积 7350 平方米，公交场站，总建筑面积为 1200 平方米，19035.45 平方米的公园绿地，6 条市政道路面积约 152523.04 平方米。

(5) 高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程项目：主要新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米，其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米，地下建筑面积约为 7.9615 万平方米，约 1800 户数。

(三)、投资估算与资金筹措方式

(1) 航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目总投资约 172,000.00 万元，2019 年 7 月 16 日《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目可行性研究报告的批复》（宁经管委行审投资[2019]34 号）项目总投资 172,000.00 万元，原计划自有资金安排 63,000.00 万元，拟申请发行棚改债券 109,000.00 万元，依据项目资金实际情况调整后安排自有资金安排 97,000.00 万元，拟申请发行棚改债券 75,000.00 万元，其中：2021 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.29%，每年 6 月 1 日付息），本次拟使用债券募集资金 13,000.00 万元，使用后期债券资金 32,000.00 万元。

(2) 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目总投资约 82,837.98 万元，2020 年 9 月 18 日《关于核准南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目建设的批复》（宁经管委行审投资[2020]96 号）项目总投资 82,837.98 万元，其中自有资金安排 19,837.98 万元，拟申请发行棚改债券 63,000.00 万元，其中：2021 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.29%，每年 6 月 1 日付息），本次拟使用债券募集资金 5,000.00 万元，使用后期债券资金 48,000.00 万元。

(3) 新城佳苑安置房三期项目总投资约 85,000.00 万元，2022 年 5 月 30 日《关于南京禄口空港新城建设发展有限公司新城佳苑经济适用房三期项目可行性研究报告的批复》（宁经管委行审投资[2022]44 号）项目总投资 85,000.00 万元，其中自有资金

安排 17,000.00 万元，拟申请发行棚改债券 68,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 1,000.00 万元，使用后期债券资金 67,000.00 万元。

(4) 盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目总投资约 576,266.34 万元，2021 年 6 月 7 日《关于盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目可行性研究报告的批复》(江宁滨江管委复[2021]10 号)项目总投资 576,266.34 万元，其中自有资金安排 426,266.34 万元，拟申请发行棚改债券 150,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 20,000.00 万元，使用后期债券资金 130,000.00 万元。

(5) 高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程项目总投资约 187,000.00 万元，2022 年 3 月 14 日《关于办理高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程可行性研究报告的批复》(江宁高新管复[2022]7 号)项目总投资 187,000.00 万元，其中自有资金安排 38,000.00 万元，拟申请发行棚改债券 149,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，使用后期债券资金 139,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：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
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	172,000.00			97,000.00	30,000.00	13,000.00	32,000.00
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	82,837.98			19,837.98	10,000.00	5,000.00	48,000.00
新城佳苑安置房三期项目	85,000.00			17,000.00		1,000.00	67,000.00
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	576,266.34			426,266.34		20,000.00	130,000.00
高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程	187,000.00			38,000.00		10,000.00	139,000.00
合计	1,103,104.32			598,104.32	40,000.00	49,000.00	416,000.00

注 1: 航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目计划融资总额为 75,000.00 万元, 2021 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元 (七年期, 利率 3.29%), 本次拟使用债券募集资金 13,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 32,000.00 万元。

注 2: 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目计划融资总额为 63,000.00 万元, 2021 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元 (七年期, 利率 3.29%), 本次拟使用债券募集资金 5,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 48,000.00 万元。

注 3: 新城佳苑安置房三期项目计划融资总额为 68,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 1,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 25,000.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 25,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 27,000.00 万元。

注 4: 盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目计划融资总额为 150,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 20,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 50,000.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 50,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 30,000.00 万元。

注 5: 高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程项目计划融资总额为 149,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元, 计划 2023 年发行债券募集资金 60,000.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 40,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 39,000.00 万元。

四、项目收益及现金流入预测

根据江宁区土地供求趋势, 参照近几年项目周边地块成交价格, 综合考虑各拟出让地块情况, 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。

(1) 项目收入预测: 项目总收入预计为 1,639,249.19 万元。

单位: 万元

序号	项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
1	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	271,304.00		271,304.00
2	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	174,922.00		174,922.00
3	新城佳苑安置房三期项目	186,759.20		186,759.20
4	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	388,143.99		388,143.99
5	高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程	618,120.00		618,120.00
	合计	1,639,249.19		1,639,249.19

(2) 项目收益预测：项目收益为预计收入扣除预计成本后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

序号	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	债券存续期内项目预计支出	债券存续期内项目预计净收益
		①	②	③=①-②
1	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	271,304.00	106,237.53	165,066.47
2	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	174,922.00	68,496.12	106,425.88
3	新城佳苑安置房三期项目	186,759.20	81,916.61	104,842.59
4	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	388,143.99	147,756.82	240,387.17
5	高家边小区二期B组团(经济适用房)及配套设施工程	618,120.00	325,103.56	293,016.44
合计		1,639,249.19	729,510.64	909,738.55

(3) 债券存续期用于平衡债券本息的收益测算如下：

航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	271,304.00	257,738.80	244,173.60
1	可出让地块的规划面积:	亩	246.64	246.64	246.64
2	地价均价:	万元/亩	1,100.00	1,045.00	990.00
二	土地扣减项目	万元	106,237.53	100,033.47	93,829.45
1	国有土地收益基金(土地出让总额的5%)	万元	13,565.20	12,886.94	12,208.68
2	农业土地开发资金(8.85元/平方米)	万元	145.52	145.52	145.52
3	被征地农民基本生活保障金(土地出让总额的5%)	万元	13,565.20	12,886.94	12,208.68
4	土地出让业务费(土地出让总额的1%)	万元	2,713.04	2,577.39	2,441.74
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	17,873.12	16,666.49	15,459.87
6	市集中(土地出让总额的8%)	万元	21,704.32	20,619.10	19,533.89
7	农田水利建设资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	17,873.12	16,666.49	15,459.87
8	教育资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	17,873.12	16,666.49	15,459.87
9	新增建设用地土地有偿使用费(48元/平方米)	万元	789.24	789.24	789.24
10	土地出让合同印花税(土地出让总额的0.05%)	万元	135.65	128.87	122.09
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	165,066.47	157,705.33	150,344.15
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	165,066.47	157,705.33	150,344.15

航空产业片区棚户区改造禄口03地块安置房项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	174,922.00	166,175.90	157,429.80
1	可出让地块的规划面积:	亩	159.02	159.02	159.02
2	地价均价:	万元/亩	1,100.00	1,045.00	990.00
二	土地扣减项目	万元	68,496.12	64,496.12	60,496.06
1	国有土地收益基金(土地出让总额的5%)	万元	8,746.10	8,308.80	7,871.49
2	农业土地开发资金(8.85元/平方米)	万元	93.82	93.82	93.82
3	被征地农民基本生活保障金(土地出让总额的5%)	万元	8,746.10	8,308.80	7,871.49
4	土地出让业务费(土地出让总额的1%)	万元	1,749.22	1,661.76	1,574.30
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	11,523.60	10,745.64	9,967.67
6	市集中(土地出让总额的8%)	万元	13,993.76	13,294.07	12,594.38
7	农田水利建设资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	11,523.60	10,745.64	9,967.67
8	教育资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	11,523.60	10,745.64	9,967.67
9	新增建设用地土地有偿使用费(48元/平方米)	万元	508.86	508.86	508.86
10	土地出让合同印花税(土地出让总额的0.05%)	万元	87.46	83.09	78.71
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	106,425.88	101,679.78	96,933.74
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	106,425.88	101,679.78	96,933.74

新城佳苑安置房二期项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	186,759.20	177,421.24	168,083.28
1	可出让地块的规划面积:	亩	143.66	143.66	143.66
2	地价均价:	万元/亩	1,300.00	1,235.00	1,170.00
二	土地扣减项目	万元	81,916.61	77,085.61	72,254.63
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的5%)	万元	9,337.96	8,871.06	8,404.16
2	农业土地开发资金 (8.85元/平方米)	万元	84.76	84.76	84.76
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的2%)	万元	3,735.18	3,548.42	3,361.67
4	土地出让业务费 (土地出让总额的1%)	万元	1,867.59	1,774.21	1,680.83
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的3%)	万元	5,602.78	5,322.64	5,042.50
6	保障性安居工程建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	11,529.65	10,699.04	9,868.43
7	市集中 (土地出让总额的8%)	万元	14,940.74	14,193.70	13,446.66
8	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	11,529.65	10,699.04	9,868.43
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	11,529.65	10,699.04	9,868.43
10	新增建设用地土地有偿使用费 (48元/平方米)	万元	459.72	459.72	459.72
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的0.05%)	万元	93.38	88.71	84.04
12	民生发展专项资金 (土地出让总额的6%)	万元	11,205.55	10,645.27	10,085.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	104,842.59	100,335.64	95,828.65
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	104,842.59	100,335.64	95,828.65

盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	388,143.99	368,736.79	349,329.59
1	可出让地块的规划面积:	亩	228.32	228.32	228.32
2	地价均价:	万元/亩	1,700.00	1,615.00	1,530.00
二	土地扣减项目	万元	147,756.82	139,851.30	131,945.78
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的5%)	万元	19,407.20	18,436.84	17,466.48
2	农业土地开发资金 (8.85元/平方米)	万元	134.71	134.71	134.71
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的2%)	万元	7,762.88	7,374.74	6,986.59
4	土地出让业务费 (土地出让总额的1%)	万元	3,881.44	3,687.37	3,493.30
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的3%)	万元	11,644.32	11,062.10	10,479.89
6	保障性安居工程建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	23,022.87	21,296.60	19,570.33
7	市集中 (土地出让总额的3%)	万元	11,644.32	11,062.10	10,479.89
8	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	23,022.87	21,296.60	19,570.33
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	23,022.87	21,296.60	19,570.33
10	新增建设用地上地有偿使用费 (48元/平方米)	万元	730.63	730.63	730.63
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的0.05%)	万元	194.07	184.37	174.66
12	民生发展专项资金 (土地出让总额的6%)	万元	23,288.64	23,288.64	23,288.64
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	240,387.17	228,885.49	217,383.82
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	240,387.17	228,885.49	217,383.82

高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	618,120.00	587,214.00	556,308.00
1	可出让地块的规划面积:	亩	257.55	257.55	257.55
2	地价均价:	万元/亩	2,400.00	2,280.00	2,160.00
二	土地扣减项目	万元	325,103.56	306,950.92	288,798.27
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的5%)	万元	30,906.00	29,360.70	27,815.40
2	农业土地开发资金 (8.85元/平方米)	万元	151.96	151.96	151.96
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的2%)	万元	12,362.40	11,744.28	11,126.16
4	土地出让业务费 (土地出让总额的1%)	万元	6,181.20	5,872.14	5,563.08
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的3%)	万元	18,543.60	17,616.42	16,689.24
6	保障性安居工程建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	42,006.66	39,257.57	36,508.48
7	市集中 (土地出让总额的8%)	万元	49,449.60	46,977.12	44,504.64
8	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	42,006.66	39,257.57	36,508.48
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	42,006.66	39,257.57	36,508.48
10	新增建设用地土地有偿使用费 (48元/平方米)	万元	824.16	824.16	824.16
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的0.05%)	万元	309.06	293.61	278.15
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的7%)	万元	43,268.40	41,104.98	38,941.56
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的6%)	万元	37,087.20	35,232.84	33,378.48
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	293,016.44	280,263.08	267,509.73
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	293,016.44	280,263.08	267,509.73

五、债券资金平衡方案

(一) 江宁区棚户区改造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	发行期限（年）	全部债券存续期内 应付债务资金本息 之和	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
	①		②	
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	165,066.47	7	92,934.00	1.78
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	106,425.88	7	78,288.00	1.36
新城佳苑安置房三期项目	104,842.59	7	84,660.00	1.24
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.17	7	186,750.00	1.29
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	293,016.44	7	185,505.00	1.58

(二) 江宁区棚户区改造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	发行期限（年）	本期债券存续期内 应付债务资金本息 之和	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
	①		②	
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	165,066.47	7	59,814.00	2.76
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	106,425.88	7	28,608.00	3.72
新城佳苑安置房三期项目	104,842.59	7	13,250.00	7.91
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.17	7	48,350.00	4.97
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	293,016.44	7	37,510.00	7.81

注 1：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目本息之和不包含 2029 之后支付的债券本金及利息 33,120.00 万元。

注 2: 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 49,680.00 万元。

注 3: 新城佳苑安置房三期项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 71,410.00 万元。

注 4: 盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 138,400.00 万元。

注 5: 高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程项目本息之和不包含 2029 年之后支付的债券本金及利息 147,995.00 万元。



根据我们对江苏省南京市江宁区棚改项目存续期内收益与融资自求平衡进行的审核测算，我们认为项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够满足江苏省南京市江宁区棚改项目还本付息的资金自行平衡要求。

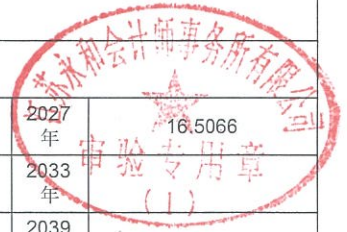
六、棚改专项债券项目明细表

项目 1：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目

单位：亿元

项目名称	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.3
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	该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 24 万平方米，涉及安置住房 1508 套。
项目建设期	2020 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2063 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)	17.2
其中：不含专项债券的项目资本金	9.7
专项债券融资	7.5
其他债务融资	
项目分年融资计划（单位：亿元）	

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			3	1.3	3.2				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	16.5066								
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
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								0.96	
债券存续期内项目总债务融资本息			5.9814			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.76
债券存续期内项目总债务融资本金			4.3			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			3.84
债券存续期内项目总地方债券融资本息			5.9814			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.76
债券存续期内项目总地方债券融资本金			4.3			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			3.84
项目收益预测依据	以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测								



项目 2：航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目

单位：亿元

项目名称	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.5
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	该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 9.71 万平方米，涉及安置住房 756 套。
项目建设期	2020 年至 2023 年

项目运营期	2024年至2063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)	8.2838										
其中:不含专项债券的项目资本金	1.9838										
专项债券融资	6.3										
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	2027年及以后年度	
专项债券融资			1	0.5	4.8						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	10.6426										
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	10.6426
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					1.28
债券存续期内项目总债务融资本息		2.8608		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					3.72		
债券存续期内项目总债务融资本金		1.5		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					7.10		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		2.8608		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					3.72		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1.5		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					7.10		
项目收益预测依据	以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测										

项目 3: 新城佳苑安置房三期项目

单位: 亿元

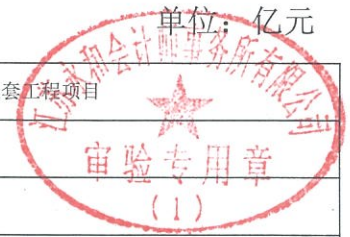
项目名称	新城佳苑安置房三期项目
项目类型(一级)	棚户区改造

项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.1										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)	0										
项目简要描述	主要建设经济适用房及相关配套附属设施,总建筑面积约12.45万平方米,其中地上建筑面积约8.3万平方米,地下建筑面积约4.15万平方米。涉及安置房900套。										
项目建设期	2022年至2025年										
项目运营期	2026年至2035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)	8.5										
其中:不含专项债券的项目资本金	1.7										
专项债券融资	6.8										
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				0.1	2.5	2.5	1.7				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	10.4842										
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	10.4842	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				1.23	
债券存续期内项目总债务融资本息	1.325			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				7.91			
债券存续期内项目总债务融资本金	0.1			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				104.84			
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.325			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				7.91			
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.1			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				104.84			

项目收益预测依据	以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测
----------	--

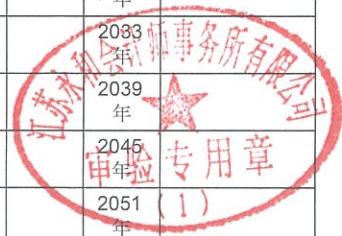
项目 4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

单位：亿元



项目名称	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目									
项目类型（一级）	棚户区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	<p>本次工程分为建筑工程、公园绿地工程、市政道路工程三大类。规划总建筑面积约 807369 平方米，其中地上建筑面积 511269 平方米，地下建筑面积 296100 平方米。建筑工程共分为 A、B、C、D、E、F 六个住宅地块以及社区中心、幼托用地、公交场站三个地块。其中，安置房总建筑面积 785669 平方米、社区中心总建筑面积 13150 平方米，幼儿园规划总建筑面积 7350 平方米，公交场站，总建筑面积为 1200 平方米，19035.45 平方米的公园绿地，6 条市政道路面积约 152523.04 平方米。</p>									
项目建设期	2022 年至 2025 年									
项目运营期	2026 年至 2065 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)	57.6266									
其中：不含专项债券的项目资本金	42.6266									
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）										
	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	5	5	3			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	24.0387									
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	24.0387	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

债券存续期内项目总收益		29.3016									
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	29.3016	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	(1)
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		1.57			
债券存续期内项目总债务融资本息		3.751		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		7.81					
债券存续期内项目总债务融资本金		1		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		29.30					
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.751		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		7.81					
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		29.30					
项目收益预测依据		以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测									



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。



姓 名
 Full name
 性 别
 Sex
 出生日期
 Date of birth
 工作单位
 Working unit
 身份证号码
 Identity card No.



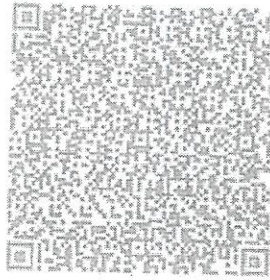
江苏永和会计师事务所

320106561204041

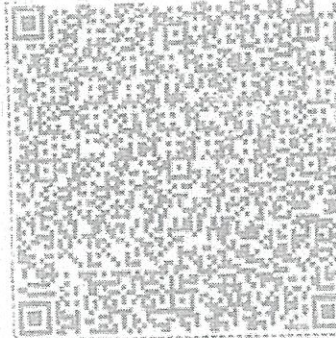
年度检验



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



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



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



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

证书编号: 320000150001

No. of Certificate

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997

Date of Issuance



2007 4 10



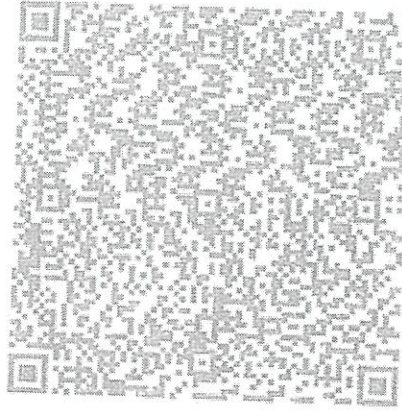
姓名	孙海燕
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1980-07-07
Date of birth	_____
工作单位	江苏永和会计师事务所有限公司
Working unit	_____
身份证号码	320924198691076141
Identity card No.	_____



无2020年年检公告信息！

续有效一年
other year after

孙海燕(320000150062)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



孙海燕(320000150062)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

320000150062

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

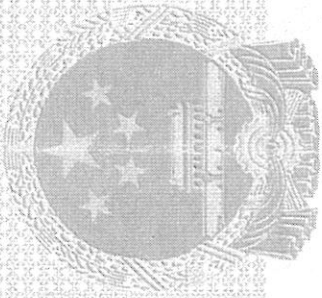
发证日期:
Date of Issuance



日 /d

日 /d

月 /m



执业证书

符合

经审查，江苏永衡会计师事务所



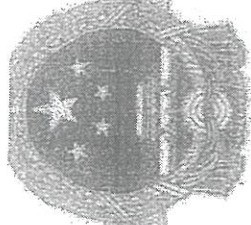
《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。



发证机关

批准文号：苏财协字[1999]13号
证书编号：32000015

1999年2月23日

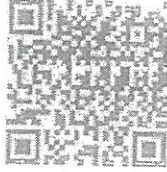


营业执照

(副本)

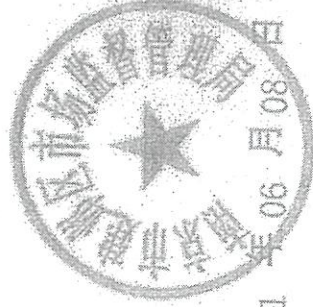
编号 3E0105000202106080303

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。



统一社会信用代码
913201147040496700 (1/1)

名称	江苏永和会计师事务所有限公司	注册资本	100万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年03月05日
法定代表人	张银涛	营业期限	1999年03月05日至****
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询、税务咨询、工程造价咨询。(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

2021年06月08日

2022年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之徐州市项目财务评估报告

徐方会咨[2022]026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

2022 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目财务评估报告

徐方会咨[2022]026 号

徐州市财政局：

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

我们的评估参考依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的评估，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

评估结果如下：

一、编制基础

本次预测以徐州市棚户区改造项目之唐茅路安置房建设项目预期定销房销售收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边房屋成交情况、相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年徐州市棚户区改造项目收益预测表。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。



- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- (三) 相关法律法规无重大变化。
- (四) 房屋销售收入等预计收入能够实现。
- (五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目总投资及资金来源情况

徐州市棚户区改造项目之唐茅路安置房建设项目，总投资 26,700.00 万元，其中：其他资本金 6,700.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 5,000.00 万元，已有地方政府专项债券资金金额 15,000.00 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
唐茅路安 置房建设 项目	26,700.00			6,700.00	15,000.00	5,000.00	

其中已有地方政府专项债券资金金额 15,000.00 万元为 2022 年度发行。

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，徐州市棚户区改造项目之唐茅路安置房建设项目，假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债券存续期内预 期收益①	发行期限 (年)	全部债券存续期内 项目总债务融资本 息②	项目收益覆盖倍数③ =①/②
唐茅路安置房建设 项目	29,793.36	7.00	25,600.00	1.16

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数



项目名称	本期债券存续期内预期收益 ¹⁾	发行期限(年)	本期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⁾
唐茅路安置房建设项目	29,793.36	7.00	25,600.00	1.16

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，预期房屋出售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、编制方法及该项目测算过程。

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：唐茅路安置房建设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10月13日



附件：

唐茅路安置房建设项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

（一）项目位置及范围

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

（二）项目总投资及资金筹措方式

徐州市铜山区发展和改革委员会对唐茅路安置房建设项目作出了批复《关于唐茅路安置房建设项目建议书的批复》（徐铜发改投审（2020）422 号），项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地 32.33 亩，总建筑面积约 75000 平方米，其中包含 4 栋安置住宅楼 45840 平方米，配套建设水电管网、绿化等附属工程。项目估算总投资为 26,700.00 万元。项目可研报告中，工程费用 23,189.00 万元，工程建设其他费用 2,239.00 万元，基本预备费用 1,271.00 万元。

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			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
唐茅路安 置房建设 项目	26,700.00			6,700.00	15,000.00	5,000.00	

（三）项目进展情况

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

二、应付本息情况

唐茅路安置房建设项目本次拟融专项债券资金 0.50 亿元，参照 2021 年江苏省棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 3.29%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00% 确定，期限为七年，每年年末支付



利息，七年到期偿还本金。

唐茅路安置房建设项目应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	本期新增 债券本金	已发省政 府专项债 券资金金 额	本期债券 利息	已发债券 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
唐茅路安 置房 建设 项目	2022年	5,000.00	15,000.00				20,000.00	0.00
	2023年			200.00	600.00		20,000.00	800.00
	2024年			200.00	600.00		20,000.00	800.00
	2025年			200.00	600.00		20,000.00	800.00
	2026年			200.00	600.00		20,000.00	800.00
	2027年			200.00	600.00		20,000.00	800.00
	2028年			200.00	600.00		20,000.00	800.00
	2029年			200.00	600.00	20,000.00	20,000.00	20,800.00
	小计	5,000.00	15,000.00	1,400.00	4,200.00	20,000.00		25,600.00

三、项目收益及现金流入预测说明

(一) 基准房价

唐茅路安置房建设项目回购协议尚未签订，参考从徐州市房地产信息网查询的唐茅路安置房建设项目附近的两个商品房项目的房价，考虑安置房低于市场价，按照60%的价格调整，预测唐茅路安置房建设项目将要出售的价格为5,161.82元/平方米，详见下表：

单位：元

项目	参考项目	位置	销售价格(元)		权重	平均销售价 格(元/平方 米)	调整系 数	测算价格	备注
			2018年	2019年					
唐茅路 安置房 建设项 目	和园 雅居	徐州市铜山 区茅村镇		7,497.38	0.50	3,748.69	0.60	2,249.21	考虑 安置 房低 于市 场价， 按 60%调 整
	万科保 利时代 之光	铜山区秦虹 立交桥向北 300米	9,708.70		0.50	4,854.35	0.60	2,912.61	
	合计					8,603.04		5,161.82	

(二) 定销房销售收入测算

根据建设工程规划许可证，计容面积59496.17平方米，假设2023年-2027年五年陆续出售，售房收入30,711.91万元，扣除相关税费和其他费用918.55万元，收益29,793.36万元，具体测算情况如下：



单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一	收入(万元)	6,142.39	6,142.38	6,142.38	6,142.38	6,142.38	30,711.91
1	定销房销售收入	6,142.39	6,142.38	6,142.38	6,142.38	6,142.38	30,711.91
其中	销售建筑面积(m ²)	11,899.25	11,899.23	11,899.23	11,899.23	11,899.23	59,496.17
	销售价格(万元·m ²)	0.5162	0.5162	0.5162	0.5162	0.5162	
二	支出(万元)	183.71	183.71	183.71	183.71	183.71	918.55
1	各项税费	60.86	60.86	60.86	60.86	60.86	304.30
2	其他费用	122.85	122.85	122.85	122.85	122.85	614.25
三	收益	5,958.68	5,958.67	5,958.67	5,958.67	5,958.67	29,793.36

以上定销房销售收益用于融资本息偿还。

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定销房销售收入，因项目实施单位预测的定销房销售计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

单位：万元

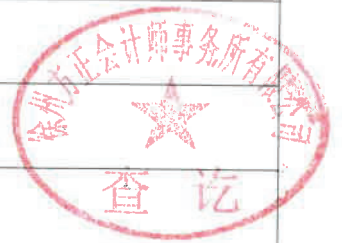
年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		-		29,793.36
2023年		800.00	800.00	
2024年		800.00	800.00	
2025年		800.00	800.00	
2026年		800.00	800.00	
2027年		800.00	800.00	
2028年		800.00	800.00	
2029年	20,000.00	800.00	20,800.00	
合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	
本息覆盖倍数			1.16	

五、项目明细表

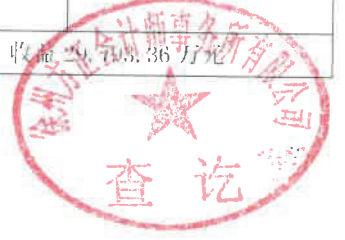


单位：亿元

项目名称	唐茅路安置房建设项目									
项目类型(一级)	棚户区改造									
项目类型(二级)										
本只专项债券中用于该项目的金额	0.5000 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	项目建设地点为徐州市铜山区茅村镇大庄村，占地 32.33 亩，总建筑面积约 75000 平方米，其中包含 4 栋安置住宅楼 45840 平方米，配套建设水电管网、绿化等附属工程。									
项目建设期	2021 年 12 月至 2023 年 12 月									
项目运营期	2023 年至 2029 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资	2.6700 亿									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.6700 亿									
专项债券融资	2.0000 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						2.0000 亿				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	2.9793 亿									
债券存续期内项目分年收益										
2022 年	2023 年	0.5959 亿	2024 年	0.5959 亿	2025 年	0.5959 亿	2026 年	0.5958 亿	2027 年	0.5958 亿
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								1.12		
债券存续期内项目总债务融资本息	2.5600 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.16		
债券存续期内项目总债务融资本金	2.0000 亿		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	2.5600 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.16		



债券存续期内项目总 地方债券融资本金	2.0000 亿	债券存续期内项目总收益 项目总地方债券融资本金	1.19
项目收益预测依据	售房收入 30,711.91 万元，扣除相关税费和其他费用 918.55 万元，收益 29,793.36 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）



与原件一致



登记机关



2016年 07月 15日



江苏淮海会计师事务所

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

苏准会所（2022）专字 356 号

2022 年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项 债券）之邳州市项目财务评估报告

邳州市财政局：

我们接受委托，对徐州市邳州市新城佳苑项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评估报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》进行的。

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

根据对支持这些假设的证据评估，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为评估报告提供合理基础。我们认为评估报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

本财务评估报告仅供融资使用，不得用作其他任何目的。财务评估报告结果如下：

一、项目基本情况

1

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：苏226KPQL51M



扫描全能王 创建

项目名称：徐州市邳州市新城佳苑项目

参与主体：邳州市宏远城市建设有限公司

项目总投资：78207.70 万元

建设地点：邳州市富春江路以南、郑州路以东、邳新路以北、陇海大道以西。

建设规模和内容：本项目总用地面积 63290.65 m²（折合 94.94 亩），总建筑面积 174525.58 m²，其中地上建筑面积 131322.33 m²，包括住宅建筑面积 123577.68 m²、配套公建建筑面积 4064.85 m²、地上不计容建筑面积 3679.80 m²；地下建筑面积 43203.25 m²。拟建设 13 栋高层安置住宅楼（3 栋 11F 住宅楼、4 栋 18F 住宅楼、4 栋 23F 住宅楼、2 栋 25F 住宅楼、1 栋 3F 物业管理楼、1 栋 1F 养老用房及配套用房）。

项目容积率 2.017，建筑密度 15.50%，绿地率 31.60%。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。

根据《邳州市行政审批局文件关于新城佳苑项目核准的批复》（邳行审投核[2022]16 号）；本项目实施符合国家、省市关于城市新型城镇化、建设美丽宜居社区和城市更新等相关政策，符合邳州市城市总体规划、土地利用规划；项目的实施符合城市发展规律，顺应了居民对美好生活向往；有助于推进邳州市城镇化建设进程，集约节约建设用地；推动邳州市经济社会的快速发展，具有较好的经济效益和社会效益。

2019-2021 年度邳州市主要经济指标情况（单位：亿元）

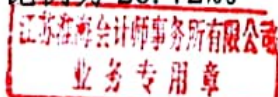


项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值	959.70	1001.26	1100
一般公共预算收入	42.87	43.90	47.34
政府性基金收入	76.94	81.08	146.20
其中：国有土地使用权出让收入	71.53	75.57	135.92
政府性基金支出	94.39	98.03	131.44
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	73.84	75.18	112.83

二、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 78207.70 万元，其中：申请债券资金 62000 万元，本期申请专项债券 28000 万元。后续申请专项债券 34000 万元，另有其他项目资本金 16207.70 万元，资本金占总投资比例为 20.72%。

建设期 24 个月。



项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
徐州市邳州市新城佳苑项目	78207.70			16207.70		28000	34000

(其他资金 34000 万元为后续申请债券资金)

三、债券应付本息情况

棚户区改造专项债券项目发行规模 28000 万元，假设融资利率 3.5%，期限 7 年，本期债券按年付息到期还本，已兑付本金自兑付日起不另计利息。自融资之日起 7 年应还本付息情况如下：

本期债券还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	未来拟计划发债本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计



项目：徐州市邳州市新城佳苑项目							
2022		28000			28000		
2023	28000		34000		62000	980	980
2024	62000				62000	2170	2170
2025	62000				62000	2170	2170
2026	62000				62000	2170	2170
2027	62000				62000	2170	2170
2028	62000				62000	2170	2170
2029	62000			28000	34000	2170	30170
合计		28000	34000	28000		14000	42000

后续债券还本付息明细表



年度	期初本金余额	已发债券本金	未来拟计划发债本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项目：徐州市邳州市新城佳苑项目							
第一年	28000				28000	980	980
第二年	28000		34000		62000	2170	2170
第三年	62000				62000	2170	2170
第四年	62000				62000	2170	2170
第五年	62000				62000	2170	2170
第六年	62000				62000	2170	2170
第七年	62000			28000	34000	2170	30170
第八年	34000			34000	0	1190	35190
合计			34000	62000		15190	77190

三、项目收益覆盖债券还本付息情况

(一) 项目现金预测情况

1、出让价格及项目收益单价预测

根据徐州市邳州市新城佳苑项目情况说明，2022 年土地出让预测单价为 520 万元/亩，安置房住宅预测面积 0.8 万元/平方米，地下停车位预测单价 7 万元/个。

2、项目收入来源

该项目土地出让 94.94 亩，安置房住宅 130462.50 平方米，地下停车位 1055 个。



序号	内容	规模			合计
		2022年	2023年	2024年	
1	土地出让(亩)		47.47	47.47	94.94
2	安置房住宅(m ²)			130462.50	130462.50
3	地下停车位个数(个)			1055	1055

3、出让收入预测

项目：徐州市邳州市新城佳苑项目				
计算期	2022年	2023年	2024年	合计
土地预测单价(万元/亩)		520	520	
土地出让数量(亩)		47.47	47.47	
土地出让收益(万元)		24684.40	24684.40	49368.80
安置房住宅(m ²)			130462.50	
安置房住宅出售收入(万元)			104370	104370
地下停车位出售收入(万元)			7385	7385
合计		24684.40	136439.40	161123.80

4、扣除项目预测

项目：徐州市邳州市新城佳苑项目		
项目	单位	土地出让收益预测
土地收益基金(5%)	万元	2468.44
土地出让业务费(2%)	万元	987.38
农田水利建设资金(2%)	万元	987.38
教育资金(2%)	万元	987.38
农业开发资金(94.94亩×3500元)	万元	33.23
合计	万元	5463.81

(二) 本期项目收益覆盖本息情况

项目：徐州市邳州市新城佳苑项目			
	项目	单位	土地出让收益预测
一	土地出让收益	万元	49368.80
二	从土地出让收入中计提的各项基金	万元	5463.81
1	土地收益基金(5%)	万元	2468.44
2	土地出让业务费(2%)	万元	987.38
3	农田水利建设资金(2%)	万元	987.38
4	教育资金(2%)	万元	987.38
5	农业开发资金(94.94亩×3500元)	万元	33.23
三	项目收益	万元	111755
1	安置房住宅出售收入	万元	104370
2	地下停车位出售收入	万元	7385
四	用于资金平衡相关收益	万元	155659.99
五	债券本息	万元	42000
六	本息覆盖倍数		3.71



(三) 后续项目收益覆盖本息情况

项目：徐州市邳州市新城佳苑项目			
	项目	单位	土地出让收益预测
一	土地出让收益	万元	49368.80
二	从土地出让收入中计提的各项基金	万元	5463.81
1	土地收益基金（5%）	万元	2468.44
2	土地出让业务费（2%）	万元	987.38
3	农田水利建设资金（2%）	万元	987.38
4	教育资金（2%）	万元	987.38
5	农业开发资金（94.94 亩×3500 元）	万元	33.23
三	项目收益	万元	111755
1	安置房住宅出售收入	万元	104370
2	地下停车位出售收入	万元	7385
四	用于资金平衡相关收益	万元	155659.99
五	债券本息	万元	77190
六	本息覆盖倍数		2.02

四、 压力测试



项目收益压力测试表

单位：万元

资金覆盖率—压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%
用于资金平衡相关收益	132310.99	140093.99	147876.99	155659.99
债券还本付息额	42000	42000	42000	42000
本息覆盖倍数	3.15	3.34	3.52	3.71

根据项目资金平衡分析结果，棚户区改造专项债券本息覆盖率可达到 3.71 倍，并且我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外，进行压力测试后结果显示，本项目在收入下降 15% 时，债券本息资金覆盖率仍然大于 1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

五、 结论

经上述测算，债券存续期内该项目能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模，因此，该项目收



益可以覆盖债券本息，项目预期收益和融资可以达到平衡。

六、各项目预测收益及本期覆盖倍数

邳州市棚户区改造项目明细表

项目

单位：亿元

项目名称	徐州市邳州市新城佳苑项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	2.8								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00								
项目简要描述	拟建设13栋高层安置住宅楼（3栋11F住宅楼、4栋18F住宅楼、4栋23F住宅楼、2栋25F住宅楼、1栋3F物业管理楼、1栋1F养老用房及配套用房）。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	2022年至2024年								
项目运营期	2023年至2024年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	7.8208								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.6208								
专项债券融资	6.2								
其他债务融资	0.00								
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				2.8	3.4				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	15.5659								
债券存续期内项目分年收益									
2022年		2023年	1.5566	2024年	14.0093	2025年		2026年	
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年	
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.99



债券存续期内项目总债务融资本息	4.2	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.71
债券存续期内项目总债务融资本金	2.8	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	5.56
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.2	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.71
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.8	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	5.56
项目收益预测依据	项目土地出让收益 94.94 亩*520 万元/亩=49368.8 万元，安置房住宅出售收入 130462.5 平方米*0.8 万元/平方米=104370 万元，地下停车出售收入 1055 个*7 万元/个=7385 万元。		

江苏淮海会计师事务所有限公司



中国 徐州

中国注册会计师



中国注册会计师



报告日期：2022 年 10 月 13 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320302718528920T (1/1)

名称 江苏淮海会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

住所 徐州市民主路镇河街营业办公楼

法定代表人 汤晓宇

注册资本 200万元整

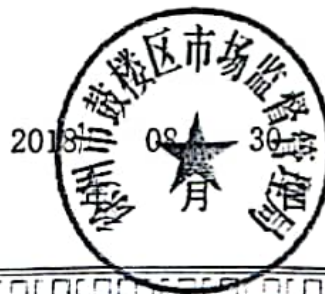
成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日至2029年12月31日

经营范围 企业资本验证、财务审计、验证、会计咨询、会计服务、经济责任鉴定、工程造价审计、土地评估、资产评估、房地产价格评估（凭资质证所列范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关





姓名: 刘勇
 Full name: Liu Yong
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1958-08-03
 Date of birth: 1958-08-03
 工作单位: 江苏立信会计师事务所
 Working unit: Jiangsu Lixin CPAs Firm
 身份证号码: 32010419580803003
 Identity card No.: 32010419580803003



注册会计师执业证书
 您已通过2015年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2016年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2017年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2018年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2019年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2020年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2020年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2020年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2020年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2020年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2020年年检
 注册证号(320300030001)

注册会计师执业证书
 您已通过2020年年检
 注册证号(320300030001)





姓名: 于忠峰
 性别: 男
 出生日期: 1975
 工作单位: 江苏立信会计师事务所
 身份证号码: 3201061975110521



江苏立信会计师事务所

于忠峰(320300030017)
您已通过2018年年检
江苏注册会计师协会

于忠峰(320300030017)
您已通过2016年年检
江苏注册会计师协会

于忠峰(320300030017)
您已通过2015年年检
江苏注册会计师协会

于忠峰(320300030017)
您已通过2020年年检
江苏注册会计师协会

于忠峰(320300030017)
您已通过2019年年检
江苏注册会计师协会

于忠峰(320300030017)
您已通过2017年年检
江苏注册会计师协会

年度

Annual Re

业务专用章

江苏立信会计师事务所有限公司

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

二〇二二年十月三十一日



目录

第一部分报告正文.....	1
第二部分报告附件.....	3
附件1 溧阳市南渡镇春晖苑安置房预期收益及融资平衡评价说明.....	4
附件2 溧阳市南渡镇春晖苑安置房明细表.....	10



溧阳众诚会计师事务所有限公司

溧众专审[2022]697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

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)1 个项目，预期国有土地使用权出让收入、住宅房销售收入、车位销售收入等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。

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：溧阳市南渡镇春晖苑安置房预期收益及融资平衡评价说明

附件 2：溧阳市南渡镇春晖苑安置房明细表

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 10 月 31 日



附件 1:

溧阳市南渡镇春晖苑安置房 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溧阳市南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米，建筑面积约 22715 平方米（其中：地上建筑面积约 16200 平方米、地下建筑面积约 6515 平方米），主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。项目建设期约 2 年，自 2022 年 5 月至 2024 年 5 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[2022]80 号），本项目总投资估算 9,881.00 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	工程费用	8,890.00	
2	预备费	471.00	
3	工程建设及其他费用	520.00	
项目总投资		9,881.00	

(三) 资金筹措方式

2022 年拟发行债券 2,500.00 万元，期限 7 年；2023 年拟发行债券 5,400.00 万元，期限 7 年；项目资本金 1,981.00 万元，合计 9,881.00 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	拟使用本期 地方政府专	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项	拟使用本期地 方政府专项债	其他资金 (非资本



		债券资金 金额④	项债券资金 金额⑤		债券资金 金额⑦	券资金金额⑧	金) ⑨
溧阳市南渡镇 春晖苑安置房	9,881.00	0.00	0.00	1,981.00	0.00	2,500.00	5,400.00

资本金中其他资本金 1,981.00 万元为建设单位/运营单位自有资金。

(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国有土地使用权出让收入、住宅房及车位的销售收入实现。项目可新增拆迁用地 39 亩，根据委托方提供的资料，假设上述可出让土地全部于 2025-2027 年内出让完毕。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 3 年内 GDP 同比增速，本着安全、保守原则，预测拆迁用地出让价为 120 万元/亩。预计共取得土地出让金收入 4,680.00 万元。

预计项目建成后有 15896.00 m²住宅和 113 个地下停车位可供销售，住宅房按每平方米 0.53 万元估算、地下停车位按每个 4.50 万元估算，2022-2024 年为建设期无销售收入实现，2025-2029 年期间分别按 40%、30%、10%、10%、5%的比例销售住宅和地下车位，剩余 5%在以后年度销售。

经计算，债券存续期内项目收入共计为 13,165.14 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
住宅销售收入				3,369.96	2,527.46
地下车位销售收入				202.50	153.00
土地出让收入				1,560.00	1,560.00
合 计	-	-	-	5,132.46	4,240.46
项 目	2027 年	2028 年	2029 年	合计	
住宅销售收入	842.49	842.49	421.24	8,003.64	
地下车位销售收入	49.50	49.50	27.00	481.50	
土地出让收入	1,560.00			4,680.00	



合 计	2,451.99	891.99	448.24	13,165.14
-----	----------	--------	--------	-----------

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 13,165.14 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销售期的管理费及工资福利费等，2022-2024 年为建设期，无经营成本。2025-2029 年销售期内管理费按住宅房及车位销售收入的 0.5% 估算，分别为 17.87 万元、13.26 万元、4.46 万元、4.46 万元、2.24 万元；预计招聘 5 位管理人员，平均工资及福利费按 10 万元/年/人估算每年 50 万元；2025-2027 年成本费用分别为 67.87 万元、63.26 万元、54.46 万元、54.46 万元、52.24 万元。经测算，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 292.43 万元。

（五）融资本息测算

2022 年计划发行债券总额为 2,500.00 万元，期限 7 年，假设专项债券利率为 2.91%；2023 年计划发行债券总额为 5,400.00 万元，期限 7 年，假设专项债券利率为 2.91%。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
濮阳市南渡镇春晖苑安置房	2022	-	2,500.00		2,500.00		
	2023	2,500.00	5,400.00		7,900.00	72.75	72.75
	2024	7,900.00			7,900.00	229.89	229.89
	2025	7,900.00			7,900.00	229.89	229.89
	2026	7,900.00			7,900.00	229.89	229.89
	2027	7,900.00			7,900.00	229.89	229.89
	2028	7,900.00			7,900.00	229.89	229.89
	2029	7,900.00		2,500.00	5,400.00	229.89	2,729.89
	2030	5,400.00		5,400.00	-	157.14	5,557.14



2022-2029 合计	7,900.00	2,500.00		1,452.09	3,952.09
2022-2030 合计	7,900.00	7,900.00		1,609.23	9,509.23

(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
收入合计	-	-	-	5,132.46	4,240.46
成本及管理费	-	-	-	67.87	63.26
财务费用	-	72.75	229.89	229.89	229.89
利润总额	-	-72.75	-229.89	4,834.70	3,947.17
息税前利润	-	-	-	5,064.59	4,177.06
净现金流量 (包含利息)	-	-	-	5,064.59	4,177.06
项目	2027 年	2028 年	2029 年	合计	
收入合计	2,451.99	891.99	448.24	13,165.14	
成本及管理费	54.46	54.46	52.24	292.43	
财务费用	229.89	229.89	229.89	1,452.09	
利润总额	2,167.64	607.64	166.11	11,420.62	
息税前利润	2,397.53	837.53	396.00	12,872.71	
净现金流量 (包含利息)	2,397.53	837.53	396.00	12,872.71	

(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
溧阳市南渡镇春晖苑安置房	12,872.71	7	3,952.09	3.26

经过测算, 在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次测算的溧阳市南渡镇春晖苑安置房的收益能覆盖融资成本, 项目收益对债券本息的覆盖率为 3.26 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 13,613.38 万元，预计共发生成本及管理费用 344.67 万元，预计项目全周期收益为 13,268.71 万元；预计共发行债券 7,900.00 万元，预计债券利息 1,609.23 万元，应付债券本息和 9,509.23 万元；项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.40 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，本次测算的溧阳市南渡镇春晖苑安置房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 1.40 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:

溧阳市南渡镇春晖苑安置房明细表

单位: 亿元

项目名称		溧阳市南渡镇春晖苑安置房									
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)		0.2500									
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溧阳市南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米, 建筑面积约 22715 平方米, 主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等									
项目建设期		2022 年至 2024 年									
项目运营期		2025 年至 2050 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)		0.9881									
其中: 不含专项债券的项目资本金		0.1981									
专项债券融资		0.7900									
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				0.2500	0.5400						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		1.2873									
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.5065	2026 年	0.4177	2027 年	0.2398
2028 年	0.0837	2029 年	0.0396	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				1.30			
债券存续期内项目总债务融资本息			0.3952	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.26			
债券存续期内项目总债务融资本金			0.2500	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				5.15			
债券存续期内项目总地方债券融资本息			0.3952	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				3.26			
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.2500	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				5.15			
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, 债券存续期内通过出让国有土地使用权、销售住宅房及地下车位实现收入, 预计 2025-2029 年共计取得收入 13,165.14 万元, 其中国有土地使用权出让收入 4,680.00 万元、住宅房销售收入 8,003.64 万元、地下车位销售收入 481.50 万元。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费, 预计债券存续期合计发生成本费用 292.43 万元。债券存续期内预计实现净收益 12,872.71 万元。										





执业证书

经审计，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

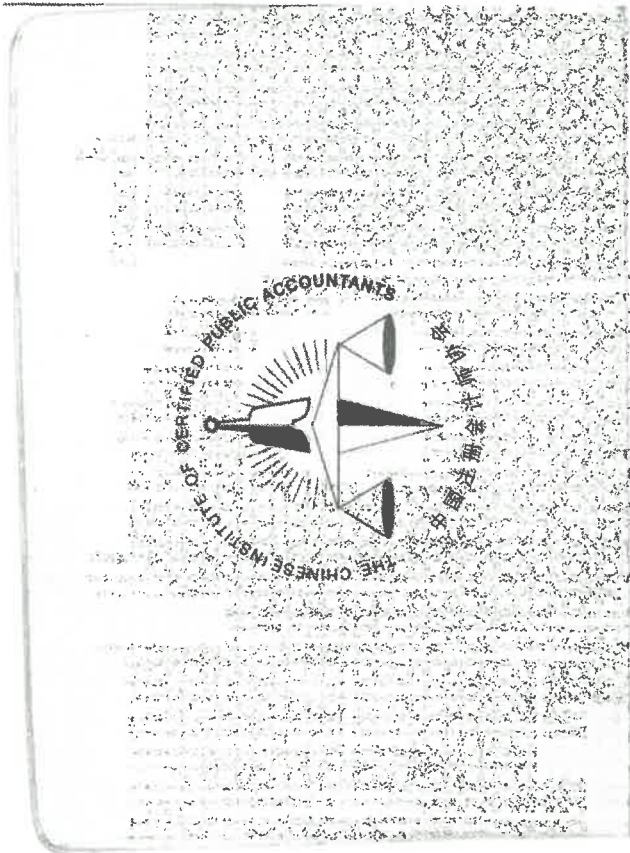


批准文号：苏财协(1999)147号

证书编号：32040016

1999年12月12日





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: 溧阳众诚会计师事务所
 Working unit: 溧阳众诚会计师事务所
 身份证号码: 320423670927201
 Identity card No.: 320423670927201



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: 320400160001
 No. of Certificate: 320400160001

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

发证日期: 1995 年 7 月 18 日
 Date of Issuance: 1995 / 7 / 18

2007 4 3



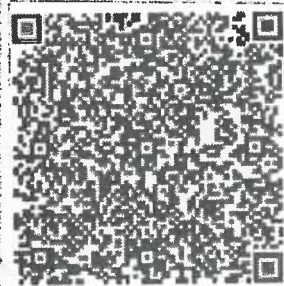


姓名 戴琳
 Full name 戴琳
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1960-05-13
 Date of birth 1960-05-13
 工作单位 溧阳永建会计师事务所
 Working unit 溧阳永建会计师事务所
 身份证号码 320413600513222
 Identity card No. 320413600513222



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: 320400160005
 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 7 月 7 日
 Date of Issuance

2007.4.30





营业执照

(副本)

编号 320481000202012020388



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。

统一社会信用代码
913204817174933166 (1/1)



名称	溧阳众诚会计师事务所有限公司	注册资本	50万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年01月03日
法定代表人	史俊	营业期限	2000年01月03日至2030年12月31日
经营范围	办理企业审计、验资、资产评估、工程预决算的编制和审核、担任会计、顾问、提供会计业务、的咨询服务。(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) 许可项目：代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：代理记帐（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，批结果为准）		
住所	溧阳市溧城镇燕鸣路1号402室		



登记机关

2020

业信用信息公示系统网址:

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项债） 之如皋市项目财务评估报告



北京中名國成會計師事務所(特殊普通合夥)安徽分所

地址：安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C 座 1002 邮编：235005

电话：(0551) 62883067



北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

Beijing Zhongming Guocheng CPA Firm Special General Partnership Anhui Branch

地址：安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C 座 1002

邮编：235005

电话：(0551) 62883067

2022 年第十批江苏省政府债券（棚改专项债）之 如皋市项目财务评估报告

中名国成皖审字（2022）第 0034 号

如皋高新技术园区开发有限公司：

我们接受委托，对如皋市 **GXQ2017-101#B** 地块平明小区保障性住房建设项目（以下简称“**GXQ2017-101#B** 保障房项目或本项目”）专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《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》。如皋市高寿城市建设有限公司对 **GXQ2017-101#B** 保障房项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和如皋高新技术园区开发有限公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在如皋高新技术园区开发有限公司对 **GXQ2017-101#B** 保障房项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 **GXQ2017-101#B** 保障房项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期扣去付现成本的运营收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

(此页无正文,系《2022年第十批江苏省政府债券(棚改专项债)之如皋市项目财务评估报告》签章页)。

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合
伙)安徽分所



中国合肥

中国注册会计师:



中国注册会计师:

2022年10月14日



评价说明

一、评价内容

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号文）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号文）。2020年，江苏省财政厅对新增专项债券发行工作做了具体要求。以上材料提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目存续期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。

二、编制基础

债券存续期内，预测项目扣除付现成本的收益以捷宏润安工程顾问有限公司编制的《如皋高新技术园区开发有限公司GXQ2017-101#B地块平明小区保障性住房建设项目可行性研究报告》为基础，结合项目建设情况、未来运营期情况，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制2022年如皋市GXQ2017-101#B地块平明小区保障性住房建设项目专项债券项目收益预测表。

三、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无重大变化。

（三）相关法律法规无重大变化。

（四）如皋市人口及工业水平无较大变动。

（五）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率。

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、测算说明

（一）项目运营收入

本项目建成后运营，定向销售至保障性安居工程受益居民，故项目收入主要包括住宅及机动车位销售收入。

（二）项目运营成本

本项目运营过程产生的营业成本：销售成本、税金及附加、人员薪酬以及日

常经营过程中产生的其他管理和销售费用等。

（三）项目净现金流入

如皋高新技术园区开发有限公司扣去经营所需的付现成本后的运营收入。

五、本期债券募投项目概述

（一）项目所在地概况

如皋是陆海江黄金交汇点。地处长江入海口北岸，位于东部沿海大通道和长江黄金水道的“T”型交汇处，拥有 48 公里长江黄金岸线，总面积 1477 平方公里，人口 145 万，下辖 14 个镇（区、街道），是中国首批对外开放的沿海城市，也是国家卫生城市、国家园林城市、国家生态城市、中国优秀旅游城市、全国文明城市。处在长三角一体化、长江经济带、上海自贸区建设、苏南现代化示范区建设、江苏沿海开发“五大”国家战略交汇处。

如皋是沪苏通高铁桥头堡。境内拥有宁通、沿海、扬启 3 条高速，12 个高速道口，1 小时经济圈中覆盖上海浦东、上海虹桥、无锡硕放、常州奔牛、南通兴东、扬泰等 6 个国际机场，沪通铁路通车后，37 分钟可达上海。随着长江南京以下-12.5 米深水航道疏浚工程的实施推进，沪通铁路公路大桥的加快建设，盐通高铁的规划启动，如皋屹然成为沪苏通高铁桥头堡，阔步迈入以上海为核心的世界级都市圈同城发展新时代。

2019-2021 年如皋市主要经济指标情况：

金额单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	1215.18	1305.18	1410
一般公共预算收入	70.01	72.01	77.8
政府性基金收入	84.30	107.93	136.97
其中：国有土地使用权出让收入	80.72	102.82	128.98
政府性基金支出	64.82	103.81	118.23
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	51.81	78.55	111.52

（二）项目概况

1、项目介绍

如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目是改善居民人居环境，提高群众生活水平的重要途径。项目区内居民原为分散居住，市政及公益

基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。通过棚户区改造和保障性住房项目建设将使群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是居民将迁入的安置小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设有社区中心、文化娱乐中心、绿地等服务功能区，公共设施配套能力较强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是保障性住房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，提升社区的整体品质。因此项目建设是改善提高当地居民人居环境的需要。

通过本项目实施，有利于解决原有居民布局凌乱、生活水平较低等问题和矛盾，是破解保护资源、保障发展难题，实现土地资源集约高效利用的有利手段；是落实科学发展观，打破城乡二元结构，促进城乡统筹协调发展，提高城镇化水平，构建和谐社会的有效途径；加快城市化进程，最终实现建设用地资源、劳动力资源、市场需求与公共服务资源的有效集聚。

2、项目内容与规模

根据项目总体设计方案，本项目安置区用地面积 31,711.00 平，总建筑面积 81,800.90 平，项目主要建设内容如下：

（1）地上建筑共计 60,291.10 平，建设内容包括保障性住房以及各类公共服务设施用房，其中住宅面积 58,227.50 平，配套用房面积 1,302.70 平，门卫用房面积 42.40 平，变电所、开关站、垃圾房面积 718.50 平；

（2）地下建筑共计 21,509.80 平，主要用于人防工程和车库（其中人防建筑面积为 5,094.80 平）；

（3）室外工程包括道路和广场、室外综合管网、绿化工程、大门及碑石以及围墙等各类附属工程。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 81,000.00 万元，其中：工程费用 33,693.10 万元，工程建设、其他费用 41,844.60 万元，预备费 1,816.40 万元，财务成本 3,646.00 万元。

(2) 资金筹措方式

本项目总投资 81,000.00 万元，本次拟申请发行专项债券 5,000.00 万元，剩余项目资本金 16,200.00 万元和项目建设款 59,800.00 万元由项目建设单位自行筹措解决。

如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	资金来源				本期债券是否用于资本金	本期债券用于资本金额	
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额			其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额				
如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目	81,000.00	16,200.00			5,000.00	59,800.00	否	

4、项目建设背景

(1) 促进城乡一体化发展的需要

通过发展新型城镇化，建设统一保障性住房，使得农村中一些脏、乱、差的卫生死角得到治理，不仅能有效改善人居环境，还能提升基础服务功能，优化投资环境、拓展发展空间。更重要的是，其真正受益的是生活在此的每一位老百姓，是实现百姓安居乐业的民生工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

本项目建设保障性住房，对拆迁村民进行集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是安置小区基础设施十分完备，水、电、燃气、卫生等一系列市政设施均一步到位；二是安置小区内设有商业等完善的配套生活设施；三是保障性住房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升居住品质。区别于以营利为目的商品房，群众安置采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使农民真正享受到城乡一体化发展的实惠。

本项目保障性住房建设不仅是单纯意义上的物质再生，更是涵盖经济复兴、社区重构、文化重建的社会再生。本项目实施对于提升如皋市整体形象具有重要意义，是改善人居环境、提高生活质量，促进城乡一体化更好发展的需要。

（2）解决被征地拆迁农民住房问题的需要

如皋市城市开发需征用原本居民的大量居住土地，当地十分需要大型安置小区解决被征地拆迁农民的住房问题。项目的建成将能解决农民住房问题，提升整体居住环境，稳定当地社会情绪，维护乡镇建设发展的整体性。

（3）人居环境改善提高的需要

如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目是改善居民人居环境，提高群众生活水平的重要途径。项目区内居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。通过棚户区改造和保障性住房项目建设将使群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是居民将迁入的安置小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设有社区中心、文化娱乐中心、绿地等服务功能区，公共设施配套能力较强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是保障性住房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，提升社区的整体品质。因此项目建设是改善提高当地居民人居环境的需要。

（4）符合如皋市整体规划的需要

项目区地处如皋市如城街道，交通便利，建设必将带动周边地块的繁荣，提高城市的综合素质和整体投资环境。现代化的居住小区的建设，既改善了农民居住条件，又使如皋市的形象得到提升。对于优化投资环境，方便客商投资，推动产业带集聚效应的形成，进而加快城乡一体化进程及提升区域经济发展水平和促进和谐可持续发展，具有良好的经济和社会效益。

该项目的宗旨是优化城市资源配置，形成生活要素集中居住和区域经济集群优势，妥善安置乡镇居民。通过本项目的实施有利于如皋市的全面配套建设，进一步为乡镇提升产业化水平提供重要的基础条件，可以使土地利用更为合理，土

地效益得到充分发挥。因而本项目建设是十分必要的。

六、本期债券募投项目概述

（一）应付本息情况

如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目本次拟发行棚户区改造专项债券金额为 5,000.00 万元，假设债券票面利率为 3.50%，期限 7 年，每年年末支付利息，第七年年末偿还本金。本次拟发行专项债券还本付息情况：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券本金	偿还债券本金	期末债券本金	债券利率 (%)	应付债券利息
第一年 (建设期)	5,000.00		5,000.00	3.50	175.00
第二年 (建设期)	5,000.00		5,000.00	3.50	175.00
第三年 (运营期)	5,000.00		5,000.00	3.50	175.00
第四年 (运营期)	5,000.00		5,000.00	3.50	175.00
第五年 (运营期)	5,000.00		5,000.00	3.50	175.00
第六年 (运营期)	5,000.00		5,000.00	3.50	175.00
第七年 (运营期)	5,000.00	5,000.00		3.50	175.00
合计		5,000.00			1,225.00

（二）项目收入测算

债券存续期内，预计项目总收入现金流入为 95,880.60 万元，通过对南通如皋市相关保障性住房安置情况、结合项目建设单位与政府方前期沟通结果，本项目销售单价初步拟定为：保障性住房住宅按 15,500.00 元/平，车库按 90,000.00 元/个；共可获得含税收入 95,880.60 万元。

（三）项目成本测算

债券存续期内，预计项目总成本为 87,922.70 万元，其中：非付现成本：对销售的住宅和地下建筑部分进行成本结转部分共计 81,000.00 万元。付现成本：销售及管理人员薪酬及福利开支 877.80 万元，管理费用、其他销售费用等运营费用 611.10 万元，税金及附加 5,433.80 万元，共计 6,922.70 万元。

（四）项目净现金流入

本项目净现金流入为项目运营现金流入扣除项目运营付现成本。

根据可行性研究报告及本项目融资还款计划，预测本项目债券存续期内财务数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	营业收入	付现成本	净现金流入
第一年（建设期）			
第二年（建设期）			
第三年（运营期）	38,352.24	2,769.08	35,583.16
第四年（运营期）	28,764.18	2,076.81	26,687.37
第五年（运营期）	9,588.06	692.27	8,895.79
第六年（运营期）	9,588.06	692.27	8,895.79
第七年（运营期）	9,588.06	692.27	8,895.79
合计	95,880.60	6,922.70	88,957.90

（五）本息覆盖倍数

本次融资项目还本付息的收益为如皋高新技术园区开发有限公司未来四年运营期营业收入扣除付现成本的净现金流入。预期项目收益偿还专项债券和市场化融资本金和利息情况为：按自运营期开始日起扣除付现成本的营业收入全部优先偿还本项目专项债券和市场融资本息；如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目的本息覆盖倍数为 14.29。详情如下：

如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	政府债券本息支付		政府债券本息合计	可用于偿还本息收益
	本金	利息费用		
第一年（建设期）		175.00	175.00	
第二年（建设期）		175.00	175.00	
第三年（建设期）		175.00	175.00	35,583.16
第四年（运营期）		175.00	175.00	26,687.37
第五年（运营期）		175.00	175.00	8,895.79
第六年（运营期）		175.00	175.00	8,895.79
第七年（运营期）	5,000.00	175.00	5,175.00	8,895.79
合计	5,000.00	1,225.00	6,225.00	88,957.90
本息覆盖倍数			14.29	

如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目投资资金平衡方案

金额单位：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) ②	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
GXQ2017-101#B 地块平明小区保 障性住房建设项 目	88,957.90	7	6,225.00	14.29

七、债券存续期项目概况明细表

金额单位：人民币亿元

项目名称	如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目						
项目类型	棚户区改造项目						
本只专项债券中用于该项目的金额	0.50						
项目简要描述	<p>本项目安置区用地面积 31,711.00m²，总建筑面积 81,800.90m²，项目主要建设内容如下：</p> <p>(1) 地上建筑共计 60,291.10m²，建设内容包括保障性住房以及各类公共服务设施用房，其中住宅面积 58,227.5m²，配套用房面积 1,302.7m²，门卫用房面积 42.40m²，变电所、开关站、垃圾房面积 718.50m²；</p> <p>(2) 地下建筑共计 21,509.80m²，主要用于人防工程和车库（其中人防建筑面积为 5,094.80 m²）；</p> <p>(3) 室外工程包括道路和广场、室外综合管网、绿化工程、大门及碑石以及围墙等各类附属工程。</p>						
项目建设期	2021 年 12 月至 2023 年 12 月						
项目运营期	2024 年至 2028 年						
项目总投资	8.10						
其中：不含专项债券的项目资本金	1.62						
专项债券融资	0.50						
其他债务融资	-						
项目分年融资计划							
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
专项债券融资	0.50						
其他债务融资							
项目总收益	8.8958						

项目名称		如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目							
债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	3.56	2025 年	2.67
2026 年	0.89	2027 年	0.89	2028 年	0.89	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	
						项目总收益/项目总投资		1.10	
项目总债务融资本息			0.6225	项目总收益/项目总债务融资本息			14.29		
项目总债务融资本金			0.50	项目总收益/项目总债务融资本金			17.79		
项目总地方债券融资本息			0.6225	项目总收益/项目总地方债券融资本息			14.29		
项目总地方债券融资本金			0.50	项目总收益/项目总地方债券融资本金			17.79		
项目收益预测依据	收入测算主要为保障性住房住宅按 15,500.00 元/平，车库按 90,000.00 元/个。付现成本包含融资利息成本外增值税及其他税金合计计算。								

八、结论性意见

经上述测算，在对如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的如皋市 GXQ2017-101#B 地块平明小区保障性住房建设项目，预期扣去成本的运营收入能够合理保障偿还专项债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100MA8N3MLH10 (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 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所 成立日期 2021年08月13日

类型 非公司私营企业 经营场所 安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C座1002

负责人 郑鲁光

经营范围 一般项目：凭总公司授权开展经营活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规
非禁止或限制的项目）

登记机关



2022年05月07日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：郑鲁光

经营场所：安徽省合肥高新区创新大道
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号：110103753401

批准执业文号：皖财会〔2021〕959号

批准执业日期：2021年10月25日

证书序号：5000666

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：安徽省财政厅

二〇二一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名: 胡秀芳
Sex: 女
出生日期: 1981-09-25
工作单位: 邯郸长信会计师事务所
身份证号码: 411221198109253025
身份证号码 No.:



证书编号: 131100081169
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 03 月 22 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.





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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


同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 11 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to




转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 2 日

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


同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs


2019 年 11 月 5 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to




转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 11 月 16 日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 何凤来
Sex: 男
出生日期: 1988-10-23
工作单位: 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
身份证号码: 340826198810233036
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.

证书编号: 320200280155
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018-06-14
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.



2022年7月21日

年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

公证天业 安徽 事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022年6月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中名国 安徽 事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022年6月20日

2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项 债券）之海安市项目财务评估报告

海安中信会计师事务所有限公司



海安中信会计师事务所有限公司
地址：江苏海安江海东路10号
邮编：226600
电话：0513-88816963
传真：0513-88817803

2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）之海安市项目 财务评估报告

海中信审（2022）348号

海安中信会计师事务所作为海安市人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）之海安市项目（以下简称“本项目”）的审计机构，我所对本项目收益与融资平衡情况进行审核并出具财务评估报告。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。发行人对本项目收益预测涉及的基础数据及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，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，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评估的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、项目资金来源

本期债券募投项目包含1个项目，为雅仕书苑保障性住房建设项目。

项目资金来源如下：



雅仕书苑保障性住房建设项目，项目总投资 50000 万元，其中：资本金 20000 万元（自筹资金），非资本金 30000 万元（拟使用本期地方政府专项债券资金 1700 万元、拟继续发行地方政府专项债券资金 28300 万元）。

项目总投资及资金来源情况明细如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		已有地方政府专项 债券资金 金额	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额	其他资本 金	已有地方 政府专项 债券资金 金额	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额	其他资金 (非资本 金)
雅仕书苑保 障性住房建 设项目	50000			20000		1700	28300

二、本期债券应付本息情况

2022年第十批江苏省政府债券(棚改专项债券)之海安市项目共 1 个，为雅仕书苑保障性住房建设项目。本项目在本期债券存续期内的还本付息情况具体如下：

本项目计划发行本期债券 1700 万元，假设 2022 年发行，期限 7 年，债券利率 3%，在债券存续期满每年支付利息，债券到期后一次还本。

本项目拟继续发行专项债券融资 28300 万元，假设 2023 年发行，期限 7 年，债券利率 3%，在债券存续期每年支付利息，债券到期后一次还本。

在债券存续期内，本项目合计还本付息 36300 万元，具体明细如下：

期间	项目名称	期初本金 余额 (万元)	本期新增 本金 (万元)	本期偿还 本金 (万元)	期末本金 余额 (万元)	应付 利息 (万元)
2022- 2023	雅仕书苑保障性住房建设项目		1700		1700	51
2023- 2024	雅仕书苑保障性住房建设项目	1700	28300		30000	900
2024- 2025	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000			30000	900
2025- 2026	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000			30000	900
2026- 2027	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000			30000	900
2027- 2028	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000			30000	900



期间	项目名称	期初本金 余额 (万元)	本期新增 本金 (万元)	本期偿还 本金 (万元)	期末本金 余额 (万元)	应付 利息 (万元)
2028- 2029	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000		1700	28300	900
2029- 2030	雅仕书苑保障性住房建设项目	28300		28300	0	849
	合计		30000	30000		6300

综上，在债券存续期内，雅仕书苑保障性住房建设项目还本付息金额为 42350 万元。项目的还本付息情况详见下表：

项目名称	本次发行债券还 本付息额 (万元)	已发行债券还 本付息额 (万元)	其他融资金还 本付息额 (万元)	其他资金还 本付息额 (万元)	累计还本 付息总额 (万元)
雅仕书苑保障性住房建设项 目	2057			34243	36300

三、项目的净现金流入

1、参考文件

(1) 《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）；

(2) 《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）。

2、基本假设条件及依据

(1) 该项目遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

(2) 该项目所遵循的税收政策不发生重大变化；

(3) 该项目适用的金融机构贷款利率相对稳定；

(4) 该项目所处的市场状况不发生重大变化；

(5) 该项目能够正常营运；

(6) 该项目对应的其他地方自行试点项目收益专项债券收入不会发生重大变动；

(7) 该项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；



(8) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

(9) 预测期内其他不可抗力因素及不可预见因素对该项目不存在重大不利影响。

3、项目净现金流入

假设项目的其他地方自行试点项目收益专项债券收入能及时收取并足额补贴用于项目。按后附“项目现金流收益预测说明”中的计算，在债券存续期内，项目可用于资金平衡的相关收益具体为：雅仕书苑保障性住房建设项目可用于资金平衡的相关收益为 44534 万元。

4、测算项目总收益与项目总债务融资本息的覆盖倍数

本项目收益为其他地方自行试点项目收益专项债券收入产生的现金流入。其他地方自行试点项目收益专项债券收入为安置房住宅、商铺回迁安置和车位销售收入。

据此测算项目的情况详见下表：

项目 1

单位：亿元

项目名称	雅仕书苑保障性住房建设项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.17
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目位于海安市闸东路以南、草坝支路以东、新华河以北，用地面积 33509 平方米，总建筑面积 71205 平方米，其中地上建筑面积 49484 平方米（住宅 43407 平方米，商铺 4737 平方米，配套 1340 平方米）。项目建设住宅 319 套、车位 495 个。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2030 年
本项目拟发行债券期限（单	7



位：年)									
项目总投资	5								
其中：不含专项债券的项目资本金	2								
专项债券融资	3								
其他债务融资	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	0	0	0.17	2.83	0	0	0	0
其他债务融资	0	0	0	0	0	0	0	0	0
项目总收益									
4.4534									
债券存续期内项目分年收益									
2022年		2023年		2024年	2.2267	2025年	1.336	2026年	0.8907
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	
项目总收益/项目总投资									0.89
项目总债务融资本息			3.63	项目总收益/项目总债务融资本息			1.23		
项目总债务融资本金			3	项目总收益/项目总债务融资本金			1.48		
项目总地方债券融资本息			3.63	项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.23		
项目总地方债券融资本金			3	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	项目安置房住宅面积43407平方米，安置房住宅销售均价6850元/平方米，合计29734万元；商铺面积4737平方米，商铺回迁安置均价20000元/平方米，合计9474万元；车位共495个，销售均价128000元/个，合计6336万元。在债券存续期内，项目总收入为45544万元，剔除税费99万元、经营成本911万元，项目净收益为44534万元，即项目的其他地方自行试点项目收益专项债券收入净现金流入合计为44534万元。								

综上所述，经上述测算，在项目实施单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，雅仕书苑保障性住房建设项目的项目收益对项目债务融资本息的覆盖倍数为1.23。项目均能够保障偿还债务本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目名称	项目预期总收益 (万元)	项目总债务融资本息 (万元)	项目总收益对项目总 债务融资本息的覆盖 倍数
雅仕书苑保障性住房建设项目	44534	36300	1.23

四、其他事项说明



1、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。

2、本次评价依据了项目单位提供的相关信息：包括项目投资总额、融资总额、未来经营收益等资料，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、本报告仅供发行人本次发行2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）之海安市项目使用，不得用作其他任何目的。

附件1：项目现金流收益预测说明

附件2：项目预期收益和融资平衡方案



中国注册会计师
景文祥
320600080003

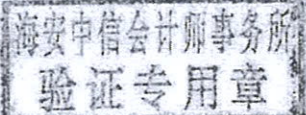


中国注册会计师
郭金美
320600080008



二〇二二年十月十三日





项目现金流收益预测说明

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以项目预期其他地方自行试点项目收益专项债券收入为基础，结合项目的建设期、运营期等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）之海安市项目收益预测表。

二、项目现金流收益预测假设

- (一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- (二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (三) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- (四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；
- (五) 项目运营计划等能够顺利执行；
- (六) 项目收益水平在正常范围中变动；
- (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、项目概况

本项目共有 1 个，为雅仕书苑保障性住房建设项目，具体如下：

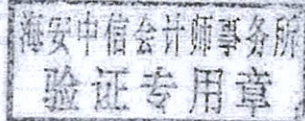
雅仕书苑保障性住房建设项目，项目位于海安市闸东路以南、草坝支路以东、新华河以北，用地面积 33509 平方米，总建筑面积 71205 平方米，其中地上建筑面积 49484 平方米（住宅 43407 平方米，商铺 4737 平方米，配套 1340 平方米）。项目建设住宅 319 套、车位 495 个。

四、项目现金流收益预测说明

1、其他地方自行试点项目收益专项债券收入预测

(1) 项目收益单价预测





根据雅仕书苑保障性住房建设项目情况说明，项目安置房住宅安置均价预测为 6850 元/平方米、商铺回迁安置均价预测为 20000 元/平方米、地下车位销售单价预测为 128000 元/个。

(2) 项目收益预测

① 收入预测

雅仕书苑保障性住房建设项目的收入包括安置房住宅销售收入、商铺回迁安置销售收入和地下车位销售收入。

a. 安置房住宅销售收入：项目住宅建筑面积为 43407 平方米，项目自 2024 年开始分三年销售，各年销售比例为 50%、30%、20%。则债券存续期内安置房住宅销售收入为 29734 万元。

b. 商铺回迁安置销售收入：项目商铺建筑面积为 4737 平方米，项目自 2024 年开始分三年销售，各年销售比例为 50%、30%、20%。则债券存续期内商铺回迁安置销售收入为 9474 万元。

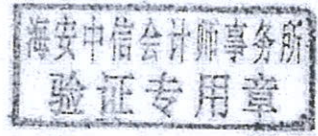
c. 地下车位销售收入：本项目销售地下车位数 495 个，项目自 2024 年开始分三年销售，各年销售比例为 50%、30%、20%。则债券存续期内地下车位销售收入 6336 万元。

在债券存续期内，项目的收入总额为 45544 万元。

② 税费预测

项目不动产销售的增值税税率为 9%，城市建设维护费、教育费附加及地方教育附加的税率分别为应缴增值税的 7%、3%、2%。本项目为政府保障房项目，免征城镇土地使用税、印花税，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。考虑到项目建设留抵的增值税进项税，项目应交增值税预测为 45 万元，城市建设维护费、教育费附加及地方教育附加合计为 54 万元，则债券存续期内税费合计为 99 万元。





③经营成本预测

项目在债券存续期内的经营成本为销售费用和管理费用，按收入的2%测算，则债券存续期内经营成本为911万元。

④收益预测

项目在债券存续期内，收入总额为45544万元，剔除税费99万元、付现成本911万元，项目净收益为44534万元，即项目的其他地方自行试点项目收益专项债券收入净现金流入合计为44534万元。

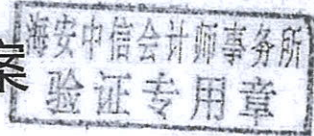
2、项目现金流收益

综上，项目的现金流收益详见下表：

项目名称	对应政府性基金收入科目		项目现金流收益小计 (万元)
	其他地方自行试点项目 收益专项债券收入 (万元)	政府性基金收入 (万元)	
雅仕书苑保障性住房建设项目	44534		44534



项目预期收益和融资平衡方案



一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

根据提供的材料显示，本项目共有 1 个，为雅仕书苑保障性住房建设项目，项目总投资 50000 万元。

2、资金筹措

雅仕书苑保障性住房建设项目，项目总投资 50000 万元，其中：资本金 20000 万元（自筹资金），非资本金 30000 万元（拟使用本期地方政府专项债券资金 1700 万元、拟继续发行地方政府专项债券资金 28300 万元）。

具体明细如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		已有地方政府专项债券资金金额	拟使用本期地方政府专项债券资金金额	其他资本金	已有地方政府专项债券资金金额	拟使用本期地方政府专项债券资金金额	其他资金(非资本金)
雅仕书苑保障性住房建设项目	50000			20000		1700	28300

二、还本付息现金流量预测

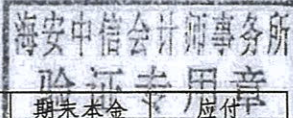
1、雅仕书苑保障性住房建设项目

本项目计划发行本期债券 1700 万元，假设 2022 年发行，期限 7 年，债券利率 3%，在债券存续期每年支付利息，债券到期后一次还本。

本项目拟继续发行专项债券融资 28300 万元，假设 2023 年发行，期限 7 年，债券利率 3%，在债券存续期每年支付利息，债券到期后一次还本。

在债券存续期内，本项目合计还本付息 36300 万元，具体明细如下：





期间	项目名称	期初本金 余额 (万元)	本期新增 本金 (万元)	本期偿还 本金 (万元)	期末本金 余额 (万元)	应付 利息 (万元)
2022- 2023	雅仕书苑保障性住房建设项目		1700		1700	51
2023- 2024	雅仕书苑保障性住房建设项目	1700	28300		30000	900
2024- 2025	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000			30000	900
2025- 2026	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000			30000	900
2026- 2027	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000			30000	900
2027- 2028	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000			30000	900
2028- 2029	雅仕书苑保障性住房建设项目	30000		1700	28300	900
2029- 2030	雅仕书苑保障性住房建设项目	28300		28300	0	849
	合计		30000	30000		6300

综上，在债券存续期内，雅仕书苑保障性住房建设项目还本付息金额为 42350 万元。项目的还本付息情况详见下表：

项目名称	本次发行债券还 本付息额 (万元)	已发行债券还 本付息额 (万元)	其他融资金还 本付息额 (万元)	其他资金还 本付息额 (万元)	累计还本 付息总额 (万元)
雅仕书苑保障性住房建设项 目	2057			34243	36300

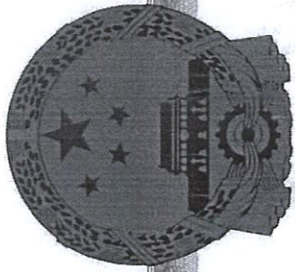
三、项目收益与融资平衡

根据“项目现金流收益预测说明”的测算，结合项目在债券存续期内的还本付息金额，项目的本息覆盖倍数详见下表：

项目名称	项目预期收益 (万元)	项目还本付息总额 (万元)	项目收益与项目融资的本 息覆盖倍数
雅仕书苑保障性住房建设项目	44534	36300	1.23

经上述测算，在相关项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的项目，在其他地方自行试点项目收益专项债券收入按预估标准测算时，预期收益能够合理保障融资资金的本金和利息，雅仕书苑保障性住房建设项目的项目收益与项目融资的本息覆盖倍数为 1.23，大于 1，能够实现项目收益和融资自求平衡。





营业执照

统一社会信用代码

913206217168138759

编号 320621666202111190053

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 海安中信会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 景文祥

经营范围 验证注册资本、办理审计业务、代理记账、代办建设工程造价咨询；审查会计报表、税务代理、担任会计顾问、会计咨询、会计电算化评审、建筑工程监理、招标投标、建设工程项目管理、政府采购招标代理。（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）

注册资本 200万元整
成立日期 1999年12月16日
营业期限 1999年12月16日至2029年12月15日
住所 海安市海安镇江海东路10号



登记机关 2021年11月19日

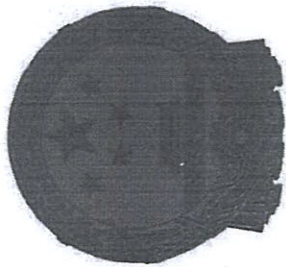
证书序号: 0012242

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:

海安中信会计师事务所有限公司

首席合伙人:

景文祥

主任会计师:

经营场所:

海安市海安镇江海东路10号

组织形式:

有限责任

执业证书编号:

32060008

批准执业文号:

苏财协[1999]143号

批准执业日期:

1999年12月17日





姓名	景文祥
Sex	男
Date of birth	1967-11-21
Working unit	海安中信会计师事务所
Identity card No.	110108671121603



年度检验登记
Annual Renewal Registration



景文祥(320600080003)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

320600080003

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

1996 7 4
年 月 日

江苏省注册会计师协会
2021年 4月 30日





姓名: 郭金美
 性别: 女
 出生日期: 1980-01-05
 工作单位: 海安中信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 320621198001050022
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



320600080008

郭金美(320600080008)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

江苏省注册会计师协会

批准注册协会: 二〇〇八 年 八 月 三十 日
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d



2022年第十批江苏省政府债券(棚户区改造
专项债券)之如东县项目财务评估报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

CONTINENTAL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

总部地址：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：南通市如东掘港镇泰山路18号能源大厦1层 电话：(0513) 84513060



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

2022年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之如东县项目财务评估报告

中兴华专字（2022）第 211069 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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 10 月 13 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）项目概况

本次如东县棚户区改造项目计划总投资金额人民币 120312.36 万元，本次拟融资金额人民币 4000 万元。假设债券票面利率为 2.89%，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。

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

1.项目位置及概况

如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目坐落于如东县城西乡路南侧、至善路东侧，西至至善路，东至建材河，南至明霞花苑，北至西乡路，总用地面积约 27714 平方米，总建筑面积不得突破 52656.60 平方米（计入容积率 1.9 部分）。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2021 年 7 月开工建设，预定于 2023 年 7 月完工。项目实施单位：如东恒一置业有限公司。

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西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目总投资为 63150.49 万元。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	26787.04	
二	工程建设其他费用	万元	29901.45	
三	基本预备费	万元	1422.00	
四	建设期利息	万元	5040.00	
	总投资合计		63150.49	

（2）资金筹措方式

如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目总投资为 63150.49 万元，其中：项目资本金 61150.49 万元，本期拟申请 2022 年棚户区改造专项债券 2000 万元。

项目二、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

1.项目位置及概况

项目位于如东县城西乡路南侧、至善路西侧，东至至善路，西至朝阳路，南至明霞花苑，北至西乡路。总用地面积 23063 平方米，总建筑面积 44972.85 平方米（计入容积率 1.95 面积）。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2021 年 7 月开工建设，预定于 2023 年 7 月完工。项目实施单位：如东恒一置业有限公司。

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西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目总投资为 57161.87 万元。

如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目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	24136.65	
二	工程建设其他费用	万元	26943.66	
三	基本预备费	万元	1281.56	
四	建设期利息	万元	4800.00	
	总投资合计		57161.87	

(2) 资金筹措方式

如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目总投资为 57161.87 万元，其中：项目资本金 55161.87 万元，本期拟申请 2022 年棚户区改造专项债券 2000 万元。

(二) 项目资金来源

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

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
如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目	63150.49			61150.49		2000	

项目二、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

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 西乡路 南侧至 善路西 侧地块 至善园 西苑项 目	57161.87			55161.87		2000	

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1. 应付本息情况

本次拟债券融资金额 4000 万元，拟定融资利率 2.89%，期限七年，每年年末支付利息，第七年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

本期拟申请 2022 年 7 年期专项债券 2000 万元，拟定融资利率 2.89%，每年年末支付利息，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	本期融资 本金	本期偿还 金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
如东县西 乡路南侧 至善路东 侧地块至 善园东苑 项目	第一年	2000.00			2,000.00	2.89%	57.8
	第二年	2000.00			2,000.00	2.89%	57.8
	第三年	2000.00			2,000.00	2.89%	57.8
	第四年	2000.00			2,000.00	2.89%	57.8
	第五年	2000.00			2,000.00	2.89%	57.8
	第六年	2000.00			2,000.00	2.89%	57.8
	第七年	2,000.00		2,000.00	0.00	2.89%	57.8
	合计				2,000.00		

项目二、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

本次拟债券融资金额 2000 万元，拟定融资利率 2.89%，期限七年，每年年末支付利息，第七年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

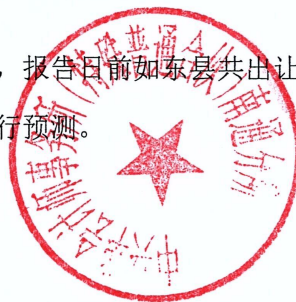
项目	年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目	第一年	2000.00		2000.00	2.89%	57.8
	第二年	2000.00		2000.00	2.89%	57.8
	第三年	2000.00		2000.00	2.89%	57.8
	第四年	2000.00		2000.00	2.89%	57.8
	第五年	2000.00		2000.00	2.89%	57.8
	第六年	2000.00		2000.00	2.89%	57.8
	第七年	2000.00	2000.00		2.89%	57.8
	合计			2000.00		

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 ²)	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	县城渭河南侧、钟山西侧	2000	≤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、淮河路南侧	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	如东县岔河镇直东线南侧、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	2021/3/18	如东县城横五路北侧、纵五路东侧地块	38819	1.0< f< 2.15

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 ²)	容积率
		乐、其他商服用地		(实小北侧东)		
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、纵五路西侧地块 (实小北侧西)	49015	<1.0
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	409.0527	批发零售、餐饮旅馆、商务金融	2021/5/7	如东县栟茶镇卫海路西侧、	6492.9	1.0<f<

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 ²)	容积 率
设投资有限 公司		娱乐、其他商服 用地		南环路南侧地 块		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 ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
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如东县2020-2022年如东县生产总值(GDP)近三年平均增速7.33%。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
项目一：如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目(元/平方米)	7,443.27	7,989.11	8,574.97	9,203.80	9,878.74	10,603.18	11,380.74
项目二：如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目(元/平方米)	7,443.27	7,989.11	8,574.97	9,203.80	9,878.74	10,603.18	11,380.74

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生长，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：

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	项目一：如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目	项目二：如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
第一年	74,468.09	65,275.29
第三年	79,926.60	70,059.97
第三年	85,785.22	75,195.36
第四年	92,073.27	80,707.18
第五年	98,822.24	86,623.02
第六年	106,065.91	92,972.49
第七年	113,840.54	99,787.37
土地出让金金额	113,840.54	99,787.37

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	项目一：如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目	项目二：如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
第一年	67,021.28	58,747.76
第三年	71,933.94	63,053.97
第三年	77,206.69	67,675.83
第四年	82,865.94	72,636.46
第五年	88,940.02	77,960.72
第六年	95,459.32	83,675.24
第七年	102,456.49	89,808.63
土地出让金金额	102,456.49	89,808.63

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	项目一：如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目	项目二：如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
第一年	59,574.47	52,220.23
第三年	63,941.28	56,047.97
第三年	68,628.17	60,156.29
第四年	73,658.62	64,565.75
第五年	79,057.79	69,298.41
第六年	84,852.73	74,377.99
第七年	91,072.44	79,829.89
土地出让总金额	91,072.44	79,829.89

5、项目土地出让收益净现金流入

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

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 109,153.96 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 98,215.12 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 86,405.46 万元。详情如下：

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	如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目
一	出让土地回款	113,840.54
二	用于资金平衡土地相关收益	113,840.54
1	土地出让收入	113,840.54
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	9,107.24
4	农业土地开发资金	27.64
5	被征收农民基本生活保障资金	105.31
6	城镇廉租住房保障资金	1,138.41
7	国有土地收益基金	3,415.22
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	100,046.72
9	可返还政府收益	9,107.24

10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	109,153.96
----	-------------------	------------

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	如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目
一	出让土地回款	102,456.49
二	用于资金平衡土地相关收益	102,456.49
1	土地出让收入	102,456.49
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	8,196.52
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	1,024.56
7	国有土地收益基金	3,073.69
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	90,018.61
9	可返还政府收益	8,196.52
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	98,215.12

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	如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目
一	出让土地回款	91,072.44
二	用于资金平衡土地相关收益	91,072.44
1	土地出让收入	91,072.44
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	7,285.79
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	910.72
6	城镇廉租住房保障资金	910.72
7	国有土地收益基金	2,732.17
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	79,119.67
9	可返还政府收益	7,285.79
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	86,405.46

项目二、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

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 95,682.32 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 86,073.18 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 75,725.05 万元。详情如下：

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	如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
一	出让土地回款	99,787.37
二	用于资金平衡土地相关收益	99,787.37
1	土地出让收入	99,787.37
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	7,982.99
4	农业土地开发资金	23.61
5	被征收农民基本生活保障资金	89.95
6	城镇廉租住房保障资金	997.87
7	国有土地收益基金	2,993.62
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	87,699.33
9	可返还政府收益	7,982.99
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	95,682.32

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	如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
一	出让土地回款	89,808.63
二	用于资金平衡土地相关收益	89,808.63
1	土地出让收入	89,808.63
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	7,184.69
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	898.09
7	国有土地收益基金	2,694.26
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	78,888.49
9	可返还政府收益	7,184.69
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	86,073.18

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	如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目
一	出让土地回款	79,829.89
二	用于资金平衡土地相关收益	79,829.89
1	土地出让收入	79,829.89
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	6,386.39
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	798.30
6	城镇廉租房保障资金	798.30
7	国有土地收益基金	2,394.90
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	69,338.66
9	可返还政府收益	6,386.39
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	75,725.05

6、项目自身收益测算

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

本项目用于出售部分的普通地下停车位为 347 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 7 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	140	100	70	37	347
收入小计	1400	1000	700	370	3470

项目二、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

本项目用于出售部分的普通地下停车位为 330 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 7 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	132	99	66	33	330
收入小计	1320	990	660	330	3300

7、本息覆盖倍数

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

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 46.84；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 42.29；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 37.38。详情如下：

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			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	

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	
合计	2000.00		404.6	2404.6	112,623.96
本息覆盖倍数					46.84

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
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			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	101,685.12
本息覆盖倍数					42.29

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
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			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	89,875.46
本息覆盖倍数					37.38

项目二、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

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 41.16；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
 37.17；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 32.86。详情如下：

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			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	98,982.32
本息覆盖倍数					41.16

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

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			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	

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	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	89,373.18
本息覆盖倍数					37.17

按近三年如东县 GDP 平均增速（7.33%）的 80%比例计算预测增长率的情况下

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			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第三年			57.8	57.8	
第四年			57.8	57.8	
第五年			57.8	57.8	
第六年			57.8	57.8	
第七年	2000.00		57.8	2057.8	
合计	2000.00		404.6	2404.6	79,025.05
本息覆盖倍数					32.86

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

项目一、如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目

单位：亿元

项目名称	如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目								
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	0.2000								
项目简要描述	该项目位于如东县西乡路南侧至善路东侧地块至善园东苑项目坐落于如东县城西乡路南侧、至善路东侧，西至至善路，东至建材河，南至明霞花苑，北至西乡路，总用地面积约 27714 平方米，总建筑面积不得突破 52656.60 平方米（计入容积率 1.9 部分）。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于 2021 年 7 月开工建设，预定于 2023 年 7 月完工。								
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								
项目总投资	6.3150								
其中：不含专项债券的项目资本金	6.1150								
专项债券融资	0.2000								
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				0.2000					
其他债务融资									
项目总收益	11.2624								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年	2023 年	4.5050	2024 年	3.3787	2025 年	2.2525	2026 年	1.1262	
2027 年	2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		
2032 年	2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		
2037 年	2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		
2042 年	2043 年		2044 年		2045 年		2046 年		
2047 年	2048 年		2049 年		2050 年		2051 年		

		债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.5233
债券存续期内项目总债务融资本息	0.2405	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		46.8291
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		56.3120
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.2405	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		46.8291
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		56.3120
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。			

项目、如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目

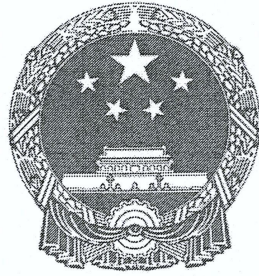
单位：亿元

项目名称	如东县西乡路南侧至善路西侧地块至善园西苑项目								
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	0.2000								
项目简要描述	项目位于如东县城西乡路南侧、至善路西侧，东至至善路，西至朝阳路，南至明霞花苑，北至西乡路。总用地面积23063平方米，总建筑面积44972.85平方米（计入容积率1.95面积）。项目内容为棚户区改造安置房建设，已于2021年7月开工建设，预定于2023年7月完工。								
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								
项目总投资	5.7162								
其中：不含专项债券的项目资本金	5.5162								
专项债券融资	0.2000								
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				0.2000					
其他债务融资									
项目总收益	9.8982								
债券存续期内项目分年收益									
2022年	2023年	3.9593	2024年	2.9695	2025年	1.9796	2026年	0.9898	
2027年	2028年		2029年		2030年		2031年		

2032年		2033年		2034年		2035年		2036年	
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.7316	
债券存续期内项目总债务融资本息			0.2405	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			41.1568		
债券存续期内项目总债务融资本金			0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			49.4910		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			0.2405	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			41.1568		
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			49.4910		
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

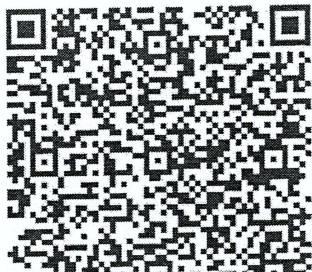
营业场所 如东县掘港镇江海中路4号

负责人 康辉

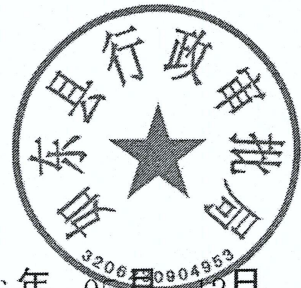
成立日期 2014年09月12日

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3月31日履行年报公示义务

2016年 05月 12日

**2022年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债券）
之盐城市项目财务评估报告
苏亚盐咨[2022]48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]48号

2022年第十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年第十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年第十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年第十批次江苏省政府债券项目为“盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目”。项目总投资11.60亿元,其中不含政府债的项目资本金6.1亿元,拟申请的专项债券资金5.5亿元(本期拟申请的专项债券资金1.50亿元,后续拟申请4亿元)。项目建设资金来源情况如下:

**2022年第十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
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目	11.60			6.10		1.50	4.00
合计	11.60			6.10		1.50	4.00

注：①其他资本金部分为单位自有资金 6.1 亿元；

②其他资金（非资本金）为单位 2023 年后续拟申请的专项债券金额，期限均为七年，预计年利率均为 3.3%。

2. 融资应付本息情况

2022 年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目计划融资 5.5 亿元，其中：本次计划发行江苏省政府专项债券金额 1.50 亿元，后续计划 4 亿元。计划发行的债券参照近期地方债券发行七年期的利率，按 3.3% 预测，测算情况如下：

(1) 本期债券存续期应付融资本息情况如下

**2022年第十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	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			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
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目	1.5000		1.5000	1.1385		1.1385	2.6385		2.6385
合计	1.5000		1.5000	1.1385		1.1385	2.6385		2.6385

(2) 全部债务存续期应付融资本息情况如下

2022年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目
全部债务存续期内应付本息情况表

单位：亿元

项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			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
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目	5.5000		5.5000	1.2705		1.2705	6.7705		6.7705
合计	5.5000		5.5000	1.2705		1.2705	6.7705		6.7705

3. 项目融资与收益平衡方案

2022年第十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年第十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

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
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目	7.4824	2.6385	2.84

(2) 项目全部债务存续期资金平衡方案

2022年第十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

项目名称	本期债券存续期内预期收益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
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目	7.4824	6.7705	1.11

综上所述，可以实现项目收益和融资平衡。

附件：

1、项目详细信息

2、2022 年第十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

苏亚金城会计师事务所
(特殊普通合伙) 盐城分所

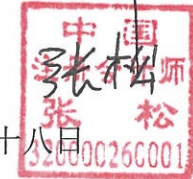


中国·盐城

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十月十八日

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康平路东、益民路北保障性住房项目										
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)	1.5000										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)											
项目简要描述	该项目位于大丰市康平路东、益民路北,用地面积67533平方米,建筑面积168913.618平方米,主要建设保障性住房960套、商业用房及其他的配套附属设施,项目总投资116000万元。项目编号:2201-320904-89-01-749977(《关于盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目核准的批复益民路北保障性住房项目核准的批复》)。										
项目建设期	2022年至2024年										
项目运营期	2024年至2044年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	11.6000										
其中:不含专项债券的项目资本金	6.1000										
专项债券融资	5.5000										
其他债务融资	0.0000										
项目分年融资计划(单位:亿元)											
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度		
专项债券融资				1.5000	4.0000						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
7.4824亿											
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	3.7412	2025年	2.9930	2026年	0.7462	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										0.65	
债券存续期内项目总债务融资本息			2.6385亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.84		
债券存续期内项目总债务融资本金			1.5000亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			4.99		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			2.6385亿			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.84		
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1.5000亿			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			4.99		
项目收益预测依据	参照平面图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 年第十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 年第十批公开发行业江苏省政府债券准备工作的通知》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 年第十批次江苏省政府债券（棚改专项债）之盐城市区项目为盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目，申请专项债券资金 15,000.00 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

2022年1月28日，盐城市大丰区行政审批局核准盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目，项目编码2201-320904-89-01-749977。（大行审发审（2022）6号《关于盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目核准的批复》）

(2) 项目建设内容

该项目位于大丰市康平路东、益民路北，用地面积67,533.00平方米，建筑面积168,913.618平方米，主要建设保障性住房960套、商业用房及其他的配套附属设施，项目总投资116,000.00万元。

(3) 计划总投资

项目计划总投资116,000.00万元，其中：土地费用33,147.05万元、前期工程费用1,388.40万元、基础设施建设费3,362.90万元、建安工程费64,494.05万元、工程其他费用1,235.40万元、预备费6,217.70万元和财务费用6,154.50万元，投资构成情况如下：

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1.1	土地费用	33,147.05	28.58
1.2	前期工程费用	1,388.40	1.20
1.3	基础设施建设费	3,362.90	2.90
1.4	建安工程费	64,494.05	55.60
1.5	工程其他费用	1,235.40	1.07
1.6	预备费	6,217.70	5.36
1.7	财务费用	6,154.50	5.31
	合计	116,000.00	100

(4) 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求116,000.00万元，其中：①不含专项债券的项目资本金

61,000.00 万元；②专项债券融资 55,000.00 万元（本期拟申请金额 15,000.00 万元，后续拟申请金额 40,000.00 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 [注 1]	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 [注 2]
盐城市大丰区振城建设有限公司康平路东、益民路北保障性住房项目	116,000.00			61,000.00		15,000.00	40,000.00

[注 1]其他资本金部分为单位自有资金 61,000.00 万元；

[注 2]其他资金（非资本金）为单位 2023 年后续拟申请的专项债券金额，发行期限为七年，预计年利率均为 3.3%。

项目建设期为 2022 年 6 月至 2024 年 9 月，目前该项目正在建设中，项目计划于完工后当年投入运营。

（5）融资本息情况

项目拟申请专项债券资金 55,000.00 万元，其中：本次拟申请 15,000.00 万元，2023 年后续拟申请专项债券金额 40,000.00 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 3.3%，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，自融资之日起应还本付息情况如下：

项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

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康平路东、益民路北保障性住房项目	2022		15,000.00		15,000.00			
	2023	15,000.00	40,000.00		55,000.00	495.00	495.00	
	2024	55,000.00			55,000.00	1,815.00	1,815.00	
	2025	55,000.00			55,000.00	1,815.00	1,815.00	
	2026	55,000.00			55,000.00	1,815.00	1,815.00	
	2027	55,000.00			55,000.00	1,815.00	1,815.00	
	2028	55,000.00			55,000.00	1,815.00	1,815.00	
	2029	55,000.00		15,000.00	40,000.00	1,815.00	16,815.00	
	本期债券存续期			55,000.00	15,000.00		11,385.00	26,385.00
	2030	40,000.00		40,000.00		1,320.00	41,320.00	
	合计			55,000.00	55,000.00		12,705.00	67,705.00

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 26,385.00 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 67,705.00 万元。

2. 项目预期收益情况

项目建成后，主要收入为安置房销售收入、商铺销售收入、非机动车库销售收入、以及机动车位销售收入。以上收入可作为偿债资金来源，预计本期债券存续期内预期收益为 74,386.00 万元，全部债务存续期内预期收益为 74,386.00 万元，相关收益情况如下：

单位：万元

年度	专项收入	专项付现成本	预期收益
----	------	--------	------

2024 年	43,426.00	6,014.00	37,412.00
2025 年	34,741.00	4,811.00	29,930.00
2026 年	8,685.00	1,203.00	7,482.00
合计	86,852.00	12,028.00	74,824.00

销售比预测：预计项目投入运营第一年即 2024 年开始，销售比例为 50%、40% 和 10%。

销售收入规模预测：①安置房销售收入：销售单价根据国有建设用地使用权出让合同（合同编号：3209822CR0004）“第十三条规定：该宗地回购价限价 0.65 万元/平方米”，按照 0.65 万元/平方米”预估；销售面积数据来源于总平面图中的经济技术指标，住宅规划面积为 107910.67 平方米（960 户）；②商铺销售收入：销售单价参照市场行情按照 2 万元/平方米预估，销售面积数据来源于总平面图中的经济技术指标，商业规划面积为 2490 平方米；③非机动车库销售收入：销售单价参照市场行情按照 0.3 万元/平方米预估，总平面图中规划面积 12937.96 平方米；④机动车位销售收入：销售单价参照市场行情按照 6 万元/个预估，总平面图中规划住宅地下停车库 1308 个。

付现成本预估：①销售费用：安置房销售费用可忽略，商铺等其他按照 20% 预估；②其他经营管理费用：按照全部销售收入的 10% 预估。

3. 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康平路东、益民路北保障性住房项目以项目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（15,000.00 万元）存续期内项目收益对应付债务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	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
盐城市大丰区振城建设有 限公司康平路东、益民路 北保障性住房项目	74,386.00	26,385.00	2.84

全部债务（55,000.00 万元）存续期内项目收益对应付债务本息的覆盖倍数情况

单位：万元

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
盐城市大丰区振城建设 有限公司康平路东、益 民路北保障性住房项目	74,386.00	67,705.00	1.11

综上所述，项目收益可以覆盖融资本息。

四、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的 2022 年第十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

统一社会信用代码

913209020893564595 (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

成立日期 2014年01月03日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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，出具验证报告；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（不含国家统一认可的职业资格证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（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08月05日



会计师事务所分所 执业证书

名 称： 苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

负 责 人： 饶景丽

经 营 场 所： 盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室（CND）

分所执业证书编号： 320000263207

批准执业文号： 苏财会[2012] 35 号

批准执业日期： 2012年10月16日

证书序号： 5000595

说 明

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

二〇一二年八月二十二日

中华人民共和国财政部制



	姓名 Full name	饶景丽
	性别 Sex	女
	出生日期 Date of birth	1975/05/17
	工作单位 Working unit	江苏恒信会计师事务所
	身份证号码 Identity card No.	321102750517050

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09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:
No. of Certificate 321100010034

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 2002年07月25日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d






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. 50023019860501 7520

证书编号: 320000260001
No. of Certificate

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

发证日期: 2012 年 12 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d

2022年第十批江苏省政府债券

(棚改专项债券)

扬州市本级项目财务评估报告

苏亚诚专审[2022]74号

审核机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所
地 址：扬州文昌西路456号华城科技广场2号楼14层
邮 编：225002
传 真：0514-87361305
电 话：0514-87361317
网 址：www.syjc.com
电子信箱：yzsuya@163.com

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏亚诚专审[2022]74号

2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）

扬州市本级项目财务评估报告

扬州市财政局：

我们接受扬州市财政局委托，对2022年第十批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市项目收益与融资自求平衡情况进行了审核，并出具专项审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》，项目收益预测及其所依据的各项假设由项目实施主体提供，这些假设已在下列预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。有关审核情况如下：

一、项目收益及现金流入预测说明的编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以项目预期其他政府性基金债务收入为基础，结合项目的建设期，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

- 3、对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
- 4、募投项目实施主体制定的政府收益等能够顺利执行；
- 5、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测说明

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）、《财政部办公厅关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）、《转发财政部关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法（试行）的通知》（苏财债〔2021〕18号）和《转发财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（苏财办〔2021〕46号）等相关文件的规定，在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府基金或专项收入偿还。

根据委托方提供的资料，依据项目其他政府性基金收入情况，预计全部债券续存期内项目收益 22,446.21 万元，本期债券存续期内项目收益 22,124.62 万元。测算情况如下：

预计全部债券续存期内项目收益

单位：人民币万元

项目	预测年均收益	债券存续期内 收益合计	备注
杭集新桥二期 (保障性经济适用房)	2,805.78	22,446.21	各年度收益不一致,本表年收益 按总收益平均
合计		22,446.21	

预计本期债券续存期内项目收益

单位:人民币万元

项目	预测年均收益	债券存续期内 收益合计	备注
杭集新桥二期 (保障性经济适用房)	3,160.66	22,124.62	各年度收益不一致,本表年收益 按总收益平均
合计		22,124.62	

四、募投项目概述

(一) 项目概况

1、项目位置及具体情况

杭集新桥二期(保障性经济适用房)

总建筑面积 36960 平方米,其中住宅 23330 平方米,商业约 2260 平方米,物管、社区和养老等配套用房约 1010 平方米,地下建筑面积约 10360 平方米(含机非车库、人防设备间等)。同步实施区间道路、景观绿化、照明以及水、电、气、通讯、地下管线等相关配套工程。

该项目扬州市本级段总投资约 1.9508 亿元,项目 2022 年开工建设,2023 年计划竣工,建设总工期约 2 年。募投项目实施主体拟以棚户区改造项目进行融资,专项债券项目募集资金 0.98 亿元,本期新增地方政府专项债券资金 0.40 亿元(发行期限七年),拟以后年度申请地方政府专项债券资金 0.58 亿元(按发行期限七年测算)。假设本期融资利率 3.30%,一年内发行完毕,期限七年,在存续期内按年支付利息,本金到期一次性还本。

2、投资估算与资金筹措方式

项目投资规模为 19,508.00 万元,棚改专项债券募集资金主要用于拆迁补偿及安置费和建筑工程费等建设费用。明细如下:

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			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
杭集新桥二期 (保障 性经济适用房)	19,508.00			9,708.00		4,000.00	5,800.00
合计	19,508.00			9,708.00		4,000.00	5,800.00

注：其他资金（非资本金）5,800.00 万元为以后年度申请专项债。

五、募投项目资金平衡测算

（一）本期募投项目现金流覆盖还本付息的测算

1、发行利率的确定

本次募投项目债券发行利率参考最近江苏省地方政府债券发行票面利率，最终按 3.30% 的发行利率测算融资成本。

2、融资应付本息情况

募投项目实施主体拟以棚户区改造项目进行融资，专项债券项目募集资金 0.98 亿元，本期新增地方政府专项债券资金 0.40 亿元（发行期限七年），拟以后年度申请地方政府专项债券资金 0.58 亿元（按发行期限七年测算）。假设本期融资利率 3.30%，一年内发行完毕，期限七年，在存续期内按年支付利息，本金到期一次性还本，本期新增本金根据提供的项目明细信息表计算，自融资之日起各年应还本付息情况如下：

融资及本息偿还情况表

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息小计
杭集新桥二期（保障性 经济适用房）	2022	-	4,000		4,000		
	2023	4,000	5,800		9,800	132.00	132.00
	2024	9,800			9,800	323.40	323.40
	2025	9,800			9,800	323.40	323.40

	2026	9,800			9,800	323.40	323.40
	2027	9,800			9,800	323.40	323.40
	2028	9,800			9,800	323.40	323.40
	2029	9,800		4,000	5,800	323.40	4,323.40
	2030	5,800		5,800	-	191.40	5,991.40
	小计		9,800	9,800		2,263.80	12,063.80

经过测算，本期债券续存期内还本付息总额为 6,072.40 万元，全部债券续存期内还本付息总额为 12,063.80 万元。

3、收益测算

测算情况如下：

杭集新桥二期（保障性经济适用房）

项目收益主要来源：

项目建设完工后实现运营管理，主要通过政府回购保障房（用于安置）；部分地下车位出售；部分车位、配套、商业出租收入实现项目收益，全部债券存续期内预计营业收入 22,962.13 万元，运营总成本预计 515.92 万元，债券存续期内实现净收益 22,446.21 万元。全部债券存续期内项目融资总成本预计 12,063.80 万元，全部债券续存期内项目收益能覆盖债务本息约 1.86 倍。本期债券存续期内实现收益预计 22,124.62 万元（为 2024 年到 2029 年收益合计），项目融资总成本预计 6,072.40 万元，项目收益覆盖倍数 3.64。

全部债券存续期内收益情况表

单位：人民币万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
收入：	20,719.16	346.76	357.16	367.87	378.91	390.28	401.99	22,962.13
政府回购安置房收入	19,830.50							19,830.50
地下车位出售	552.00							552.00
车车位、配套、商业出租收入	336.66	346.76	357.16	367.87	378.91	390.28	401.99	2,579.63
支出：	67.33	69.35	71.43	73.57	75.78	78.06	80.40	515.92
运营支出	67.33	69.35	71.43	73.57	75.78	78.06	80.40	515.92
收益	20,651.83	277.41	285.73	294.30	303.13	312.22	321.59	22,446.21

4、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为

22,446.21 万元。经过测算，总体的融资本息覆盖倍数（包含已申请发行债券资金）为 1.86（22,446.21 万元/12,063.80 万元），因而我们预计产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

棚改专项债券的全部债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
杭集新桥二期 (保障性经济适用房)	9,800	2,263.80	12,063.80	22,446.21	1.86
合计	9,800	2,263.80	12,063.80	22,446.21	1.86

经过测算，本期债券存续期融资本息覆盖倍数为 3.64 倍（22,124.62 万元/6,072.40 万元），因而我们预计产生的现金净流入能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

棚改专项债券的本期债券存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
杭集新桥二期 (保障性经济适用房)	4,000	2,072.40	6,072.40	22,124.62	3.64
合计	4,000	2,072.40	6,072.40	22,124.62	3.64

（二）专项债券项目方案总体评价

根据《转发财政部 住房城乡建设部关于试点发行地方政府政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22 号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）等文件，推出棚户区改造专项债券。同时财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

（1）资金充足性

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014]43 号《关于加强地方政府性债务管理意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足棚户区改造项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，棚户区改造项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“项目收益债”。

（2）资金稳定性

根据扬州市棚改专项债券发行计划，本次债券发行金额为 0.40 亿元，发行期限为七年期。建设期限为两年。债券与总投资之间差额由资本金和其他资金方式投入。

根据提供的数据，项目全部债券对应收益预计为 2022~2030 年，在债券存续期内，预期收益为 2.24 亿元，收益可有效覆盖债券对本期债券本息支出。项目结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 1.04 亿元（详见附件项目现金流分析表），本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行专项债券项目可以以相对较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，预期收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

六、审核结论

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的棚改专项债券项目预期专项收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本

金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

该审核报告仅供本次棚改专项债券项目申请资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件 1：项目现金流分析表

(本页无正文，为财务评估报告签章页)



苏亚金诚会计师事务所
(特殊普通合伙)扬州分所

中国 扬州市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十月十七日

附件 1：项目现金流分析表

现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	合计
现金流入										
资本金	9,708.00									9,708.00
已申请发行债券资金										-
本期债券资金	4,000.00	5,800.00								9,800.00
本期计划债券资金										-
其他资金										-
经营收益	-	-	20,651.83	277.41	285.73	294.30	303.13	312.22	321.59	22,446.21
现金流入总额	13,708.00	5,800.00	20,651.83	277.41	285.73	294.30	303.13	312.22	321.59	41,954.21
现金流出										
工程资金流出	9,754.00	9,754.00								19,508.00
债券还本付息	-	132.00	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	4,323.40	5,991.40	12,063.80
现金流出总额	9,754.00	9,886.00	323.40	323.40	323.40	323.40	323.40	4,323.40	5,991.40	31,571.80
当年项目现金净流入	3,954.00	-4,086.00	20,328.43	-45.99	-37.67	-29.10	-20.27	-4,011.18	-5,669.81	10,382.41
期末项目累计现金结存额	3,954.00	-132.00	20,196.43	20,150.44	20,112.77	20,083.67	20,063.40	16,052.22	10,382.41	