



江苏永和会计师事务所有限公司

JiangSuYongHeCertifiedPublicAccountantsCO.,LTD.

2023 年第六批江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券) 之南京市项目财务评估报告

永和会专字(2023)第165号

审验专用章

南京市财政局:

我们接受贵局委托,对2023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2023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1个棚户区改造发债项目,项目总投资额为123,000.00万元,其中:资本金36,900.00万元,拟使用专项债86,100.00万元,其中2022年已使用债券募集非资本金30,000.00万元,本次拟使用债券募集非资本金36,000.00万元,使用后期债券募集非资本金20,100.00万元。具体明细如下表。



本期项目投资资金来源



序号	项目区域	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源 (万元)					
				资本金 ②=④+⑤+⑥		非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨			
				已有地 方政府 专项债 券资金 金额 ④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资 本 金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额 ⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
一	江宁区	永欣新安置房三期项目	123,000.00		36,900.00	36,900.00	30,000.00	36,000.00	20,100.00
		合计	123,000.00		36,900.00	36,900.00	30,000.00	36,000.00	20,100.00

注：其他资金系计划后期发行专项债券融资金额，详见二、融资应付利息情况。



二、融资应付利息情况

项目总融资金额为 86,100.00 万元，其中 2022 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（发行期限 7 年，利率 2.89%），本次拟使用债券融资 36,000.00 万元，拟使用后续期间债券融资 20,100.00 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	30,000.00	36,000.00	20,100.00	86,100.00	7年	19,813.50	105,913.50
合计		30,000.00	36,000.00	20,100.00	86,100.00		19,813.50	105,913.50

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	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
永欣新寓安置房三期项目	2022年		30,000.00				30,000.00	-	-
	2023年	30,000.00		36,000.00			66,000.00	867.00	867.00
	2024年	66,000.00			20,100.00		86,100.00	2,127.00	2,127.00
	2025年	86,100.00					86,100.00	2,830.50	2,830.50
	2026年	86,100.00					86,100.00	2,830.50	2,830.50
	2027年	86,100.00					86,100.00	2,830.50	2,830.50
	2028年	86,100.00					86,100.00	2,830.50	2,830.50
	2029年	86,100.00				30,000.00	56,100.00	2,830.50	32,830.50
	2030年	56,100.00				36,000.00	20,100.00	1,963.50	37,963.50
	2031年	20,100.00				20,100.00	-	703.50	20,803.50
	小计		86,100.00	30,000.00	36,000.00	20,100.00	86,100.00		19,813.50
合计			30,000.00	36,000.00	20,100.00	86,100.00	-	19,813.50	105,913.50

注 1：永欣新寓安置房三期项目计划融资总额为 86,100.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（七年期，利率 2.89%），本次拟使用债券募集资金 36,000.00 万元，计划 2024 年发行债券募集资金 20,100.00 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 263,910.00 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	永欣新寓安置房三期项目	263,910.00		263,910.00
合计			263,910.00		263,910.00

(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	永欣新寓安置房三期项目	263,910.00	137,761.82	126,148.18
合计			263,910.00	137,761.82	126,148.18



综上所述，棚户区改造项目按 2023 年预计目标的 100%、95%、90% 计算预期收益净流入情况表如下：



序号	项目区域	项目名称	按预计目标收入的 100% 计算项目收益	按预计目标收入的 95% 计算项目收益	按预计目标收入的 90% 计算项目收益
1	江宁区	永欣新寓安置房三期项目	126,148.18	120,795.41	115,442.68

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 2023 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	永欣新寓安置房三期项目	86,100.00	19,813.50	105,913.50	126,148.18	1.19

在本报告的假设条件下，按 2023 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	永欣新寓安置房三期项目	86,100.00	19,813.50	105,913.50	120,795.41	1.14

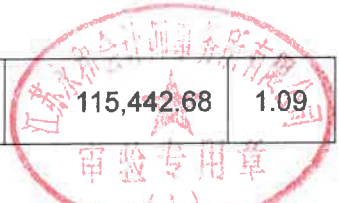
在本报告的假设条件下，按 2023 年预计的项目收益 90% 计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

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	永欣新寓安置房三期项目	86,100.00	19,813.50	105,913.50	115,442.68	1.09
-----	-------------	-----------	-----------	------------	------------	------



通过对江苏省南京市下属江宁区，1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1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	2022年-2031年	永欣新寓安置房三期项目	126,148.18	7年	105,913.50	1.19

(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	2023年-2030年	永欣新寓安置房三期项目	126,148.18	7年	85,110.00	1.48

注：永欣新寓安置房三期项目本息之和不包含2030年之后支付的本息和20,803.50万元。

五、其他说明

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



(二) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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

附件：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：



2023年5月25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 2023 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

永欣新寓安置房三期项目

项目实施单位：南京空港枢纽经济区投资发展有限公司

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

法定代表人：朱勇

注册资本：132,526.1337 万元

经营范围：土地成片开发；基础设施开发、建设；建设安装工程设计、施工；房屋租赁；物业管理；市政设施租赁、委托经营和养护；信息网络建设和经营；高新技术产业投资、开发、技术服务、咨询；货运代办、信息配载、仓储、物流业相关基础设施建设及相关服务



（二）项目概况

1、项目位置及范围

永欣新寓安置房三期项目地点位于北至永欣南路，东至永欣中路，南至沿溪路，西至正阳路；

2、项目内容与规模

永欣新寓安置房三期项目：主要建设内容为安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，涉及安置房 1118 套。总建筑面积约 18.4 万平方米，其中地上建筑面积 11.2 万平方米，地下约 7.2 万平方米。

（三）、投资估算与资金筹措方式

（1）永欣新寓安置房三期项目总投资约 123,000.00 万元，2020 年 11 月 9 日《关于核准南京空港枢纽经济区投资发展有限公司永欣新寓安置房三期项目建设的批复》

（宁经管委行审投资[2020]108 号）项目总投资 123,000.00 万元，其中资本金 36,900.00 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 86,100.00 万元，其中：2022 年已使用债券募集非资本金 30,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 36,000.00 万元，使用后期债券募集非资本金 20,100.00 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
永欣新寓安置 房三期项目	123,000.00			36,900.00	30,000.00	36,000.00	20,100.00
合计	123,000.00			36,900.00	30,000.00	36,000.00	20,100.00

注：永欣新寓安置房三期项目计划融资总额为 86,100.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（七年期，利率 2.89%），本次拟使用债券募集资金 36,000.00 万元，计划 2024 年下半年发行债券募集资金 20,100.00 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 263,910.00 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	永欣新寓安置房三期项目	263,910.00		263,910.00
合计		263,910.00		263,910.00

(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	永欣新寓安置房三期项目	263,910.00	137,761.82	126,148.18
合计		263,910.00	137,761.82	126,148.18

(3) 债券存续期用于平衡债券本息的收益测算如下：



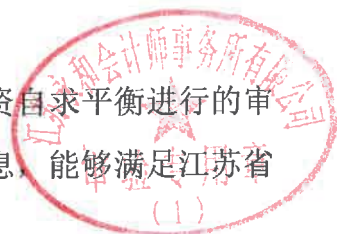
永欣新寓安置房三期项目收益预测表

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	263,910.00	250,714.50	237,519.00
1	可出让地块的规划面积:	亩	263.91	263.91	263.91
2	地价均价:	万元/亩	1,000.00	950.00	900.00
二	土地扣减项目	万元	137,761.82	129,919.09	122,076.32
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的5%)	万元	13,195.50	12,535.73	11,875.95
2	农业土地开发资金 (8.85元/平方米)	万元	155.71	155.71	155.71
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的2%)	万元	13,195.50	12,535.73	11,875.95
4	土地出让业务费 (土地出让总额的1%)	万元	2,639.10	2,507.15	2,375.19
5	保障性安居工程建设资金 {[出让总额-成本-(1-4、9-12项刚性费用)项刚性费用]*10%}	万元	8,595.81	7,831.13	7,066.45
6	市集中 (土地出让总额的8%)	万元	21,112.80	20,057.16	19,001.52
7	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-4、6、9-12项刚性费用)项刚性费用]*10%}	万元	8,595.81	7,831.13	7,066.45
8	教育资金 {[出让总额-成本-(1-4、6、9-12项刚性费用)项刚性费用]*10%}	万元	8,595.81	7,831.13	7,066.45
9	新增建设用地土地有偿使用费 (48元/平方米)	万元	844.52	844.52	844.52
10	土地出让合同印花税 (土地出让总额的0.05%)	万元	131.96	125.36	118.76
三	城市发展专项资金(土地出让总额的17%)	万元	44,864.70	42,621.47	40,378.23
四	民生发展专项资金(土地出让总额的6%)	万元	15,834.60	15,042.87	14,251.14
五	用于资金平衡土地相关收益	万元	126,148.18	120,795.41	115,442.68



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。



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	
永欣新寓安置房三期项目	126,148.18	7年	105,913.50	1.19

(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	
永欣新寓安置房三期项目	126,148.18	7年	85,110.00	1.48

注：永欣新寓安置房三期项目本息之和不包含 2030 年之后支付的本息和 20,803.50 万元。

六、棚改专项债券项目明细表

项目 1：永欣新寓安置房三期项目

单位：亿元

项目名称	永欣新寓安置房三期项目
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)	3.6
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	主要建设内容为安置房及其相关配套附属设施，并购置安装相关设施，涉及安置房 1118 套。总建筑面积约 18.4 万平方米，其中地上建筑面积 11.2 万平方米，地下约 7.2 万平方米。



项目建设期	2022年至2024年										
项目运营期	2025年至20294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)	12.3										
其中:不含专项债券的项目资本金	3.69										
专项债券融资	8.61										
其他债务融资											
项目分年融资计划(单位:亿元)											
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度		
专项债券融资						3	3.6	2.01			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
12.6148											
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
2026年		2027年	12.6148	2028年		2029年		2030年		2031年	
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年		2037年	
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资								1.03			
债券存续期内项目总债务融资本息				8.551				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.48
债券存续期内项目总债务融资本金				6.6				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			1.91
债券存续期内项目总地方债券融资本息				8.551				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.48
债券存续期内项目总地方债券融资本金				6.6				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			1.91
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: 张银涛
 Full name: 张银涛
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1956-
 Date of birth: 1956-
 工作单位: 江苏永诚会计师事务所
 Working unit: 江苏永诚会计师事务所
 身份证号码: 32010656124041
 Identity card No.: 32010656124041



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
 this renewal.

无2017年年检公告信息!



张银涛(320000150001)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

张银涛(320000150001)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

2018年1月1日



效一年
year after



证书编号:
No of Certificate

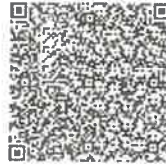
批准注册
Authorized Ins

发证日期:
Date of Issuance



2009 4 10

年度检验



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2021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



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





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.



一年、
 ear after



月 日
 /m /d

证书编号: 320000150062
 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: 2019 年 12 月 31 日
 Date of Issuance / /

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



证书序号: 0012332

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, 应当同时交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书



名称: 江苏永和会计师事务所有限公司
 首席合伙人: 张银涛
 主任会计师: 张银涛
 经营场所: 南京市建邺区嘉陵江东街8号科技创业园综合楼23楼2单元5层502室

发证机关: 江苏省财政厅
 二〇二三年五月十三日

组织形式: 有限责任
 执业证书编号: 32000015
 批准执业文号: 苏财综[1999]13号
 批准执业日期: 1999年02月23日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(副本)

编号 320105000202106080303

扫描二维码或“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
313201147040496700 (1/1)



名称	江苏中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	<p>审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询、工程咨询服务。工程造价咨询活动。*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）</p>		
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

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

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

国家市场监督管理总局监制



无锡市 2023 年第六批江苏省政府债券

(棚改专项债券) 项目

财务评估报告

天衡锡专字(2023)00063 号

天衡会计事务所(特殊普通合伙)无锡分所



天衡会计师事务所
TALENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国 无锡
Wuxi China

Tel: 86(0510)82762298
Fax: 86(0510)82726957

无锡市 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）

项目财务评估报告

天衡锡专字（2023）00063 号

无锡市财政局：

我们接受了无锡市财政局委托，对无锡市 2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目（以下简称“棚改债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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》。相关项目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。

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

（以下无正文，系天衡锡专字（2023）00063 号签字盖章页）

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
无锡分所

中国注册会计师：史晓华

中国·无锡

中国注册会计师：吉向辉

2023 年 5 月 26 日

项目收益及现金流入编制说明

（除特别说明外，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

本次预测以无锡市政府债券项目对应的预期专项收入为基础，结合项目的建设期、项目预期收益情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2023 年无锡市棚改项目实施专项收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化；
- 3、建设项目政府专项收入等能够顺利执行；
- 4、项目单位申请棚改项目和预期收益提交审核的资料、文件和数据真实、完整且合规、合法；
- 5、根据无锡市财政局出具的情况说明，无锡市各区（江阴、宜兴除外）土地出让收入地方各项基金及规费的扣除比例为 27%；
- 6、本次预测从客观、谨慎角度出发，暂定七年期发行利率以 4%作为债券付息利率；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

本次拟发行无锡市棚改专项债券涉及项目共计 6 个，为：XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商品房建设项目、XDG-2020-63 号地块定销商品房开发建设项目（2023 年）、洛社镇正明安置区（一期）C 地块、新安街道丽新苑安居房一期工程、新建梅村村安置房工程、鸿运苑九期拆迁安置小区项目。基本情况如下：

1、2023 年第六批江苏省政府债券项目情况简介

序号	项目名称	2023 年第六批债券额度（亿元）	项目简介	投资估算（亿元）	资金筹措方式	未来偿债资金来源
1	XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商品房建设项目	5.6900	项目位于梁溪区，项目用地面积 122684.9 平方米，总建筑面积约 38.6158 万平方米，主要建设内容为棚户区安居建设，项目主要新建棚改定销房 28 栋、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。	32.4300	自筹与债券资金	专项收入
2	XDG-2020-63 号地块定销商品房开发建设项目（2023 年）	8.0000	本项目位于无锡市梁溪区广惠路与凤翔路与广石路交叉口西北侧。该项目为棚户区改造保障性住房建设，涉及总建筑面积约 31.72 万平方米，其	24.347009	自筹与债券资金	专项收入

序号	项目名称	2023年第六批债券额度(亿元)	项目简介	投资估算(亿元)	资金筹措方式	未来偿债资金来源
			中地上建筑面积约 23.95 万平方米, 地下建筑面积约 7.77 万平方米。22 栋楼, 其中住宅楼 20 栋, 商业 1 栋, 配套 1 栋, 最高 27 层, 最低 2 层(配套) 停车位 2095 个。			
3	洛社镇正明安置区(一期)C 地块	1.2000	C 地块一区建设规模约 15 万平方米, 主要包括 924 套安置房及相关配套工程建设。内容包括: (1) 土建工程, 主要为住宅建筑、公建配套建筑; (2) 给排水工程; (3) 电气工程; (4) 暖通空调工程; (5) 消防工程; (6) 室外配套工程等建设。	8.5000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
4	新安街道丽新苑安居房一期工程	0.7000	新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约 29692 m ² , 总建筑面积约 93583 平方米, 项目包含 6 栋 14 层的高层住宅、1 栋 3 层配套用房、1 座单层地下车库。	4.8000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
5	新建梅村村安置房工程	0.8000	新建 9 幢安置房以及相关配套用房, 总户数 374 套, 总建筑面积 74000 平方米, 总投资 3.8 亿元。	3.8000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
6	鸿运苑九期拆迁安置小区项目	2.4000	项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、徐塘河以北, 锡宅路以南。项目新建 14 幢住宅楼及相关配套设施, 总用地面积约 71661 平方米, 总建筑面积 236461.85 平方米。	11.7969	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
	合计	18.7900		85.673909		

2、2023 年第六批江苏省政府债券项目资金情况表

(1) 项目: XDG-2020-44 号(惠东里 AC 地块)定销商品房建设项目

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
XDG-2020-44 号(惠东里 AC 地块)定销商品房建设项目	324,300.00			97,300.00	170,100.00	56,900.00	

注: 其他资本金⑥: 为财政预算资金;

已有地方政府专项债券资金金额 ⑦: 为 2021 年 11 月发行债券 8.5 亿元, 7 年期, 年

利率 3.03%；2022 年 3 月发行债券 8.51 亿元，7 年期，年利率 2.91%。

(2) 项目：XDG-2020-63 号地决定销商品房开发建设项目（2023 年）

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
XDG-2020-63 号地决定销商品房开发建设项目 (2023 年)	243,470.09			73,070.09	81,000.00	80,000.00	9,400.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额 ⑦：为 2021 年 12 月发行债券 8.1 亿元，7 年期，年利率 3.03%；

其他资金(非资本金) ⑨：为拟使用 2024 年发行债券 0.94 亿元，7 年期，年利率 4%。

(3) 项目：洛社镇正明安置区（一期）C 地块

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
洛社镇正明安置区（一期）C 地块	85,000.00			30,000.00	7,000.00	12,000.00	36,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额 ⑦：为 2022 年发行债券 0.7 亿元，7 年期，年利率 2.89%；

其他资金（非资本金）⑨：为 2024 年拟发行债券 3.6 亿元，7 年期，年利率 4%。

(4) 项目：新安街道丽新苑安居房一期工程

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

新安街道丽新苑安居房一期工程	48,000.00			10,000.00	10,000.00	7,000.00	21,000.00
----------------	-----------	--	--	-----------	-----------	----------	-----------

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2022 年 6 月已发行债券 1 亿元，7 年期，年利率 2.89%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 2.1 亿元，7 年期，年利率 4%。

(5) 项目：新建梅村村安置房工程

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
新建梅村村安置房工程	38,000.00			20,000.00	10,000.00	8,000.00	

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2021 年 12 月已发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 3.03%；2022 年 6 月已发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.89%。

(6) 项目：鸿运苑九期拆迁安置小区项目

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
鸿运苑九期拆迁安置小区项目	117,969.00			43,969.00	50,000.00	24,000.00	

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2021 年 10 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年利率 3.11%。

四、本期债券募投项目资金平衡预算

(一) 应付本息情况

无锡市本期拟融资金额 18.79 亿元，拟定融资利率 4.00%，期限七年，每半年支付利息，第七年偿还本金，应还本付息情况如下：

1、XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商品房建设项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2021		85,000.00				85,000.00				
2022	85,000.00	85,100.00				170,100.00	3,813.71	-	3,813.71	
2023	170,100.00	56,900.00	56,900.00			227,000.00	6,189.91	1,138.00	6,189.91	6,189.91
2024	227,000.00	-				227,000.00	7,327.91	2,276.00	7,327.91	7,327.91
2025	227,000.00					227,000.00	7,327.91	2,276.00	7,327.91	7,327.91
2026	227,000.00					227,000.00	7,327.91	2,276.00	7,327.91	7,327.91
2027	227,000.00					227,000.00	7,327.91	2,276.00	7,327.91	7,327.91
2028	227,000.00			85,000.00		142,000.00	7,327.91	2,276.00	92,327.91	92,327.91
2029	142,000.00			85,100.00		56,900.00	3,514.21	2,276.00	88,614.21	88,614.21
2030	56,900.00			56,900.00	56,900.00	-	1,138.00	1,138.00	58,038.00	58,038.00
合计		227,000.00	56,900.00	227,000.00	56,900.00		51,295.37	15,932.00	278,295.37	274,481.67

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【11】月至【2030】年【6】月）还本付息总额为 278,295.37 万元。本期债券存续期内（【2023】年【6】月至【2030】年【6】月）还本付息总额为 274,481.67 万元。

2、XDG-2020-63 号地块定销商品房开发建设项目（2023 年）

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2021		81,000.00				81,000.00				
2022	81,000.00	-				81,000.00	2,454.30	-	2,454.30	
2023	81,000.00	80,000.00	80,000.00			161,000.00	4,054.30	1,600.00	4,054.30	4,054.30
2024	161,000.00	9,400.00				170,400.00	5,654.30	3,200.00	5,654.30	5,654.30
2025	170,400.00					170,400.00	6,030.30	3,200.00	6,030.30	6,030.30
2026	170,400.00					170,400.00	6,030.30	3,200.00	6,030.30	6,030.30
2027	170,400.00					170,400.00	6,030.30	3,200.00	6,030.30	6,030.30
2028	170,400.00			81,000.00		89,400.00	6,030.30	3,200.00	87,030.30	87,030.30
2029	89,400.00			-		89,400.00	3,576.00	3,200.00	3,576.00	3,576.00
2030	89,400.00			80,000.00	80,000.00	9,400.00	1,976.00	1,600.00	81,976.00	81,976.00
2031	9,400.00			9,400.00		-	376.00		9,776.00	
合计		170,400.00	80,000.00	170,400.00	80,000.00		42,212.10	22,400.00	212,612.10	200,381.80

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【11】月至【2031】年【12】月）还本付息总额为 212,612.10 万元。本期债券存续期内（【2023】年【6】月至【2030】年【6】月）还本付息总额为 200,381.80 万元。

3、洛社镇正明安置区（一期）C 地块

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	7,000.00				7,000.00	101.15	-	101.15	
2023	7,000.00	12,000.00	12,000.00			19,000.00	442.30	240.00	442.30	442.30
2024	19,000.00	36,000.00				55,000.00	682.30	480.00	682.30	682.30
2025	55,000.00					55,000.00	2,122.30	480.00	2,122.30	2,122.30
2026	55,000.00					55,000.00	2,122.30	480.00	2,122.30	2,122.30
2027	55,000.00					55,000.00	2,122.30	480.00	2,122.30	2,122.30
2028	55,000.00					55,000.00	2,122.30	480.00	2,122.30	2,122.30
2029	55,000.00			7,000.00		48,000.00	2,021.15	480.00	9,021.15	9,021.15
2030	48,000.00			12,000.00	12,000.00	36,000.00	1,680.00	240.00	13,680.00	13,680.00
2031	36,000.00			36,000.00		-	1,440.00		37,440.00	
合计		55,000.00	12,000.00	55,000.00	12,000.00		14,856.10	3,360.00	69,856.10	32,314.95

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2031】年【12】月）还本付息总额为 69,856.10 万元。本期债券存续期内（【2023】年【6】月至【2030】年【6】月）还本付息总额为 32,314.95 万元。

4、新安街道丽新苑安居房一期工程

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	10,000.00				10,000.00	144.50	-	144.50	
2023	10,000.00	7,000.00	7,000.00			17,000.00	429.00	140.00	429.00	429.00
2024	17,000.00	21,000.00				38,000.00	569.00	280.00	569.00	569.00
2025	38,000.00	-				38,000.00	1,409.00	280.00	1,409.00	1,409.00
2026	38,000.00					38,000.00	1,409.00	280.00	1,409.00	1,409.00
2027	38,000.00					38,000.00	1,409.00	280.00	1,409.00	1,409.00
2028	38,000.00					38,000.00	1,409.00	280.00	1,409.00	1,409.00
2029	38,000.00			10,000.00		28,000.00	1,264.50	280.00	11,264.50	11,264.50
2030	28,000.00			7,000.00	7,000.00	21,000.00	980.00	140.00	7,980.00	7,980.00
2031	21,000.00			21,000.00		-	840.00	-	21,840.00	
合计		38,000.00	7,000.00	38,000.00	7,000.00		9,863.00	1,960.00	47,863.00	25,878.50

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2031】年【12】月）还本付息总额为 47,863.00 万元。本期债券存续期内（【2023】年【6】月至【2030】年【6】月）还本付息总额为 25,878.50 万元。

5、新建梅村村安置房工程

年度	期初本金余	新增本金	偿还本金	期末本金余	偿还利息	当年还本	其中：本期
----	-------	------	------	-------	------	------	-------

	额	当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金	额	当年偿还利息	其中：本期债券利息	付息合计	债券存续期内支付全部债券本息合计
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2021		5,000.00				5,000.00	-			
2022	5,000.00	5,000.00				10,000.00	223.75	-	223.75	
2023	10,000.00	8,000.00	8,000.00			18,000.00	456.00	160.00	456.00	456.00
2024	18,000.00	-				18,000.00	616.00	320.00	616.00	616.00
2025	18,000.00	-				18,000.00	616.00	320.00	616.00	616.00
2026	18,000.00					18,000.00	616.00	320.00	616.00	616.00
2027	18,000.00					18,000.00	616.00	320.00	616.00	616.00
2028	18,000.00			5,000.00		13,000.00	616.00	320.00	5,616.00	5,616.00
2029	13,000.00			5,000.00		8,000.00	392.25	320.00	5,392.25	5,392.25
2030	8,000.00			8,000.00	8,000.00	-	160.00	160.00	8,160.00	8,160.00
合计		18,000.00	8,000.00	18,000.00	8,000.00		4,312.00	2,240.00	22,312.00	22,088.25

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【12】月至【2030】年【4】月）还本付息总额为 22,312.00 万元。本期债券存续期内（【2023】年【6】月至【2030】年【6】月）还本付息总额为 22,088.25 万元。

6、鸿运苑九期拆迁安置小区项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2021		50,000.00				50,000.00	-			
2022	50,000.00	-				50,000.00	1,555.00	-	1,555.00	
2023	50,000.00	24,000.00	24,000.00			74,000.00	2,035.00	480.00	2,035.00	2,035.00
2024	74,000.00	-				74,000.00	2,515.00	960.00	2,515.00	2,515.00
2025	74,000.00	-				74,000.00	2,515.00	960.00	2,515.00	2,515.00
2026	74,000.00					74,000.00	2,515.00	960.00	2,515.00	2,515.00
2027	74,000.00					74,000.00	2,515.00	960.00	2,515.00	2,515.00
2028	74,000.00			50,000.00		24,000.00	2,515.00	960.00	52,515.00	52,515.00
2029	24,000.00			-		24,000.00	960.00	960.00	960.00	960.00
2030	24,000.00			24,000.00	24,000.00	-	480.00	480.00	24,480.00	24,480.00
合计		74,000.00	24,000.00	74,000.00	24,000.00		17,605.00	6,720.00	91,605.00	90,050.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【10】月至【2030】年【6】月）还本付息总额为 91,605.00 元。本期债券存续期内（【2023】年【6】月至【2030】年【6】月）还本付息总额为 90,050.00 万元。

（二）、项目收益及现金流入预测项目说明

项目收益即政府性基金收入及专项收入，其中：政府性基金收入为项目建成后有助于提

升人居环境，提高了周边地块的商业价值，拟用周边地块出让收入，扣减地方基金及规费后用于资金平衡；专项收入为项目建成后项目运营产生的收入扣除运营成本后的净现金流入。

1、XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设项目

年度	住宅、配套商铺、地下车位 出让收入	政府性基金收入	净现金流入
2024年	34,102.00		34,102.00
2025年	85,255.00		85,255.00
2026年	85,255.00		85,255.00
2027年	68,204.00		68,204.00
2028年	51,153.00		51,153.00
2029年	17,051.00		17,051.00
合计	341,020.00		341,020.00

2、XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目（2023年）

年度	住宅、配套商业、地下车位 出让收入	政府性基金收入	净现金流入
2024年	14,479.00		14,479.00
2025年	72,393.00		72,393.00
2026年	72,393.00		72,393.00
2027年	57,914.00		57,914.00
2028年	43,436.00		43,436.00
2029年	28,957.00		28,957.00
合计	289,572.00		289,572.00

3、洛社镇正明安置区（一期）C地块

年度	住宅出让收入	政府性基金收入	净现金流入
2025年	18,280.00		18,280.00
2026年	30,467.00		30,467.00
2027年	30,467.00		30,467.00
2028年	24,374.00		24,374.00
2029年	18,280.00		18,280.00
2030年	0.00		0.00
2031年	0.00	106,481.00	106,481.00
合计	121,868.00	106,481.00	228,349.00

4、新安街道丽新苑安居房一期工程

年度	停车费、物业费收入	政府性基金收入	净现金流入
2024年	24.00		24.00
2025年	94.00		94.00
2026年	94.00		94.00
2027年	94.00		94.00
2028年	94.00		94.00

年度	停车费、物业费收入	政府性基金收入	净现金流入
2029 年	94.00		94.00
2030 年	94.00	101,238.00	101,332.00
2031 年	94.00		94.00
合计	682.00	101,238.00	101,920.00

5、新建梅村村安置房工程

年度	房屋租金收入	政府性基金收入	净现金流入
2024 年	64.00		64.00
2025 年	64.00		64.00
2026 年	64.00		64.00
2027 年	64.00		64.00
2028 年	64.00		64.00
2029 年	64.00		64.00
2030 年	64.00	26,441.00	26,505.00
合计	448.00	26,441.00	26,889.00

6、鸿运苑九期拆迁安置小区项目

年度	车位及门面房租收入	政府性基金收入	净现金流入
2024 年	1,519.00		1,519.00
2025 年	1,538.00		1,538.00
2026 年	1,557.00		1,557.00
2027 年	1,576.00	163,796.00	165,372.00
2028 年	1,596.00		1,596.00
2029 年	1,616.00		1,616.00
2030 年	1,636.00		1,636.00
合计	11,038.00	163,796.00	174,834.00

(三) 本息覆盖倍数

本报告涉及融资项目收益为政府性基金收入及运营产生的净现金流入之和，项目未运营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。预期项目收入偿还融资本金和利息情况如下：

1、XDG-2020-44 号（惠东里 AC 地块）定销商品房建设项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		3,813.71	3,813.71	
2023 年		6,189.91	6,189.91	0.00
2024 年		7,327.91	7,327.91	34,102.00
2025 年		7,327.91	7,327.91	85,255.00
2026 年		7,327.91	7,327.91	85,255.00
2027 年		7,327.91	7,327.91	68,204.00

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028年	85,000.00	7,327.91	92,327.91	51,153.00
2029年	85,100.00	3,514.21	88,614.21	17,051.00
2030年	56,900.00	1,138.00	58,038.00	0.00
合计	227,000.00	51,295.37	278,295.37	341,020.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				1.24
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2030年）				1.23

2、XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目（2023年）

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年	-	2,454.30	2,454.30	
2023年	-	4,054.30	4,054.30	0.00
2024年	-	5,654.30	5,654.30	14,479.00
2025年	-	6,030.30	6,030.30	72,393.00
2026年	-	6,030.30	6,030.30	72,393.00
2027年	-	6,030.30	6,030.30	57,914.00
2028年	81,000.00	6,030.30	87,030.30	43,436.00
2029年	-	3,576.00	3,576.00	28,957.00
2030年	80,000.00	1,976.00	81,976.00	0.00
2031年	9,400.00	376.00	9,776.00	0.00
合计	170,400.00	42,212.10	212,612.10	289,572.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				1.45
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2031年）				1.36

3、洛社镇正明安置区（一期）C地块

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		101.15	101.15	
2023年		442.30	442.30	0.00
2024年		682.30	682.30	0.00
2025年		2,122.30	2,122.30	18,280.00
2026年		2,122.30	2,122.30	30,467.00
2027年		2,122.30	2,122.30	30,467.00
2028年		2,122.30	2,122.30	24,374.00
2029年	7,000.00	2,021.15	9,021.15	18,280.00
2030年	12,000.00	1,680.00	13,680.00	0.00
2031年	36,000.00	1,440.00	37,440.00	106,481.00
合计	55,000.00	14,856.10	69,856.10	228,349.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				3.77
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2031年）				3.27

4、新安街道丽新苑安居房一期工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		144.50	144.50	

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		429.00	429.00	0.00
2024年		569.00	569.00	24.00
2025年		1,409.00	1,409.00	94.00
2026年		1,409.00	1,409.00	94.00
2027年		1,409.00	1,409.00	94.00
2028年		1,409.00	1,409.00	94.00
2029年	10,000.00	1,264.50	11,264.50	94.00
2030年	7,000.00	980.00	7,980.00	101,332.00
2031年	21,000.00	840.00	21,840.00	94.00
合计	38,000.00	9,863.00	47,863.00	101,920.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				3.93
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2031年）				2.13

5、新建梅村村安置房工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		223.75	223.75	
2023年		456.00	456.00	0.00
2024年		616.00	616.00	64.00
2025年		616.00	616.00	64.00
2026年		616.00	616.00	64.00
2027年		616.00	616.00	64.00
2028年	5,000.00	616.00	5,616.00	64.00
2029年	5,000.00	392.25	5,392.25	64.00
2030年	8,000.00	160.00	8,160.00	26,505.00
合计	18,000.00	4,312.00	22,312.00	26,889.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				1.22
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2030年）				1.21

6、鸿运苑九期拆迁安置小区项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		1,555.00	1,555.00	
2023年		2,035.00	2,035.00	0.00
2024年		2,515.00	2,515.00	1,519.00
2025年		2,515.00	2,515.00	1,538.00
2026年		2,515.00	2,515.00	1,557.00
2027年		2,515.00	2,515.00	165,372.00
2028年	50,000.00	2,515.00	52,515.00	1,596.00
2029年	-	960.00	960.00	1,616.00
2030年	24,000.00	480.00	24,480.00	1,636.00
合计	74,000.00	17,605.00	91,605.00	174,834.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				1.94
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2030年）				1.91

五、结论性意见

(一) 测算结果汇总

经上述测算结果如下:

1、项目全部债务存续期内资金平衡方案

序号	项目名称	全部债务存续期内 预期收益①	全部债务存续 期内应付债务 资金本息之和 ②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
1	XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设项目	341,020.00	278,295.37	1.23
2	XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目(2023年)	289,572.00	212,612.10	1.36
3	洛社镇正明安置区(一期)C地块	228,349.00	69,856.10	3.27
4	新安街道丽新苑安居房一期工程	101,920.00	47,863.00	2.13
5	新建梅村村安置房工程	26,889.00	22,312.00	1.21
6	鸿运苑九期拆迁安置小区项目	174,834.00	91,605.00	1.91

2、项目本期债券存续期资金平衡方案

序号	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	XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设项目	341,020.00	7	274,481.67	1.24
2	XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目(2023年)	289,572.00	7	200,381.80	1.45
3	洛社镇正明安置区(一期)C地块	121,868.00	7	32,314.95	3.77
4	新安街道丽新苑安居房一期工程	101,826.00	7	25,878.50	3.93
5	新建梅村村安置房工程	26,889.00	7	22,088.25	1.22
6	鸿运苑九期拆迁安置小区项目	174,834.00	7	90,050.00	1.94

(二) 棚改项目明细表

1、XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设项目

项目名称	XDG-2020-44号(惠东里AC地块)定销商品房建设项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	5.6900
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目位于梁溪区,项目用地面积122684.9平方米,总建筑面积约38.6158万平方米,主要建设内容为棚户区安居建设,项目主要新建棚改定销房28栋、地下设施、智能化技防设施、停车场及配套设施等。

项目建设期	2021年至2024年								
项目运营期	2024年至2027年								
本项目拟发行债券期限 (单位:年)	7								
债券存续期内项目总投资 (单位:亿元)	32.4300								
其中:不含专项债券的项目 资本金	9.7300								
专项债券融资	22.7000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2020 年及以 前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025 年	2026 年	2027 年	2028年 及以后 年度
专项债券 融资		8.5000	8.5100	5.6900					
其他债务 融资									
债券存续 期内项目 总收益	34.1020								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023年	-	2024年	3.4102	2025年	8.5255	2026年	8.5255		
2027年	6.8204	2028年	5.1153	2029年	1.7051	2030年	-		
2031年	-	2032年	-	2033年	-	2034年	-		
2035年	-	2036年	-	2037年	-	2038年	-		
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.05
债券存续期内项目总 债务融资本息	27.4482		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.24		
债券存续期内项目总 债务融资本金	22.7000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.50		
债券存续期内项目总 地方债券融资本息	27.4482		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.24		
债券存续期内项目总 地方债券融资本金	22.7000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.50		
项目收益预测依据	住宅、配套商铺、地下车位出让收入								

2、XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目(2023年)

项目名称	XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目(2023年)
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该 项目的金额(单位:亿元)	8.0000
其中:用于符合条件的重 大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于无锡市梁溪区广惠路与凤翔路与广石路交叉口西北侧。该项目为棚户区改造保障性住房建设,涉及总建筑面积约31.72万平方米,其中地上建筑面积约23.95

	万平方米，地下建筑面积约 7.77 万平方米。22 栋楼，其中住宅楼 20 栋，商业 1 栋，配套 1 栋，最高 27 层，最低 2 层（配套）停车位 2095 个。								
项目建设期	2021 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 2074 年								
本项目拟发行债券期限 (单位: 年)	7								
债券存续期内项目总投资 (单位: 亿元)	24.3470								
其中: 不含专项债券的项目 资本金	7.3070								
专项债券融资	17.0400								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2020 年及以 前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年 及以后年 度
专项债券 融资		8.1000	-	8.0000	0.9400				
其他债务 融资									
债券存续 期内项目 总收益	28.9572								
债券存续期内项目分年收益 (单位: 亿元)									
2023 年	-	2024 年	1.4479	2025 年	7.2393	2026 年	7.2393		
2027 年	5.7914	2028 年	4.3436	2029 年	2.8957	2030 年	-		
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年			
2035 年		2036 年	-	2037 年	-	2038 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.19
债券存续期内项目总 债务融资本息	20.0382		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.45	
债券存续期内项目总 债务融资本金	16.1000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.80	
债券存续期内项目总 地方债券融资本息	20.0382		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.45	
债券存续期内项目总 地方债券融资本金	16.1000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.80	
项目收益预测依据	住宅、配套商业、地下车位出让收入								

3、洛社镇正明安置区（一期）C 地块

项目名称	洛社镇正明安置区（一期）C 地块
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该 项目的金额(单位: 亿元)	1.2000
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	C 地块一区建设规模约 15 万平方米，主要包括 924 套安置房及相关配套工程建设。内容包括：(1)土建工程，主要为住宅建筑、公建配套建筑；(2)给排水工程；(3)电气工程；(4)暖通空调工程；(5)消防工程；(6)室外配套工程的建设。								
项目建设期	2021 年至 2024 年								
项目运营期	2025 年至 2025 年								
本项目拟发行债券期限 (单位：年)	7								
债券存续期内项目总投资 (单位：亿元)	8.5000								
其中：不含专项债券的项目 资本金	3.0000								
专项债券融资	5.5000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2020 年及以 前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年 及以后年 度
专项债券 融资			0.7000	1.2000	3.6000				
其他债务 融资									
债券存续 期内项目 总收益	12.1868								
债券存续期内项目分年收益 (单位：亿元)									
2023 年		2024 年		2025 年	1.8280	2026 年	3.0467		
2027 年	3.0467	2028 年	2.4374	2029 年	1.8280	2030 年			
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年			
2035 年	-	2036 年	-	2037 年	-	2038 年	-		
债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.43		
债券存续期内项目总 债务融资本息	3.2315		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.77		
债券存续期内项目总 债务融资本金	1.9000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				6.41		
债券存续期内项目总 地方债券融资本息	3.2315		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				3.77		
债券存续期内项目总 地方债券融资本金	1.9000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				6.41		
项目收益预测依据	住宅出让收入和政府性基金收入								

4、新安街道丽新苑安居房一期工程

项目名称	新安街道丽新苑安居房一期工程
项目类型 (一级)	棚户区改造
项目类型 (二级)	
本只专项债券中用于该 项目的金额 (单位：亿元)	0.7000

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	新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约 29692 m ² ,总建筑面积约 93583 平方米,项目包含 6 栋 14 层的高层住宅、1 栋 3 层配套用房、1 座单层地下车库。								
项目建设期	2022 年至 2024 年								
项目运营期	2024 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(单位:亿元)	4.8000								
其中:不含专项债券的项目资本金	1.0000								
专项债券融资	3.8000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度
专项债券融资		-	1.0000	0.7000	2.1000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	10.1826								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023 年	-	2024 年	0.0024	2025 年	0.0094	2026 年	0.0094	2027 年	0.0094
2027 年	0.0094	2028 年	0.0094	2029 年	0.0094	2030 年	10.1332	2031 年	
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资								2.12	
债券存续期内项目总债务融资本息	2.5879		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.93		
债券存续期内项目总债务融资本金	1.7000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				5.99		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.5879		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				3.93		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.7000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				5.99		
项目收益预测依据	停车费、物业费收入和政府性基金收入								

5、新建梅村村安置房工程

项目名称	新建梅村村安置房工程
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.8000

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	新建9幢安置房以及相关配套用房,总户数374套,总建筑面积74000平方米,总投资3.8亿元。									
项目建设期	2021年至2023年									
项目运营期	2024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(单位:亿元)	3.8000									
其中:不含专项债券的项目资本金	2.0000									
专项债券融资	1.8000									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度	
专项债券融资		0.5000	0.5000	0.8000	-					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	2.6889									
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)										
2023年	-	2024年	0.0064	2025年	0.0064	2026年	0.0064	2027年	0.0064	
2027年	0.0064	2028年	0.0064	2029年	0.0064	2030年	2.6505			
2031年		2032年		2033年		2034年				
2035年		2036年		2037年		2038年				
债券存续期内项目总收益/项目总投资									0.71	
债券存续期内项目总债务融资本息	2.2088		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.22		
债券存续期内项目总债务融资本金	1.8000		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	2.2088		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.22		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.8000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.49		
项目收益预测依据	房屋租金收入和政府性基金收入									

6、鸿运苑九期拆迁安置小区项目

项目名称	鸿运苑九期拆迁安置小区项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	

本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	2.4000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、徐塘河以北，锡宅路以南。项目新建 14 幢住宅楼及相关配套设施，总用地面积约 71661 平方米，总建筑面积 236461.85 平方米。								
项目建设期	2020 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2074 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	11.7969								
其中：不含专项债券的项目资本金	4.3969								
专项债券融资	7.4000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2020 年 及以前 年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年 及以后年 度
专项债券融资		5.0000	-	2.4000	-				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	17.4834								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	0.1519	2025 年	0.1538	2026 年	0.1557		
2027 年	16.5372	2028 年	0.1596	2029 年	0.1616	2030 年	0.1636		
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年			
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.48		
债券存续期内项目总债务融资本息	9.0050		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.94		
债券存续期内项目总债务融资本金	7.4000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.36		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	9.0050		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.94		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	7.4000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.36		
项目收益预测依据	车位、门面房租金收入和政府性基金收入								

编号 320200000201711270025



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200086996565A (1/1)

名称 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 无锡市滨湖区蠡湖大道2018-1-1601
负责人 朱敏杰
成立日期 2013年12月30日
营业期限 2013年12月30日至2033年12月29日
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2017年 11月 27日

2023 年第六批江苏省政府债券（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[2023]011 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61号帝都大厦26楼电话(0516)83905008 传真 83905088 邮编：221009

2023年第六批江苏省政府债券(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[2023]011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。

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东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州高新区毕庄城市更新项目预期定销房销售等收入为基础、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边房屋成交情况、近几年周边地块成交情况、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2023年徐州市棚户区改造项目收益预测表。

二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。



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

三、项目总投资及资金来源情况

东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目四个徐州市棚户区改造项目，总投资408,533.28万元，其中：资本金129,166.48万元，已有地方政府专项债券资金30,000.00万元，拟使用本期地方政府专项债券资金62,500.00万元，其他资金186,866.80万元，具体如下：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
东店子定销房项目	114,000.00			70,092.00	30,000.00	10,000.00	3,908.00
徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	93,073.50			18,614.70		17,500.00	56,958.80
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	76,459.78			15,459.78		15,000.00	46,000.00
徐州高新区毕庄城市更新项目	125,000.00			25,000.00		20,000.00	80,000.00
合计	408,533.28			129,166.48	30,000.00	62,500.00	186,866.80

注：其他资金186,866.80万元，其中3,908.00万元为政府性相关基金收入，



182,958.80万元为2024年拟申请的政府专项债券资金。

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，东店子定销房项目、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目，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	全部债务存续期内 预期收益（万元）①	发行期 限（年）	债券存续期内项目总债 务融资本息（万元）②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
东店子定销房项目	61,219.26	7	51,200.00	1.20
徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	124,155.78	7	95,307.26	1.30
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	98,024.91	7	78,080.00	1.26
徐州高新区毕庄城市更新项目	148,889.49	7	128,000.00	1.16
合计	432,289.44		352,587.26	1.23

（二）本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债务存续期 内预期收益（万 元）①	发行期 限（年）	债券存续期内项目 总债务融资本息 （万元）②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
东店子定销房项目	61,219.26	7	51,200.00	1.20
徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	124,155.78	7	36,070.11	3.44
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	98,024.91	7	30,240.00	3.24
徐州高新区毕庄城市更新项目	148,889.49	7	44,800.00	3.32
合计	432,289.44		162,310.11	2.66

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、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：

- 1、东店子定销房项目收益及现金流入编制说明
- 2、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目收益及现金流入编制说明
- 3、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目收益及现金流入编制说明
- 4、徐州高新区毕庄城市更新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：



2023年5月19日



附件 1:

东店子定销房项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

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

(二) 项目总投资及资金筹措方式

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

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府 专项债券 资金 金额⑦	拟使用本期 地方 政府专项 债券 资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
东店 子定 销房 项目	114,000.00			70,092.00	30,000.00	10,000.00	3,908.00

其他资金 3,908.00 万元为政府性相关基金收入。

(三) 项目进展情况

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

二、应付本息情况

东店子定销房项目本次拟融专项债券资金额 1.00 亿元，参照 2022 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2.81%），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。

东店子定销房项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2022年	30,000.00					30,000.00	0.00
2023年		10,000.00	1,200.00			40,000.00	1,200.00
2024年			1,200.00	400.00		40,000.00	1,600.00
2025年			1,200.00	400.00		40,000.00	1,600.00
2026年			1,200.00	400.00		40,000.00	1,600.00
2027年			1,200.00	400.00		40,000.00	1,600.00
2028年			1,200.00	400.00		40,000.00	1,600.00
2029年			1,200.00	400.00	30,000.00	10,000.00	31,600.00
2030年				400.00	10,000.00	0.00	10,400.00
小计	30,000.00	10,000.00	8,400.00	2,800.00	40,000.00		51,200.00

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）其他收入

本项目拟建设的住宅、商铺建筑面积约19.52万平方米，2022年前已售约8万平方米，假设剩余的安置房和地下室在2023年-2026年销售完毕，2023-2026年共可以收取回购房款约6.31亿元，去除相关税费和销售费用，产生收益6.12亿元，详见下表：

单位：万元

序号	名称	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	收入（万元）	28,360.00	17,040.00	11,440.00	6,266.67	63,106.67
1	定销房销售收入	28,000.00	16,800.00	11,200.00	6,120.51	62,120.51
其中	销售建筑面积（m ² ）	50,000.00	30,000.00	20,000.00	10,929.48	110,929.48
	销售价格（万元/m ² ）	0.56	0.56	0.56	0.56	
2	地下储藏室销售收入	360.00	240.00	240.00	146.16	986.16
其中	储藏室面积（m ² ）	3,000.00	2,000.00	2,000.00	1,218.00	8,218.00

序号	名称	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
	销售价格(元/m ²)	0.12	0.12	0.12	0.12	
二	支出(万元)	818.20	509.61	312.15	187.43	1,887.41
1	各项税费	281.00	168.81	113.35	62.09	625.28
2	其他费用	567.20	340.80	228.80	125.33	1,262.13
三	收益	27,511.80	16,530.36	11,097.85	6,079.24	61,219.26
	合计					61,219.26

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

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年	0.00	0.00	0.00	61,219.26
2023年	0.00	1,200.00	1,200.00	
2024年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2025年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2026年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2027年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2028年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2029年	30,000.00	1,600.00	31,600.00	
2030年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	40,000.00	11,200.00	51,200.00	
本息覆盖倍数			1.20	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

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	
2023年	0.00	1,200.00	1,200.00	61,219.26
2024年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2025年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2026年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2027年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2028年	0.00	1,600.00	1,600.00	
2029年	30,000.00	1,600.00	31,600.00	
2030年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	40,000.00	11,200.00	51,200.00	
本息覆盖倍数			1.20	

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	东店子定销房项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.0000亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	建设地点在徐州市城东大道北、工程兵学院西。建设内容包括建设保障性安置住房及配套基础设施建设。计容建筑面积约200140平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。
项目建设期	2020年至2023年
项目运营期	2023年至2030年
本项目拟发行债券期限(单位：年)	7
债券存续期内项目总投资	11.4000亿
其中：不含专项债券的项目资本金	7.0092亿
专项债券融资	4.0000亿

其他债务融资		项目分年融资计划									
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度		
专项债券融资			3.0000亿	1.0000亿							
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	6.1219亿										
债券存续期内项目分年收益											
2023年	2.7512亿	2024年	1.6530亿	2025年	1.1098亿	2026年	0.6079亿	2027年		2028年	
2029年		2030年		2031年		2032年		2033年		2034年	
2035年		2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年		2052年	
2053年		2054年		2055年		2056年		2057年		2058年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资									0.54		
债券存续期内项目总债务融资本息	5.1200亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.20		
债券存续期内项目总债务融资本金	4.0000亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.53		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.1200亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.20		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.0000亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.53		
项目收益预测依据	售房收入 63,106.67 万元, 扣除相关税费和其他费用 1,887.41 万元, 收益 61,219.26 万元										

附件 2:

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目,建设地点徐州经济技术开发区桃山路南、三环东路西。项目用地面积50280m²(折合75.42亩),包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点等,并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州经济技术开发区管理委员会对徐州经济技术开发区运河文苑二期项目作出了核准批复(徐开管项(2022)25号),项目估算总投资为93,073.50万元。项目申请报告中:工程费用62,469.10万元,室外工程费用2,566.80万元,工程建设其他费用17,404.40万元,基本预备费用5,351.00万元,建设期利息5,282.20万元。

单位:万元

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州经济技术 开发区运河文 苑二期项目	93,073.50			18,614.70		17,500.00	56,958.80

其他资金 56,958.80 为 2024 年拟申请的专项债券资金。

(三) 项目进展情况

项目已取得《关于徐州经济技术开发区运河文苑二期项目核准的批复》(徐开管项(2022)25号);取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》;《建筑工程施工许可证》尚在办理中。

二、应付本息情况

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目本次拟融专项债券资金额 1.75 亿元，参照 2022 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 2.81%），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。

运河文苑二期项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	本期拟发债本金	未来拟发债本金	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2023 年	17,500.00					17,500.00	0.00
2024 年		56,958.80	700.00			74,458.80	700.00
2025 年			700.00	2,278.35		74,458.80	2,978.35
2026 年			700.00	2,278.35		74,458.80	2,978.35
2027 年			700.00	2,278.35		74,458.80	2,978.35
2028 年			700.00	2,278.35		74,458.80	2,978.35
2029 年			700.00	2,278.35		74,458.80	2,978.35
2030 年			700.00	2,278.35	17,500.00	56,958.80	20,478.35
2031 年				2,278.35	56,958.80	0.00	59,237.15
小计	17,500.00	56,958.80	4,900.00	15,948.45	74,458.80		95,307.25

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）基准房价

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目，参考从徐州市房地产信息网查询的项目附近的两个商品房项目的房价，考虑定销房低于市场价，按照 65% 的价格调整，预测徐州经济技术开发区运河文苑二期项目将要出售的价格为 0.9232 万元/平方米，详见下表：

项目	类型	名称	位置	销售价格 (万元)	权重	调整 系数	测算价格 (万元)	备注
				2023 年				
徐州经济技术开发区运河文苑二期	定销房	美的乐城	下淀路 260 号	1.3856	0.50	0.65	0.4503	按 65% 调整
		美好汇邻湾	下淀路, 近东三环快速路	1.4551	0.50	0.65	0.4729	
		小计					0.9232	

(二) 定销房销售收入测算

根据总平面图，本项目拟建设的住宅建筑面积约 134007.32 平方米，假设 2024 年-2027 年四年陆续出售，售房收入 127,983.55 万元，扣除相关税费和其他费用 3,827.76 万元，收益 124,155.78 万元，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	收入（万元）	46,161.38	38,110.83	29,497.78	14,213.56	127,983.55
1	定销房销售收入	46,161.38	38,110.83	29,497.78	14,213.56	127,983.55
其中	销售建筑面积（m ² ）	50,000.00	40,000.00	30,000.00	14,007.32	134,007.32
	销售价格（万元/m ² ）	0.9232	0.9528	0.9833	1.0147	
二	支出（万元）	1,380.61	1,139.83	882.23	425.1	3,827.77
1	各项税费	457.38	377.61	292.27	140.83	1,268.09
2	其他费用	923.23	762.22	589.96	284.27	2,559.68
三	收益	44,780.77	36,971.00	28,615.55	13,788.46	124,155.78
	合计					124,155.78

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：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

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	
2023 年	0.00	0.00	0.00	124,155.78
2024 年	0.00	700.00	700.00	
2025 年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2026 年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2027 年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2028 年	0.00	2,978.35	2,978.35	

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	
2029年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2030年	17,500.00	2,978.35	20,478.35	
2031年	56,958.80	2,278.35	59,237.15	
合计	74,458.80	20,848.45	95,307.25	
本息覆盖倍数			1.30	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

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	
2023年	0.00	0.00	0.00	124,155.78
2024年	0.00	700.00	700.00	
2025年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2026年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2027年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2028年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2029年	0.00	2,978.35	2,978.35	
2030年	17,500.00	2,978.35	20,478.35	
合计	17,500.00	18,570.11	36,070.11	
本息覆盖倍数			3.44	

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州经济技术开发区运河文苑二期项目
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	1.7500 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	

项目简要描述	本项目建设地点位于徐州经济技术开发区桃山路南、三环东路西。项目用地面积 50280m ² (折合 75.12 亩)，包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点等，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。									
项目建设期	2022 年至 2024 年									
项目运营期	2024 年至 2030 年									
本项目拟发行债券期限 (单位: 年)	7									
债券存续期内项目总投资	9.3074 亿									
其中: 不含专项债券的 项目资本金	1.8615 亿									
专项债券融资	7.4459 亿									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2020 年及 以前 年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及 以后 年度	
专项债券融资				1.7500 亿	5.6959 亿					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	12.4156 亿									
债券存续期内项目分年收益										
2023 年	2024 年	4.4781 亿	2025 年	3.6971 亿	2026 年	2.8616 亿	2027 年	1.3788 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		2058 年	
									债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.33

债券存续期内项目总债务融资本息	3.6070 亿	债券存续期内项目总收益 项目总债务融资本息	3.11
债券存续期内项目总债务融资本金	1.7500 亿	债券存续期内项目总收益 项目总债务融资本金	7.09
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.6070 亿	债券存续期内项目总收益 项目总地方债券融资本息	3.11
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.7500 亿	债券存续期内项目总收益 项目总地方债券融资本金	7.09
项目收益预测依据	售房收入 127,983.55 万元, 扣除相关税费和其他费用 3,827.76 万元, 收益 124,155.78 万元		

附件 3:

徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设
项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目,建设地点位于徐州淮海国际港务区柳新镇原柳新矿。项目总规划用地面积约 46640.55 平方米(折约 69.96 亩),项目总建筑面积 141395.91 平方米,计容建筑面积 102140.95 平方米,总居住户数 928 户,居住人口约 2970 人。建设内容主要包括高层住宅及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程(供排水、供电、消防系统安装等)和小区道路、景观绿化、停车位等工程。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州淮海国际港务区管理委员会《关于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目建议书的批复》(徐港行审投审(2022)42 号)》,项目估算总投资为 76,459.78 万元。项目建议书中:建安工程费用 58,207.21 万元,配套工程费用 1,600.02 万元,工程建设其他费用 10,211.60 万元,基本预备费 3,500.94 万元,建设期利息 2,940.00 万元。

单位:万元

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项 债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目	76,459.78			15,459.78		15,000.00	46,000.00

其他资金 46,000.00 为 2024 年拟申请的专项债券资金。

(三) 项目进展情况

项目已取得《关于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目

建议书的批复》（徐港行审投审〔2022〕42号）；《关于徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目可行性研究报告的批复》（徐港行审投审〔2022〕45号）；建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；不动产权证书；建筑工程施工许可证。

二、应付本息情况

徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目本次拟融专项债券资金额1.50亿元，参照2022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2.81%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按4.00%确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年到期偿还本金。

徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	本期拟发 债本金	未来拟发 债本金	本期拟发 债利息	未来拟发 债利息	偿还债券本 金金额	债券存续 期内项目 融资本金 余额	债券存续期 内项目应付 融资本息
2023年	15,000.00					15,000.00	0.00
2024年		46,000.00	600.00			61,000.00	600.00
2025年			600.00	1,840.00		61,000.00	2,440.00
2026年			600.00	1,840.00		61,000.00	2,440.00
2027年			600.00	1,840.00		61,000.00	2,440.00
2028年			600.00	1,840.00		61,000.00	2,440.00
2029年			600.00	1,840.00		61,000.00	2,440.00
2030年			600.00	1,840.00	15,000.00	46,000.00	17,440.00
2031年				1,840.00	46,000.00	0.00	47,840.00
小计	15,000.00	46,000.00	4,200.00	12,880.00	61,000.00		78,080.00

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）基准地价

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

1、土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，融资涉及的拟改造地块周

边住宅用地 3 宗：2022-74 号、2021-69 号、2021-68 号，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	约定容积率	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (万元·m ²)	出让日期	用途
1	2022-74 号	莲湖路北、东城井铁路线西	37095.10	1.11 ≤ 容积率 ≤ 1.2	1.16	42844.84	20,030.00	0.4675	2022.10	住宅/城镇住宅、普通商品房
2	2021-69 号	苏山南村、二环北路北	105042.20	2.22 ≤ 容积率 ≤ 2.43	2.33	244223.12	90,600.00	0.3710	2022.10	住宅/城镇住宅、普通商品房
3	2021-68 号	苏山南村、二环北路北	63406.00	2.34 ≤ 容积率 ≤ 2.53	2.44	154393.61	64,900.00	0.4204	2022.10	住宅/城镇住宅、普通商品房

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟平衡地块（住宅类）为位于徐丰快速路以西，郑庄新村以东的徐丰路西地块 108 亩；玉潭佳苑以西，徐丰快速路以东的郑庄地块土地 141 亩，合计住宅用地 249 亩，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。住宅用地以拟平衡地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测拟平衡地块出让区土地价格如下：

项目名称		2022 年	2023 年	权重	平均出让价格 (万元/平方米)
GDP 增长率			3.20%		
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目	2022-74 号	0.4675	0.4825	1/3	0.1608
	2021-69 号	0.3710	0.3828	1/3	0.1276
	2021-68 号	0.4204	0.4338	1/3	0.1446
	合计				0.4330

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
增长率	100.00%	103.20%	106.50%	109.91%

项目	2023年	2024年	2025年	2026年
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	0.1330	0.1169	0.4612	0.1760

（二）土地价格增长率

徐州GDP增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，按照2022年GDP增长3.2%确定，预期增长率确定为3.20%。

（三）土地出让收入测算

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

项目名称	项目	2024年	2025年	2026年	合计
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	项目土地出让面积（亩）	83.00	83.00	83.00	249.00
	项目土地出让面积（平方米）	55,333.61	55,333.61	55,333.61	166,000.83
	项目可建筑面积（平方米）	109,007.21	109,007.21	109,007.21	327,021.64
	项目土地出让单价（万元/平方米）	0.4469	0.4612	0.4760	
	项目土地出让收入（万元）	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42

（四）土地出让净现金流入

假设徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目，2024年至2026年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	出让土地回款	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42
2	土地出让相关支出	17,065.32	17,609.37	18,170.82	52,845.51
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	2,435.73	2,513.68	2,594.11	7,543.52
2-2	土地出让业务费（1*2%）	974.29	1,005.47	1,037.65	3,017.41
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	24.90	24.90	24.90	74.70
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	66.40	66.40	66.40	199.20

序号	项目	2021年	2025年	2026年	合计
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	4,521.33	4,666.31	4,815.92	14,003.56
2-6	教育资金（净收益的10%）	4,521.33	4,666.31	4,815.92	14,003.56
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	4,521.33	4,666.31	4,815.92	14,003.56
3	用于资金平衡土地相关收益	31,649.32	32,664.15	33,711.44	98,024.91

（五）棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入，项目实施单位预测的土地出让收入，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	48,714.64	50,273.51	51,882.26	150,870.42
2	减：四项基本政策成本	3,501.33	3,610.45	3,723.06	10,834.83
3	减：政策性基金	13,564.00	13,998.92	14,447.76	42,010.68
4	土地出让净收入	31,649.32	32,664.15	33,711.44	98,024.91
二	项目用于资金平衡收益	31,649.32	32,664.15	33,711.44	98,024.91

四、本息覆盖倍数

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

（一）全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	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	
2023年	0.00	0.00	0.00	98,024.91
2024年	0.00	600.00	600.00	
2025年	0.00	2,440.00	2,440.00	
2026年	0.00	2,440.00	2,440.00	

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	
2027年	0.00	2,440.00	2,440.00	
2028年	0.00	2,440.00	2,440.00	
2029年	0.00	2,440.00	2,440.00	
2030年	15,000.00	2,440.00	17,440.00	
2031年	46,000.00	1,840.00	47,840.00	
合计	61,000.00	17,080.00	78,080.00	
本息覆盖倍数			1.26	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

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		
2023年	0.00	0.00	0.00	98,024.91	
2024年	0.00	600.00	600.00		
2025年	0.00	2,440.00	2,440.00		
2026年	0.00	2,440.00	2,440.00		
2027年	0.00	2,440.00	2,440.00		
2028年	0.00	2,440.00	2,440.00		
2029年	0.00	2,440.00	2,440.00		
2030年	15,000.00	2,440.00	17,440.00		
合计	15,000.00	15,240.00	30,240.00		
本息覆盖倍数			3.24		

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.5000亿
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	本项目建设地点位于徐州淮海国际港务区柳新镇原柳新矿。项目总规划用地面积约 16610.55 平方米（折约 69.96 亩），项目总建筑面积 111395.91 平方米，计容建筑面积 102110.95 平方米，总居住户数 928 户，居住人口约 2970 人。建设内容主要包括高层住宅及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程（供排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。									
项目建设期	2023 年至 2024 年									
项目运营期	2024 年至 2030 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资	7.6460 亿									
其中：不含专项债券的项目资本金	1.5460 亿									
专项债券融资	6.1000 亿									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度	
专项债券融资				1.5000 亿	4.6000 亿					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	9.8024 亿									
债券存续期内项目分年收益										
2023 年		2024 年	3.1649 亿	2025 年	3.2664 亿	2026 年	3.3711 亿	2027 年		2028 年
2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年		2034 年
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年		2052 年
2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年		2058 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		3.0240 亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.24	
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				6.53	

债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.0210 亿	债券存续期内项目总收益 项目总地方债券融资本息	3.24
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	6.53
项目收益预测依据	拟平衡土地收入 150,870.42 万元, 扣除相关税费和其他费用 52,845.51 万元, 收益 98,024.91 万元		

附件 4:

徐州高新区毕庄城市更新项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

徐州高新区毕庄城市更新项目，建设地点位于徐州市高新技术产业开发区，珠江路以南，长安路以东，毕庄路以西，拦山河以北。项目占地面积76.45亩，总建筑面积约19.75万平方米，其中地上建筑面积约14.09万平方米，建设住宅楼13栋，总户数1232户。建设配套商业及服务用房等设施。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州高新区行政审批局对徐州高新区毕庄城市更新项目作出了项目备案(备案证号：徐高审备(2022)173号)，项目代码：2110-320391-89-01-826992。项目估算总投资约125,000.00万元。

单位：万元

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项 债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州高新 区毕庄城 市更新项 目	125,000.00			25,000.00		20,000.00	80,000.00

其他资金80,000.00万元为2024年拟申请的政府专项债券资金。

(三) 项目进展情况

项目已取得《江苏省投资项目备案证》(备案证号：徐高审备(2022)173号)；《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》、《建筑工程施工许可证》尚在办理中。

二、应付本息情况

徐州高新区毕庄城市更新项目本次拟融专项债券资金额2.00亿元，参照2022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2.81%)，并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级

因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期满偿还本金。

徐州高新区毕庄城市更新项目应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	本期拟发债本金	未来拟发债本金	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
徐州高新区毕庄城市更新项目	2023 年	20,000.00					20,000.00	0.00
	2024 年		80,000.00	800.00			100,000.00	800.00
	2025 年			800.00	3,200.00		100,000.00	4,000.00
	2026 年			800.00	3,200.00		100,000.00	4,000.00
	2027 年			800.00	3,200.00		100,000.00	4,000.00
	2028 年			800.00	3,200.00		100,000.00	4,000.00
	2029 年			800.00	3,200.00		100,000.00	4,000.00
	2030 年			800.00	3,200.00	20,000.00	80,000.00	24,000.00
	2031 年				3,200.00	80,000.00	0.00	83,200.00
	小计		20,000.00	80,000.00	5,600.00	22,400.00	100,000.00	128,000.00

三、项目收益及现金流入预测说明

(一) 基准房价

徐州高新区毕庄城市更新项目，参考从徐州市房地产信息网查询的项目附近的三个商品房项目的房价，考虑安置房低于市场价，按照 80% 的价格调整，预测徐州高新区毕庄城市更新项目将要出售的价格，详见下表：

单位：万元

项目	类型	名称	位置	销售价格(万元)		权重	调整系数	测算价格	备注
				2022 年	2023 年				
徐州高新区毕庄城市更新项目	住宅	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路 28 号		1.0000	1/3	0.80	0.2640	考虑安置房低于市场价，按 80% 调整
		金水湾	徐州高新技术开发区第三工业园区创业四路 1		1.1400	1/3	0.80	0.3010	
		千禧城	徐州市高新区第三工业园区闽江路 11 号		1.0500	1/3	0.80	0.2856	
		小计						0.8506	

项目	类型	名称	位置	销售价格(万元)		权重	调整系数	测算价格	备注
				2022年	2023年				
	商业用房	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路28号		2.0000	1/3	0.80	0.5280	考虑安置房低于市场价,按80%调整
		金水湾	徐州高新技术开发区第三工业园区创业四路1		1.6900	1/3	0.80	0.4462	
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号		3.0000	1/3	0.80	0.8160	
		小计						1.7902	
	车位	千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号	12.0000	12.3840	1/2	0.80	4.9536	考虑安置房低于市场价,按80%调整
		金地格林世界	徐州市珠江路与华山路交汇处	10.0000	10.3200	1/2	0.80	4.1280	
		小计						9.0816	

(二) 销售价格预期增长率

徐州GDP增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息,按照2022年GDP增长3.2%确定,预期增长率确定为3.20%。

(三) 销售收入测算

根据总平面图,本项目拟建设的住宅建筑面积约132822.20平方米,商业用房建筑面积约4246.20平方米,机动车停车位1302个,假设在项目建成后四年内陆续出售,预计住宅销售收入130,257.74万元,商业用房销售收入8,764.36万元,车位销售收入13,632.65万元,债券存续期内物业收入822.41万元(物业费收费标准根据铜发改(2020)111号文政府指导价及考虑公共耗能费,按照2元/m²/月计算),合计153,477.16万元,扣除相关税费和其他费用4,587.67万元,收益148,889.49万元,具体测算情况如下:

单位:万元

序号	名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一	收入				36,467.29	37,713.85	38,987.04	40,308.97	153,477.16
1	住宅销售收入				31,042.36	32,035.72	33,060.86	34,118.81	130,257.74
其中	销售建筑面积(m ²)				33,205.55	33,205.55	33,205.55	33,205.55	132,822.20

序号	名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
	销售价格 (万元/m ²)				0.9349	0.9648	0.9956	1.0275	
2	商业用房 销售收入				2,088.68	2,155.52	2,224.49	2,295.68	8,764.36
其中	商业用房 建筑面积 (m ²)				1,061.55	1,061.55	1,061.55	1,061.55	4,246.20
	销售价格 (万元/m ²)				1.9676	2.0305	2.0955	2.1626	
3	车位销售 收入				3,254.01	3,358.14	3,454.97	3,565.53	13,632.65
其中	车位数量 (个)				326.00	326.00	325.00	325.00	1,302.00
	销售单价 (万元/个)				9.9816	10.3010	10.6307	10.9709	
4	物业收入				82.24	164.48	246.72	328.96	822.41
其中	计价面积 (m ²)				34,267.10	68,534.20	102,801.30	137,068.40	
	收费标准 (万元/m ² /年)				0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	
二	支出				1,090.42	1,127.44	1,165.27	1,204.55	4,587.67
1	各项税费				361.07	373.17	385.52	398.37	1,518.13
2	其他费用				729.35	754.28	779.74	806.18	3,069.54
三	收益				35,376.87	36,586.41	37,821.78	39,104.43	148,889.49

以上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住宅、商业、车位销售收入，因项目实施单位预测的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：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

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	
2023年	0.00	0.00	0.00	148,889.49
2024年	0.00	800.00	800.00	
2025年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2026年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2027年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2028年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2029年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2030年	20,000.00	4,000.00	24,000.00	
2031年	80,000.00	3,200.00	83,200.00	
合计	100,000.00	28,000.00	128,000.00	
本息覆盖倍数		1.16		

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

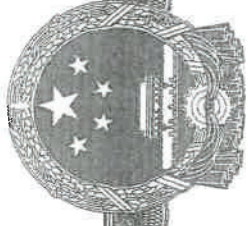
年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	0.00	0.00	0.00	148,889.49
2024年	0.00	800.00	800.00	
2025年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2026年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2027年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2028年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2029年	0.00	4,000.00	4,000.00	
2030年	20,000.00	4,000.00	24,000.00	
合计	20,000.00	24,800.00	44,800.00	
本息覆盖倍数		3.32		

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州高新区毕庄城市更新项目										
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	2.0000 亿										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	项目占地面积 76.45 亩,总建筑面积约 19.75 万平方米,其中地上建筑面积约 14.09 万平方米,建设住宅楼 13 栋,总户数 1232 户。建设配套商业及服务用房等设施。										
项目建设期	2023 年至 2026 年										
项目运营期	2026 年至 2031 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	12.5000 亿										
其中:不含专项债券的项目资本金	2.5000 亿										
专项债券融资	10.0000 亿										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度		
专项债券融资				2.0000 亿	8.0000 亿						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	14.8889 亿										
债券存续期内项目分年收益											
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	3.5377 亿	2027 年	3.6586 亿	2028 年	3.7822 亿
2029 年	3.9104 亿	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		2058 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.19		

债券存续期内项目总债务融资本息	1.48000 亿	债券存续期内项目总收益 项目总债务融资本息	3.32
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	7.44
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.48000 亿	债券存续期内项目总收益 项目总地方债券融资本息	3.32
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	7.44
项目收益预测依据	住宅销售收入 130,257.74 万元，商业用房销售收入 8,764.36 万元，车位销售收入 13,632.65 万元，债券存续期内物业收入 822.41 万元，合计 153,477.16 万元，扣除相关税费和其他费用 4,587.67 万元，收益 148,889.49 万元		



营业执照

(副本)

编号 320323666202210240018

统一社会信用代码
91320312717499048N (1/1)



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

名称 徐州方正会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 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
 住所 徐州铜山新区府中路



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、工程招投标代理服务、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

2022年10月24日



公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

徐州分所

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

2023 年第六批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告

苏公 X[2023]E6005 号

丰县财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目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》。相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

评估结果如下：

一、编制基础

本次预测以丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目预期收益为基础，结合项目的建设情况、未来运营期情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益对融资本息覆盖倍数情况。

二、基本假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 项目收入在预测的正常范围内变动；

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



(六)按现有计划发行债券，融资利率参照2022年棚户区改造专项债券的发行结果（7年期棚户区改造专项债券利率为2.81%），考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按4.00%确定，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

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

(八)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

(一)根据项目实施单位提供的建设项目的规划、收益预测等作为测算依据。

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

(三)评价项目收益是否能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

四、本期债券募投项目概述

(一)项目所在地概述

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲击平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在34.5-48.2米之间，西南略高于东北。全县总面积约1450.2平方千米，常住人口约93.52万人，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。

(二)项目概述

(1)建设规模及内容

本项目东临柳毅路，西邻西环路，北临纬十二路，总占地面积182130平方米(约273.2亩)，总建筑面积254264.6平方米，其中住宅面积152417.36平方米，商业用房面积3664.65平方米，养老用房面积65415平方米，公共配套用房面积2120.14平方米(含社区用房706.72平方米、物业用房706.71平方米及养老服务站706.71平方米)，幼儿园建筑面积2507.36平方米，地上车库面积27980.09平方米，公厕面积160平方米。项目建筑占地面积



34258.65 平方米，建筑容积率为 1.40，建筑密度为 18.81%，绿地率为 30.5%。项目建成后可安置 1814 户 5805 人(3.2 人/户)居住，机动车位 1369 辆，非机动车位 4801 辆。项目配套建设道路下水道、水(弱)电、绿化等。

(2) 项目建设期限

本项目建设期 12 个月，自 2022 年 8 月至 2023 年 7 月。

(3) 项目总投资及资金筹措方式

项目总投资与资金筹措方式：本项目总投资估算为 58,140.26 万元。项目已使用债券募集资金 14,000.00 万元，拟使用本期债券募集资金 9,400.00 万元，使用自有资本金约 34,740.26 万元。

(三) 项目拟融资金额

本次申请发行的棚户区改造专项债券对应的丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目收益偿还。

建设项目总投资、资本金、本次拟申请专项债金额如下：

项目投资资金来源表

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
丰县孙楼街 道蔡楼安置 小区建设项 目	58,140.26			34,740.26	14,000.00	9,400.00	

(四) 项目进展情况

已取得丰县经济发展局《关于丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目建议书的批复》（丰经发许可（2020）122号）、丰县经济发展局《关于丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目可研报告的批复》（丰经发许可（2020）125号）、（丰经发许可（2020）156号）、丰县自然资源和规划局两证合一的《乡村建设规划许可证》（乡字第32032120210001号、乡字第32032120210002号）、丰县自然资源和规划局《不动产权证书》（苏（2022）丰县不动产权第0019677号）、《建筑工程施工许可证》（施工许可编号320321202207290101）。



五、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）测算融资本息

本次预测的丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目，拟使用本期债券融资金额 9,400.00 万元，申请发行期限为 7 年。参照 2022 年江苏省棚户区改造专项债券发行结果（7 年期棚户区改造专项债券利率为 2.81%），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，本次债券测算利息率按 4.00% 确定，期限为 7 年，每年年末支付利息，7 年到期偿还本金。

丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已有债券本金	本期新增债券本金	已有债券利息	本期新增债券利息	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
2023 年	14,000.00	9,400.00				23,400.00	0.00
2024 年			560.00	376.00		23,400.00	936.00
2025 年			560.00	376.00		23,400.00	936.00
2026 年			560.00	376.00		23,400.00	936.00
2027 年			560.00	376.00		23,400.00	936.00
2028 年			560.00	376.00		23,400.00	936.00
2029 年			560.00	376.00		23,400.00	936.00
2030 年			560.00	376.00	23,400.00	0.00	24,336.00
小计	14,000.00	9,400.00	3,920.00	2,632.00	23,400.00	-	29,952.00

（二）测算项目预期收益

1. 基准地价

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

（1）土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边住宅用地 2 宗：2022-47、2022-58，容积率按照平均计算，城镇住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2022-47	南环路南，西环路东	69,911.70	1.605	112,208.28	20,974.00	1,869.20	2022.12	城镇住宅
2	2022-	南环路南，	62,704.30	1.605	100,640.40	18,812.00	1,869.23	2022.12	城镇



序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	出让日期	用途
	58	柳毅路西							住宅

(2) 项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块共计 447.12 亩，分别为孙楼街道客运站南区块 311.85 亩、朱园地块 135.27 亩，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。城镇住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目名称	2022 年	2023 年	权重	平均出让价格(元/平方米)	平均出让价格(万元/亩)
2022-47	1,869.20	1,929.02	1/2	964.51	64.30
2022-58	1,869.23	1,929.04	1/2	964.52	64.30
合计			1	1,929.03	128.60

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	100.00%	103.20%	106.50%	109.91%
丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目	1,929.03	1,990.76	2,054.46	2,120.21

2. 土地价格增长率

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，即增速为 3.2%。按照 GDP 增长率 3.2% 确定，预期增长率为 3.2%。

3. 土地出让收入测算

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

项目名称	项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目	项目土地出让面积(亩)	178.84	134.14	134.14	447.12
	项目土地出让面积(平方米)	119,232.59	89,424.45	89,424.45	298,081.49
	项目可建筑面积(平方米)	191,368.31	143,526.24	143,526.24	478,420.79
	项目土地出让单价(元/平方米)	1,990.76	2,054.46	2,120.21	-
	项目土地出让收入(万元)	38,096.84	29,486.95	30,430.53	98,014.32

4. 土地出让净现金流入

假设丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目，2024 年至 2026 年分期进行土



地挂牌交易，出让比例假设为 40%、30%、30%，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定标准计提，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	出让土地回款	38,096.84	29,486.95	30,430.53	98,014.32
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	38,096.84	29,486.95	30,430.53	98,014.32
2	土地出让相关支出	13,427.26	10,389.53	10,718.83	34,535.62
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	1,904.84	1,474.35	1,521.53	4,900.72
2-2	土地出让业务费（1*2%）	761.94	589.74	608.61	1,960.29
2-3	农业土地开发资金（2500元/亩）	44.71	33.53	33.53	111.78
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	143.08	107.31	107.31	357.70
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	3,524.23	2,728.20	2,815.95	9,068.38
2-6	教育资金（净收益的10%）	3,524.23	2,728.20	2,815.95	9,068.38
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	3,524.23	2,728.20	2,815.95	9,068.38
3	用于资金平衡土地相关收益	24,669.58	19,097.42	19,711.70	63,478.70

5. 棚改收益预测

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

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	38,096.84	29,486.95	30,430.53	98,014.32
2	减：四项基本政策成本	2,854.57	2,204.93	2,270.98	7,330.49
3	减：政策性基金	10,572.69	8,184.60	8,447.85	27,205.14
4	土地出让净收入	24,669.58	19,097.42	19,711.70	63,478.70
二	项目用于资金平衡收益	24,669.58	19,097.42	19,711.70	63,478.70

（三）本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效



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

(1) 本期债券存续期本息覆盖倍数：

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		-	0.00	63,478.70
2024年		936.00	936.00	
2025年		936.00	936.00	
2026年		936.00	936.00	
2027年		936.00	936.00	
2028年		936.00	936.00	
2029年		936.00	936.00	
2030年	23,400.00	936.00	24,336.00	
合计	23,400.00	6,552.00	29,952.00	
本息覆盖倍数			2.12	

(2) 全部债券存续期本息覆盖倍数与本期债券存续期本息覆盖倍数相同。

(四) 债券存续期项目概况明细表

单位：亿元

项目名称	丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.9400
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	本项目东临柳毅路，西邻西环路，北临纬十二路，总占地面积 182130 平方米(约 273.2 亩)，总建筑面积 254264.6 平方米，其中住宅面积 152417.36 平方米，商业用房面积 3664.65 平方米，养老用房面积 65415 平方米，公共配套用房面积 2120.14 平方米(含社区用房 706.72 平方米、物业用房 706.71 平方米及养老服务站 706.71 平方米)，幼儿园建筑面积 2507.36 平方米，地上车库面积 27980.09 平方米，公厕面积 160 平方米。项目建筑占地面积 34258.65 平方米，建筑容积率为 1.40，建筑密度为 18.81%，绿地率



	为30.5%。项目建成后可安置1814户5805人(3.2人/户)居住，机动车位1369辆，非机动车位4801辆。项目配套建设道路下水道、水(弱)电、绿化等。									
项目建设期	2022年至2023年									
项目运营期	2024年至2030年									
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	5.8140									
其中:不含专项债券的项目资本金	3.4740									
专项债券融资	2.3400									
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					2.3400					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	6.3479									
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)										
2023年	2024年	2.4670	2025年	1.9097	2026年	1.9712	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	2058年		
								债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.09
债券存续期内项目总债务融资	2.9952		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					2.12		



本息			
债券存续期内项目总债务融资本金	2.3400	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.71
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.9952	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.12
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.3400	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.71
项目收益预测依据	本项目拟改造地块共计 447.12 亩，分别为孙楼街道客运站南区块 311.85 亩、朱园地块 135.27 亩，土地出让收益共计 63,478.70 万元。		

六、结论性意见

综上所述，根据我们对支撑预测收益证据的审核，在其预测事项成立的前提下，我们认为本次评价的丰县孙楼街道蔡楼安置小区建设项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

即使规划事项能够如期发生，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

七、其他事项说明

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

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

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

（四）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的。

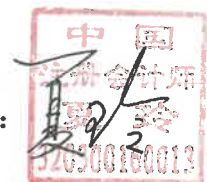
公证天业会计师事务所

（特殊普通合伙）徐州分所

中国·徐州



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年5月22日

2023 年第六批江苏省政府债券
(棚改专项债券) 之
睢宁县项目财务评估报告

亚会专审字(2023)第 03310010 号

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二三年五月二十二日





2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之 睢宁县项目财务评估报告

亚会专审字（2023）第03310010号

2023年，江苏省财政厅印发了《关于做好2023年第六批江苏省政府债券发行准备工作的通知》（苏财债函[2023]9号），对2023年新增政府债券发行工作做了具体要求。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）作2023年第六批江苏省政府债券之睢宁县本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的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。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。

一、编制基础

本次预测以徐州市睢宁县新市街南侧，中山路西侧住宅地块；睢宁县新市街南侧，中山路东侧住宅地块；睢宁县青年路北侧、中山路西侧住宅地块的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、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2023年睢宁县棚户区改造项目及建设安置房项目收益预测表。





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) 睢宁县青年路北侧安置房项目的建设周期，投资预算在未来无重大变化；

(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。

(七) 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；

(八) 土地出让价格在正常范围内变动；

(九) 棚户区改造项目土地出让净收入优先偿还本次发行债券本息；

三、测算说明

睢宁县青年路北侧安置房项目债券本息以睢宁县青年路北侧安置房项目的营运净现金流入优先偿付。

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、项目净现金流入

棚户区改造项目土地收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

3、本息覆盖倍数

棚户区改造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

(1) 睢宁县青年路北侧安置房项目介绍

睢宁县青年路北侧安置房项目位于睢宁县青年路北侧、文学路东侧。项目总用地面积约 117933.42 平方米。项目主要涉及土建及安装工程、给排水工程、





电气安装工程、道路广场建设工程、绿化工程及其它配套工程。项目新建总建筑面积 341932.26 平方米。计入容积率建筑面积 266950.76 平方米，其中：住宅建筑面积 229306.26 平方米；商业建筑面积 31331.5 平方米；公辅建筑面积 6316 平方米。不计入容积率建筑（地下建筑）面积 74981.5 平方米，其中人防工程面积 30773.91 平方米。

经济的快速发展，提高了睢宁县的综合经济实力，推进了其经济结构的转型，增加了人均收入水平，实现了由温饱型小康向富裕型小康的转变，也在此过程中进一步推动着市场化改革的进程。但与迅猛的经济发展形势相比较，睢宁县城市建设却显得相对滞后。城区内存在大量的“城中村”，普遍存在住房基本功能不全、房屋抗震性能差、结构和消防安全隐患严重等问题，且区域内道路、绿化、卫生、市政等基础配套设施已无法满足居民生活的需要，同时也影响了城市总体的交通组织和功能的提升。

该项目建设的安置房不仅可以有效改善中低收入家庭的住房问题，改善其居住环境、提高生活质量；还有助于改善区域投资环境，促进地区经济跨越式发展，提升睢宁县的城市综合竞争力。同时，通过建设安置房项目，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，使人口集中居住，有效利用土地，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为睢宁县未来城镇化建设发展提供必要的用地保障。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

睢宁县本次融资涉及的睢宁县青年路北侧安置房项目，总投资约为 116,467.46 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中，自有资金筹集 26,467.46 万元，已有债券资金 84,000.00 万元，本期债券资金 6,000.00 万元。





睢宁县棚改项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方 政府专项 债券资 金金额⑦	拟使用本 期地方 政府专 项债券 资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
睢宁县青年路北侧安置房项目	116,467.46	-	-	26,467.46	84,000.00	6,000.00	-
合计	116,467.46	-	-	26,467.46	84,000.00	6,000.00	-

（二）项目建设背景

睢宁县位于淮海经济区中心区域，为徐州东南门户，1218年建县。面积1769平方公里，人口145万，耕地面积155万亩，辖15个镇、3个街道办事处、2个省级经济开发区、1个省级湿地公园。

人文底蕴深厚。睢宁有着4000多年的历史，为古下邳国治所。睢宁曾是古老的下邳国、徐国发源地，孕育出灿烂的古黄河、两汉文化、下邳文化，“一部三国史、半部下邳城”、“两汉看徐州、三国看下邳”，都是对睢宁历史文化的形象描述。睢宁是远近闻名的“儿童画之乡”，荣获各类国际奖项1660个，有4幅作品陈列在联合国总部大厦，并作为国宾礼品赠与外国政要和国际友人。

交通便捷通达。睢宁县外承我国东、中、西三大经济带交汇，内承淮海经济区中心城市徐州都市圈“一城两翼”重要一翼，是全国交通最为发达的县份之一。“铁”，京沪高铁紧邻县境，距高铁入口仅40分钟车程；有“宁沪高铁第二通道”、“江苏铁路金腰带”之称的徐盐高铁在睢宁县境内设睢宁站、双沟站两个站点，2019年底建成通车。“陆”，宁徐高速公路横贯东西，徐明高速连接南北，京沪、霍连高速擦肩而过，县内有高速路口6个，各园区10分钟可达。“空”，国家一类开放口岸——观音机场，如今已开辟航线27条。二期扩建工程竣工，投用之后，将有效满足机场2025年旅客吞吐量460万人次、年货





邮吞吐量 5 万吨、年航班起降架次 5.2 万架次的需要。同时，设立国有汉通航空公司，睢宁人有了自己的航空公司。“水”，睢宁是徐州 6 大亿吨大港之一，目前正在加快建设千万吨级内河大型港口和徐洪河、徐沙河航道“航道升级改造”工程。工程建成后，千吨级船舶通过徐洪河，经京杭大运河可以到达连云港、上海等重要港口，企业物流成本进一步降低。

产业体系协同发展。纺织服装主要的龙头企业是天虹纺织，上市公司，年产 100 万纱锭，新投资 20 亿元 30 万锭彩棉项目有序推进。白色家电，主要是台州的星星家电冰箱冰柜，年产 550 万台，国内排名第一，智能冷链产业园项目一期建成投产。皮革皮具主要是南海和兴宁皮厂，全国知名女鞋——千百度鞋业。此外，英国太古、意大利维龙、华彬集团、圆通速递、中建国际、中国保华控股等国际国内知名企业纷纷落户。九旭药业多项产品市场占有率位居全国前列，中植新能源汽车被列入工信部机动车辆生产产品目录，顺泰等 7 个光伏发电项目实现并网发电 86 兆瓦，天意动物制药成功登陆“新三板”，本土上市企业再取新突破。以电子商务为代表的现代服务业迅猛发展，特别是沙集镇被称为“互联网改变的村庄”，“沙集模式”享誉全国。在十九大之后，习近平总书记来徐调研期间，徐州市委作了重点介绍：“徐州电子商务发展是以睢宁沙集电商发展为引领的电子商务，对富民增收有很大贡献。”目前，睢宁县淘宝镇、淘宝村数量均居全省第一，荣获全国“电子商务进农村综合示范县”等称号，成功获得 2018 年农村淘宝论坛峰会举办权，全国第一家市级培训中心落户睢宁。

2022 年，全县地区生产总值约为 682.56 亿元，比上年增长 0.38%；一般公共预算收入完成 42.25 亿元。

2019-2022 年度睢宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	612.67	619.34	680.00	682.56
一般公共预算收入	38.04	38.50	42.70	42.25
政府性基金收入	71.51	77.36	89.44	88.72
其中：国有土地使用权出让收入	68.00	74.67	81.33	73.00
政府性基金支出	82.65	84.42	84.77	73.97





项目	2019年	2020年	2021年	2022年
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	61.62	55.49	68.87	69.36

五、债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

睢宁县青年路北侧安置房项目拟发行棚改专项债券金额 9.00 亿元。其中，前期已发行五年期棚改专项债券 3.30 亿元，七年期棚改专项债券 5.10 亿元；本次发行七年期棚改专项债券 0.60 亿元。假设融资利率 3.90%（根据 2021 年江苏省棚改专项债券（二期）七年期年利率 3.11%、2020 年第 9 批新增棚改专项债券七年期年利率 3.53%、2019 年江苏省政府一般债券（一期）十年期年利率 3.39%和 2018 年第七至十批公开发行江苏省土地储备专项债券（二期）五年期年利率 3.90%孰高选取），每年年末支付利息，应还本付息情况如下：

拟发行全部棚改专项债券金额 9.00 亿元的应还本付息情况为：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019年	-	33,000.00	-	33,000.00	3.90%	-
2020年	33,000.00	-	-	33,000.00	3.90%	1,287.00
2021年	33,000.00	-	-	33,000.00	3.90%	1,287.00
2022年	33,000.00	-	-	33,000.00	3.90%	1,287.00
2023年	33,000.00	57,000.00	-	90,000.00	3.90%	1,287.00
2024年	90,000.00	-	33,000.00	57,000.00	3.90%	3,510.00
2025年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2026年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2027年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2028年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2029年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2030年	57,000.00	-	57,000.00	-	3.90%	2,223.00
合计	-	90,000.00	90,000.00	-	-	21,996.00





本期发行棚改专项债券金额 0.60 亿元的应还本付息情况为：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2023 年	33,000.00	57,000.00	-	90,000.00	3.90%	-
2024 年	90,000.00	-	33,000.00	57,000.00	3.90%	3,510.00
2025 年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2026 年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2027 年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2028 年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2029 年	57,000.00	-	-	57,000.00	3.90%	2,223.00
2030 年	57,000.00	-	57,000.00	-	3.90%	2,223.00
合计	-	57,000.00	90,000.00	-	-	16,848.00

注：2023 年 57,000.00 万元为本期发行的七年期棚改专项债券 6,000.00 万元、2023 年第三批发行的七年期棚改专项债券 51,000.00 万元。

2、项目净现金流入

(1) 睢宁县青年路北侧安置房项目预测未来七年项目净现金流入如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度
项目净现金流入	-	2,500.89	7,783.75	7,333.75	7,325.81
	2028 年度	2029 年度	2030 年度	合计	
项目净现金流入	-	-	137,598.88	162,543.08	

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为睢宁县青年路北侧安置房项目未来七年运营收入扣除付现成本的现金流入，所有项目的资金利息由项目建设金及日常经营收到的现金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起扣除付现成本的收入全部优先偿还项目融资本息；睢宁县本次融资项目的本息覆盖倍数情况如下：

拟发行全部棚改专项债券金额 9.00 亿元的本息覆盖倍数为 1.45





金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	-	-	-
2020年	-	1,287.00	1,287.00	-
2021年	-	1,287.00	1,287.00	-
2022年	-	1,287.00	1,287.00	-
2023年	-	1,287.00	1,287.00	-
2024年	33,000.00	3,510.00	36,510.00	2,500.89
2025年	-	2,223.00	2,223.00	7,783.75
2026年	-	2,223.00	2,223.00	7,333.75
2027年	-	2,223.00	2,223.00	7,325.81
2028年	-	2,223.00	2,223.00	-
2029年	-	2,223.00	2,223.00	-
2030年	57,000.00	2,223.00	59,223.00	137,598.88
合计	90,000.00	21,996.00	111,996.00	162,543.08
本息覆盖倍数	-	-	-	1.45

本期发行棚改专项债券金额0.60亿元的本息覆盖倍数为1.52

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2024年	33,000.00	3,510.00	36,510.00	2,500.89
2025年	-	2,223.00	2,223.00	7,783.75
2026年	-	2,223.00	2,223.00	7,333.75
2027年	-	2,223.00	2,223.00	7,325.81
2028年	-	2,223.00	2,223.00	-
2029年	-	2,223.00	2,223.00	-
2030年	57,000.00	2,223.00	59,223.00	137,598.88
合计	90,000.00	16,848.00	106,848.00	162,543.08
本息覆盖倍数	-	-	-	1.52





六、项目明细表

1、睢宁县青年路北侧安置房项目

单位：亿元

项目名称	睢宁县青年路北侧安置房项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）	-								
本只专项债券中用于该项目的金额	0.6000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000								
项目简要描述	项目总用地面积约 117933.42 平方米。项目主要涉及土建及安装工程、给排水工程、电气安装工程、道路广场建设工程、绿化工程及其它配套工程。项目新建总建筑面积 341932.26 平方米。计入容积率建筑面积 266950.76 平方米，其中：住宅建筑面积 229306.26 平方米；商业建筑面积 31331.5 平方米；公辅建筑面积 6316 平方米。不计入容积率建筑（地下建筑）面积 74981.5 平方米，其中人防工程面积 30773.91 平方米								
项目建设期	2020 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2030 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	11.6467								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.6467								
专项债券融资	9.0000								
其他债务融资	0.0000								
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资	3.3000	-	-	-	5.7000	-	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-





债券存续期内项目总收益			16.2543								
债券存续期内项目分年收益											
2023年	-	2024年	0.2501	2025年	0.7784	2026年	0.7334	2027年	0.7325	2028年	-
2029年	-	2030年	13.7599	-	-	-	-	-	-	-	-
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.3956	
债券存续期内项目总债务融资本息			10.6848		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.5213	
债券存续期内项目总债务融资本金			9.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.8060	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			10.6848		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.5213	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			9.0000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.8060	
项目收益预测依据		<p>该项目的收益来源主要为土地出让净收入、配套商业销售收入及地下车位销售收入，其中：1. 土地出让净收入=卖地单价 4451 元/m²×可售面积 333,335 m²-（国有土地收益基金+土地出让业务费等）；2. 配套商业销售收入=可销售面积×销售单价（元/平方米）；3. 地下车位销售收入=可销售数量（个）×销售单价（元/个），计算期内经营收入合计为 179,216.72 万元。经营成本主要为管理费用、税费等，计算期内营业成本合计为 16,673.64 万元。故债券存续期可实现经营收益 162,543.08 万元。</p>									

七、结论性意见

经上述测算，在对睢宁县青年路北侧安置房项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的睢宁县融资项目，预期扣除付现成本的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 2023 年第六批江苏省睢宁县专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。





2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）

之睢宁县项目财务评估报告

（本页无正文，为《2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之睢宁县项目财务评估报告》的签章页）



亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

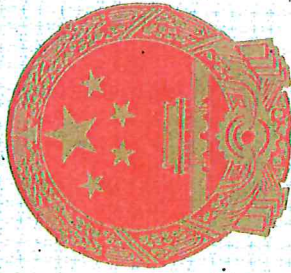


中国注册会计师：



二〇二三年五月二十二日





会计师事务所

执业证书



名称：亚太集团会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：周含军

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010075

批准执业文号：京财会许可[2013]0052号

批准执业日期：2013年08月09日

证书序号：0017230

说明

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

发证机关：北京市财政局



二〇一三年五月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 缪新
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1989-02-06
Date of birth 中兴华会计师事务所(特殊普通
工作单位合伙)江苏分所
Working unit 320481198902064814
身份证号码
Identity card No.

证书编号: 110001673884
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: 2016 年 08 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



（特殊普通合伙）



姓名: 刘奎
 Full name: Liu Kui
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1987.12.18
 Date of birth: 1987.12.18
 工作单位: 江苏中恒嘉华会计师事务所有限公司
 Working unit: Jiangsu Zhonghengjiahua CPAs Firm
 身份证号码: 320725198712180510
 Identity card No.: 320725198712180510

证书编号: 320000450015
 No. of Certificate: 320000450015

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

发证日期: 2018年 12月 26日
 Date of Issuance: 2018/12/26



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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

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



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



年 月 日
 /y /m /d



江苏天宏华信会计师事务所苏州分所

JIANGSU TIANHONGHUAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS SUZHOU INNER BRANCH

地址：江苏省苏州市解放东路 555 号桐泾商务广场 2 号楼 703 室

邮编：215002

电话：0512 - 68656160

<http://www.thhxs.com>

传真：0512 - 68653007

E-mail: 051268656160@189.cn

2023 年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）

项目收益与融资平衡财务评估报告

苏天宏会审字(2023)第 SC0046 号

致：苏州市财政局

我们接受贵单位委托，对申请发行 2023 年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）【唐家花园（一期）、唐家花园（二期）】项目收益与融资平衡方案情况进行了财务评估，并出具财务评估报告。

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

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

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

本报告仅供江苏省财政厅申请发行 2023 年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）之目的使用，不得用作任何其他目的。未经本所事先书面同意，任何其他个人或实体不得以任何形式或任何目的使用本报告。



(本页无正文)

苏天宏会审字(2023)第 SC0046 号

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所



中国注册会计师



陈永新

中国注册会计师



张卫杰

2023 年 5 月 19 日



项目收益与现金流入财务评估说明

一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以 2023 年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）【唐家花园（一期）、唐家花园（二期）】债券存续期内涉及的预期土地出让金收入为基础，结合苏州市相城区发展和改革局《关于苏州市相城区唐家花园项目建议书的批复》（相发改中心投[2017]96 号）、苏州市相城区行政审批局《关于明确苏州市相城区唐家花园（一期）项目建议书批文中项目性质的批复》（相审批投[2019]282 号）、苏州市相城区行政审批局《关于苏州市相城区唐家花园（一期）项目可行性研究报告的批复》（相审批投[2019]71 号）、苏州市相城区行政审批局《关于明确苏州市相城区唐家花园（一期）项目可行性研究报告批文中项目性质的批复》（相审批投[2019]283 号）、苏州市相城区行政审批局《关于苏州市相城区唐家花园（一期）项目初步设计及概算的批复》（相审批投[2019]325 号）、苏州市相城区发展和改革局《关于苏州市相城区唐家花园（二期）项目建议书的批复》（相发改中心投[2018]443 号）、苏州市相城区行政审批局《关于明确苏州市相城区唐家花园（二期）项目建议书批文中项目性质的批复》（相审批投[2019]284 号）、苏州市相城区行政审批局《关于苏州市相城区唐家花园（二期）项目可行性研究报告的批复》（相审批投[2019]116 号）、苏州市相城区行政审批局《关于明确苏州市相城区唐家花园（二期）项目可行性研究报告批文中项目性质的批复》（相审批投[2019]285 号）、苏州市相城区行政审批局《关于苏州市相城区唐家花园（二期）项目初步设计及概算的批复》（相审批投[2019]326 号）等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2023 年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目概况

2023年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）涉及2个项目，总投资108,834.83万元，本期拟申请的专项债券资金金额32,200.00万元。

（一）唐家花园（一期）

唐家花园（一期）位于苏州市相城区相一路以北、澄帆路以东。项目用地面积51564平方米（约合77.35亩），总建筑面积约155418.20平方米，其中：计容建筑面积约105229.65平方米；不计容建筑面积约51337.67平方米，容积率为2.041，建设安置房总套数约692套。

根据苏州市相城区行政审批局《关于苏州市相城区唐家花园（一期）项目初步设计及概算的批复》（相审批投[2019]325号），项目总投资64,084.88万元，其中自有资金25,884.88万元；前期已取得5年期2019年专项债券8,700.00万元、7年期2020年专项债券9,100.00万元、7年期2022年专项债券2,300.00万元；本期拟申请专项债券18,100.00万元。

（二）唐家花园（二期）

唐家花园（二期）位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、相一路以北。项目总用地面积26689平方米（约合40.03亩），总建筑面积106974.11平方米，其中：计容建筑面积73467.88平方米，不计容建筑面积34363.39平方米，容积率2.753，安置房总套数528套。

根据苏州市相城区行政审批局《关于苏州市相城区唐家花园（二期）项目初步设计及概算的批复》（相审批投[2019]326号），项目总投资44,749.95万元，其中自有资金15,649.95万元；前期已取得5年期2019年专项债券4,500.00万元、7年期2020年专项债券6,600.00万元、7年期2022年专项债券3,900.00万元；本期拟申请专项债券14,100.00万元。

四、基本假设

（一）融资成本基本假设

项目名称	本期拟申请专项债券的资金金额（万元）	期限	债券年利率（假设）	本息偿还方式
唐家花园（一期）	18,100.00	7	3%	分年付息到期一次性还本
唐家花园（二期）	14,100.00	7	3%	分年付息到期一次性还本
合计	32,200.00			

注：2023年江苏省棚改专项债券（一期）-2023年江苏省政府专项债券（五期）7年期利率2.95%，假设本期债券年利率3%。

（二）净现金流入基本假设

本次专项债券涉及 2 个项目【唐家花园（一期）、唐家花园（二期）】。本次发行的专项债券到期偿债资金来源为土地出让收入。

1、现金流入

1.1 土地出让金收入

本次预测土地出让金收入涉及的土地出让面积及土地价格的相关情况详见如下：

1.1.1 唐家花园（一期）

①土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地为对应改造区域蠡口集镇区和蠡口村腾空后的土地，面积共 200.00 亩。

②土地价格

根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号），元和街道土地成交均价约 2200 万元/亩。本项目预计成交价 440,000.00 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入 306,680.00 万元。

1.1.2 唐家花园（二期）

①土地情况

本项目预测国有土地使用权出让的土地为对应改造区域蠡口集镇区腾空后的土地，面积共 170.00 亩。

②土地价格

根据《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号），元和街道土地成交均价约 2200 万元/亩。本项目预计成交价 374,000.00 万元，上述项目扣除上缴市级、区级财政部分，本项目留存收入 260,678.00 万元。

2、现金流出

2.1 扣除政策性基金

根据苏州市人民政府文件，土地拍卖收入部分需集中至市级、区级，具体比例根据各区要求集中，苏州市

相城区棚改区项目：唐家花园（一期）、唐家花园（二期）市级、区级集中比例合计预计 30.3%。

五、2023 年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）附表

1、项目资金来源表（单位：万元）

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源（万元）					
		资本金			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
唐家花园（一期）	64,084.88			25,884.88	20,100.00	18,100.00	
唐家花园（二期）	44,749.95			15,649.95	15,000.00	14,100.00	
合计	108,834.83			41,534.83	35,100.00	32,200.00	

2、项目收益偿还融资本金和利息情况：

2.1 本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	债券存续期内项目 总收益	发行期限 (年)	债券存续期内 项目总债务融 资本息	本期债券存续期预计 项目收益对融资本息 和的覆盖倍数
		①		②	③=①/②
唐家花园（一期）	64,084.88	306,680.00	7	44,648.38	6.87
唐家花园（二期）	44,749.95	260,678.00	7	34,312.77	7.60
合计	108,834.83	567,358.00		78,961.15	7.19

2.2 全部债务存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	全部债务存续期 内收益	发行期限 (年)	全部债务存续 期内项目总债 务融资本息	全部债务存续期预计 项目收益对融资本息和 的覆盖倍数
		①		②	③=①/②
唐家花园（一期）	64,084.88	306,680.00	5/7	46,154.75	6.64
唐家花园（二期）	44,749.95	260,678.00	5/7	35,225.58	7.40
合计	108,834.83	567,358.00		81,380.33	6.97

3、应付专项债券本息情况

3.1 拟申请发行专项债券本金及利息情况表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019		13,200.00		13,200.00		
2020	13,200.00	15,700.00		28,900.00	436.92	436.92
2021	28,900.00			28,900.00	991.13	991.13
2022	28,900.00	6,200.00		35,100.00	991.13	991.13
2023	35,100.00	32,200.00		67,300.00	1,653.31	1,653.31
2024	67,300.00		13,200.00	54,100.00	2,136.31	15,336.31
2025	54,100.00			54,100.00	1,699.39	1,699.39
2026	54,100.00			54,100.00	1,699.39	1,699.39
2027	54,100.00		15,700.00	38,400.00	1,699.39	17,399.39
2028	38,400.00			38,400.00	1,145.18	1,145.18
2029	38,400.00		6,200.00	32,200.00	1,145.18	7,345.18
2030	32,200.00		32,200.00	-	483.00	32,683.00
合计		54,100.00	67,300.00		14,080.33	81,380.33

其中：本期债券存续期间（2023年至2030年）还本付息金额合计78,961.15万元。

3.2 本项目的应付本息情况表（单位：万元）

序号	项目名称	本期债券存续期应付本息和	全部债务存续期应付本息和
1	唐家花园（一期）	44,648.38	46,154.75
2	唐家花园（二期）	34,312.77	35,225.58
	合计	78,961.15	81,380.33

4、项目存续期内预期收益（相城区）

序号	项目	单位	唐家花园（一期）	唐家花园（二期）
一	出让土地回款	万元	440,000.00	374,000.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	200.00	170.00
2	楼面地价均价	万元/亩	2,200.00	2,200.00

二	土地扣减项目	万元	133,320.00	113,322.00
1	政府性基金	万元	133,320.00	113,322.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	306,680.00	260,678.00

5、债券存续期项目概况明细表

表 5.1

项目名称	唐家花园（一期）								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	1.8100 亿								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	本项目位于苏州市相城区相一路以北、澄帆路以东。项目用地面积 51564 平方米（约合 77.35 亩），总建筑面积约 155418.20 平方米，其中：计容建筑面积约 105229.65 平方米；不计容建筑面积约 51337.67 平方米，容积率为 2.041，建设安置房总套数约 692 套。								
项目建设期	2019 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2030 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	6.4085 亿								
其中：不含专项债券的项目资本	2.5885 亿								
专项债券融资	3.8200 亿								
其他债券融资									
项目分年融资计划									
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度
专项债券融资	1.7800		0.2300	1.8100					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	30.6680 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2023 年		2024 年	30.6680	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	
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资									4.79

债券存续期内项目总债务融资本息	4.4648 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	6.87
债券存续期内项目总债务融资本金	3.8200 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	8.03
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.4648 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	6.87
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.8200 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	8.03
项目收益预测依据	江苏建协工程咨询公司苏州分公司出具的《苏州市相城区棚改专项债券土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏[2019]第 10 号）		

表 5.2

项目名称	唐家花园（二期）								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	1.4100 亿								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	本项目位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、相一路以北。项目总用地面积 26689 平方米（约合 40.03 亩），总建筑面积 106974.14 平方米，其中：计容建筑面积 73467.88 平方米，不计容建筑面积 34363.39 平方米，容积率 2.753，安置房总套数 528 套。								
项目建设期	2019 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2030 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	4.4750 亿								
其中：不含专项债券的项目资本	1.5650 亿								
专项债券融资	2.9100 亿								
其他债券融资									
项目分年融资计划									
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度
专项债券融资	1.1100		0.3900	1.4100					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	26.0678 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2023 年		2024 年	26.0678	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	
								债券存续期内项目总收益/项目总投资	5.83
债券存续期内项目总债务融资本息		3.4313 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				7.60	
债券存续期内项目总债务融资本金		2.9100 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				8.96	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.4313 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				7.60	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.9100 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				8.96	
项目收益预测收据		江苏建协工程咨询公司苏州分公司出具的《苏州市相城区棚改专项债券土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏[2019]第10号）							

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目现金流入的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足2023年第六批江苏省政府债券苏州市本级项目（棚改专项债券）的资金需求，应当是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本)

编号 320507668202201060216

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。

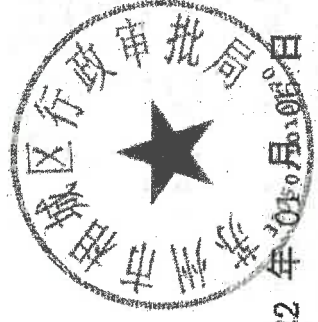


统一社会信用代码
913205076829808342 (1/1)

供出具报告使用

名称 江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 负责人 徐明
 经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；依法受托进行资产评估业务，出具资产评估报告；依法受托进行法律咨询服务；经批准的从事境外投资、境外上市财务、税务咨询、审计业务（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）

成立日期 2008年11月28日
 营业期限
 营业场所 苏州市相城区高铁新城开泰路18号长江大都汇6幢2楼051室



登记机关

2022年10月05日

证书序号: 5003592

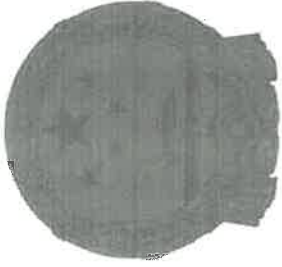
说明

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

发证机关:

二〇三一年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所

负责人: 徐明

经营场所: 苏州市相城区相城大道789号凯翔大厦1-5003室

分所执业证书编号: 320100093201

批准执业文号: 苏财会[2008]51号

批准执业日期: 2008年11月18日



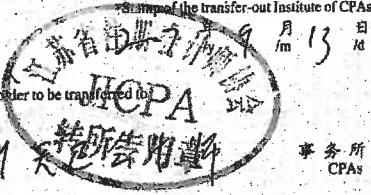
姓名 陈永新
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1967-08-17
Date of birth
工作单位 江苏中衡会计师事务所
Working unit
身份证号码 320504670817103
Identity card No.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江苏中衡会计师 事务所
CPAs

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

苏州天 转所 事务所
CPAs

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

2007年9月13日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

苏州天正会计师 事务所
CPAs

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

2008年12月11日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏天正会计师 事务所
CPAs

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

2008年12月11日

11



年度检验登记

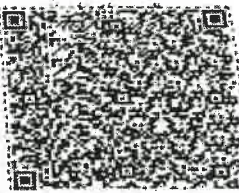
Registration



合格
is valid



陈永新(320500040003)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



陈永新(320500040003)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

2007年4月30日

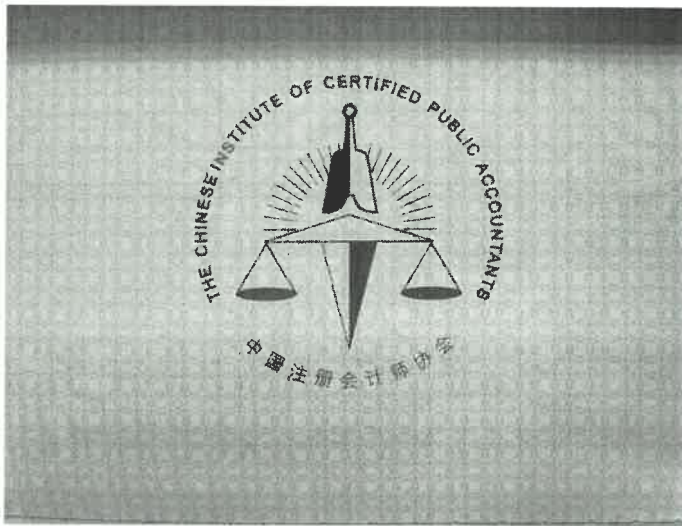
证书编号: 320500040003
No. of Certificate

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

发证日期: 1996年12月16日
Date of issuance

2007年4月30日


5



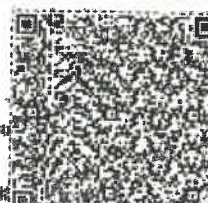
姓名 张传侠
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1981-12-01
 Date of birth _____
 工作单位 江苏天宏华信会计师事务所
 Working unit 有限公司苏州分所
 身份证号码 320305198112010026
 Identity card No. _____




证书编号:
 No. of Certificate 320100090045
 批准注册协会
 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
 发证日期:
 Date of Issuance 2016^年 08^月 29^日




全登
I Register
张传侠 2022 年检
this renewal
is valid



张传侠(320100090045)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



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



张传侠(320100090045)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

2023 年江苏省政府债券之 淮安市棚户区改造项目财务评估报告



淮国源会咨询（2023）第 011 号

审计单位：淮安国源会计师事务所（普通合伙）

电话：83718978 83710778

地址：淮安经济技术开发区小康城 3 区 90 号

电话：83718378

邮编：223005

传真：83715178

防伪查询网址：<http://acc.mof.gov.cn>

邮箱：hagycpa@163.com

目 录

一、项目现金流收益预测编制基础.....	1
二、项目评估测算的基本假设.....	2
三、建设项目的的基本情况.....	2
四、评估参考文件.....	2
五、棚户区改造项目融资与收益平衡方案.....	3
（一）棚户区改造项目投资与资金来源.....	3
（二）融资平衡方案.....	3
（三）预期收益和预期支出情况.....	4
（四）还本付息情况.....	5
六、项目资金平衡情况.....	5
七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况.....	7
八、评估意见.....	7
（一）本批拟发债.....	7
（二）项目全部债务.....	8



淮安国源会计师事务所（普通合伙）

HUAIAN GUOYUAN C.P.A PARTNERSHIP

2023 年江苏省政府债券之 淮安市棚户区改造项目财务评估报告

淮国源会咨（2023）第 011 号

淮安市财政局：

我所接受委托，对 2023 年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

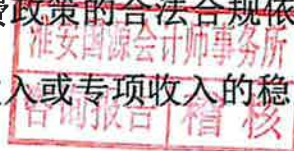
根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

总体评估结果如下：

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以对项目实施单位预计收益进行审核的结果为基础，结合项目所涉及的相关收费政策内容、收费政策的合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生的反映政府性基金收入或专项收入的稳定现金流



规模进行了评估。

二、项目评估测算的基本假设

(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，本估算采用的利率为年利率 4%；

(四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；

(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、建设项目的的基本情况

本批项目由清江浦区崔葛安置小区二期工程一个单项工程组成，项目总投资 28,900.00 万元。

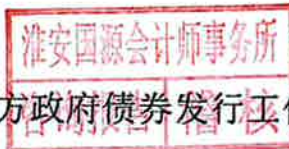
本项目新建 D1、D2、D6、D10、C1~C7、C9~C11，共 14 栋 6 层多层住宅，约 1.1 万平方人防地下室，并建设道路、绿化等配套设施，总用地面积约 88 亩，总建筑面积约 72000 平方米（含商业面积 2500 平方米）。项目总投资 28,900.00 万元。

四、评估参考文件

(一) 国务院《关于加强地方政府性债务管理意见》（国发〔2014〕43 号）；

(二) 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

(三) 《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》



(财库〔2018〕72号)；

(四) 财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)；

(五) 财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法(试行)》的通知(财预〔2018〕209号)；

(六) 《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)。

五、棚户区改造项目融资与收益平衡方案

(一) 棚户区改造项目投资与资金来源

本批项目由清江浦区崔葛安置小区二期工程一个单项工程组成。项目总投资28,900.00万元，其中资本金5,900.00万元和非资本金23,000.00万元。资本金5,900.00万元，其中其他资本金5,900.00万元。非资本金23,000.00万元，其中拟使用本期地方政府专项债券资金金额23,000.00万元。

具体见下表：

淮安市棚户区改造项目投资资金来源(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
清江浦区崔葛安置小区二期工程	28,900.00			5,900.00		23,000.00	
合计	28,900.00			5,900.00		23,000.00	

(二) 融资平衡方案

本批债券存续期内预期总收益36,684.35万元，债券发行期限拟



为7年,本批债券存续期内应付债务资金本息之和29,440.00万元(其中本批拟申请债券的本息之和29,440.00万元),项目收益覆盖倍数1.25,其中:

清江浦区崔葛安置小区二期工程。债券发行期拟为7年。债券存续期内预期收益36,684.35万元,其中经营性收益36,684.35万元(安置房销售、配套商业销售等经营收入40,772.63万元,销售费用、管理费及增值税等经营成本4,088.28万元)。债券存续期内应付债务资金本息之和29,440.00万元,其中债务还本23,000.00万元(其中偿还本批拟申请债券本金23,000.00万元),利息支出6,440.00万元(其中偿还本批拟申请债券利息6,440.00万元)。项目收益覆盖倍数1.25。

具体情况见下表:

淮安市棚户区改造项目本批债券资金平衡方案(单位:万元)

序号	项目名称	本批债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本批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	清江浦区崔葛安置小区二期工程	36,684.35	7	29,440.00	1.25
	合计	36,684.35		29,440.00	1.25

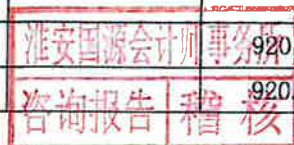
(三) 预期收益和预期支出情况

清江浦区崔葛安置小区二期工程债券存续期内预期总收益

36,684.35万元,应付债务资金本息之和29,440.00万元,预期收支差额7,244.35万元。具体情况见下表:

单位:万元

年份	预期收益			预期支出		
	经营收入	减:经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2023	7,356.09	694.98	6,661.11			
2024	11,257.37	1,075.25	10,182.12		920.00	920.00
2025	11,455.25	1,090.97	10,364.28		920.00	920.00



2026	7,930.32	770.26	7,160.06		920.00	920.00
2027	683.98	113.43	570.55		920.00	920.00
2028	683.98	113.43	570.55		920.00	920.00
2029	702.82	114.98	587.84		920.00	920.00
2030	702.82	114.98	587.84	23,000.00	920.00	23,920.00
合计	40,772.63	4,088.28	36,684.35	23,000.00	6,440.00	29,440.00

(四) 还本付息情况

单位：万元

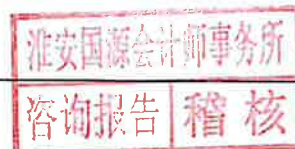
项目名称	债券本金	年度	期初本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
				①	②	③	④=①+②-③		⑤	⑥=③+⑤		
清江浦区崔葛安置小区二期工程	23,000.00	2023		23,000.00	23,000.00			23,000.00				
		2024	23,000.00					23,000.00	920.00	920.00	920.00	920.00
		2025	23,000.00					23,000.00	920.00	920.00	920.00	920.00
		2026	23,000.00					23,000.00	920.00	920.00	920.00	920.00
		2027	23,000.00					23,000.00	920.00	920.00	920.00	920.00
		2028	23,000.00					23,000.00	920.00	920.00	920.00	920.00
		2029	23,000.00					23,000.00	920.00	920.00	920.00	920.00
		2030	23,000.00			23,000.00	23,000.00	0.00	920.00	920.00	23,920.00	23,920.00
		合计			23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00		6,440.00	6,440.00	29,440.00

根据上表，项目全部债券存续期内（2023年至2030）还本付息总额为29,440.00万元。本期债券存续期内（2023年至2030年）还本付息总额为29,440.00万元。

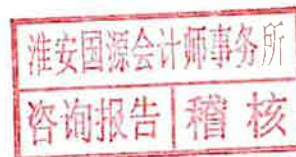
六、项目资金平衡情况

单位：亿元

项目名称	清江浦区崔葛安置小区二期工程
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	2.3
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	



项目简要描述	本项目新建 D1、D2、D6、D10、C1~C7、C9~C11，共 14 栋 6 层多层住宅，约 1.1 万平方人防地下室，并建设道路、绿化等配套设施，总用地面积约 88 亩，总建筑面积约 72000 平方米（含商业面积 2500 平方米）。项目总投资 28,900.00 万元。										
项目建设期	2021 年至 2023 年										
项目运营期	2023 年至 2073 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	2.89										
其中：不含专项债券的项目资本金	0.59										
专项债券融资	2.3										
其他债务融资	0										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资							2.3				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	3.6684										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	0.6661	2024 年	1.0182	2025 年	1.0364
2026 年	0.716	2027 年	0.0571	2028 年	0.0571	2029 年	0.0588	2030 年	0.0587	2031 年	
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年	
2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年	
2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	
2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.27	
债券存续期内项目总债务融资本息	2.9440			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.25			
债券存续期内项目总债务融资本金	2.3000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.59			
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.9440			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.25			
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.3000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.59			



项目收益预测依据	<p>本项目营业收入约为 40772.63 万元，包括安置房销售收入、配套商业销售收入、地下车位出租收入、地上车位出租收入、广告位出租收入、住宅及商业物业服务费收入等。</p> <p>1、安置房销售收入：安置房可销售面积为 51054.80 平方米，销售单价为 6500.00 元/平方米，销售期为 2023 年至 2026 年，销售比例为 20%、30%、30%、20%，则安置房销售收入为 33185.62 万元。</p> <p>2、配套商业销售收入：配套商业可销售面积为 2500.00 平方米，销售单价为 12500.00 元/平方米，销售期为 2023 年至 2026 年，销售比例为 20%、30%、30%、20%，则配套商业销售收入为 3125.00 万元。</p> <p>3、地下车位出租收入：地下车位 208 个，出租比例 2023 年 30%，2024 年 60%，2025 年 90%，之后每年为 100%，出租单价运营期第 1 年~第 3 年 156.00 元/个月，第 4 年~第 6 年 177.00 元/个月，第 7 年、8 年 182.6 元/个月。根据施工进度 2023 年出租时间为 3 个月，则地下车位出租收入为 283.62 万元。</p> <p>4、地上车位出租收入：项目有地下车位 166 个，出租比例 2023 年 30%，2024 年 60%，2025 年 90%，之后每年为 100%，出租单价运营期第 1 年~第 3 年 84.00 元/个月，第 4 年~第 6 年 95.70 元/个月，第 7 年、8 年 99.00 元/个月。根据施工进度 2023 年出租时间为 3 个月，则地上车位出租收入为 122.35 万元。</p> <p>5、广告位出租收入：项目广告位有 210 个，首年出租单价 25000.00 元/个.年，之后每 3 年增长 3%。出租比例为 2023 年 70%，2024 年 60%，2025 年 90%，之后每年为 100%；23 年为项目竣工年，项目运营时间为 3 个月，24 年开始正式全年运营，考虑广告全年投放时间及租金金额，出租比例下调了 10%；则广告位出租收入为 3621.98 万元。</p> <p>6、住宅物业服务费收入：住宅物业服务面积为安置房销售出去的面积，单价为 1.20 元/平方米.月，从 2024 年开始收费，2024 年收费面积为 10210.96 m²，2025 年收费面积为 25527.40 m²，2026 年收费面积为 40843.84 m²，之后每年收费面积为 51054.80 m²，则住宅物业服务费收入为 404.36 万元。</p> <p>7、商业物业服务费收入：商业物业服务面积为配套商业销售出去的面积，单价为 1.80 元/平方米.月，从计算期 2024 年开始收费，2024 年收费面积为 500.00 m²，2025 年收费面积为 1250.00 m²，2026 年收费面积为 2000.00 m²，之后每年收费面积为 2500.0 m²，则商业物业服务费收入为 29.70 万元。</p> <p>成本：包括销售费用、管理费及增值税。</p> <p>1. 销售费用：本项目销售费用按安置房及配套商业销售收入的 0.8% 计取。</p> <p>2. 管理费：正常年管理费用为 59 万/年，其中 2023 年为 29.50 万元。</p> <p>3. 增值税：项目不动产出租税率为 9%，服务费税率为 6%。</p>
----------	--

七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况

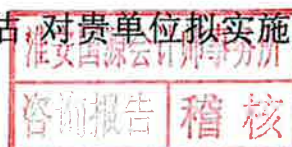
项目全部债务存续期内资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	清江浦区崔葛安置小区二期工程	36,684.35	29,440.00	1.25
	合计	36,684.35	29,440.00	1.25

八、评估意见

（一）本批拟发债

我们根据对上述评估的基础、评估测算的基本假设、项目实施拟执行的确认与计量政策和方法的假设的评估，对贵单位拟实施的 2023



年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目 2023-2030 年度预期收益、应付债券本息及融资平衡情况发表如下评估意见：

2023 年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目债券额度 23,000.00 万元。该项目在本批债券存续期内预期收益 36,684.35 万元，本批债券存续期内应付债务本息之和 29,440.00 万元，覆盖倍数 1.25 倍。本次评估的 2023 年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

（二）项目全部债务

项目全部债务存续期内预期收益 36,684.35 万元，债券存续期内应付债务本息之和 29,440.00 万元，覆盖倍数 1.25 倍。预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

淮安国源会计师事务所（普通合伙）

中国 淮安



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2023 年 5 月 15 日





统一社会信用代码

9132089108930822X4

营业执照

编号 320891666202211010062



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 淮安国源会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈德茂

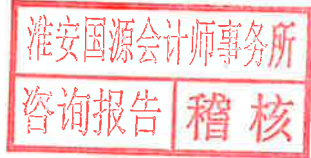
经营范围

出资额 102万元整

成立日期 2014年01月02日

主要经营场所 淮安经济技术开发区小康城3区90号

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关业务的审计、税务咨询、管理咨询、培训及代理记账；代理纳税申报；法律、法规规定的其他经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2022年

11月01日



证书序号: 0012318

说明

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



发证机关:

二〇一三年十一月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 淮安国源会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 陈德友

主任会计师: 陈德友

经营场所: 淮安经济技术开发区小虞城3区90号

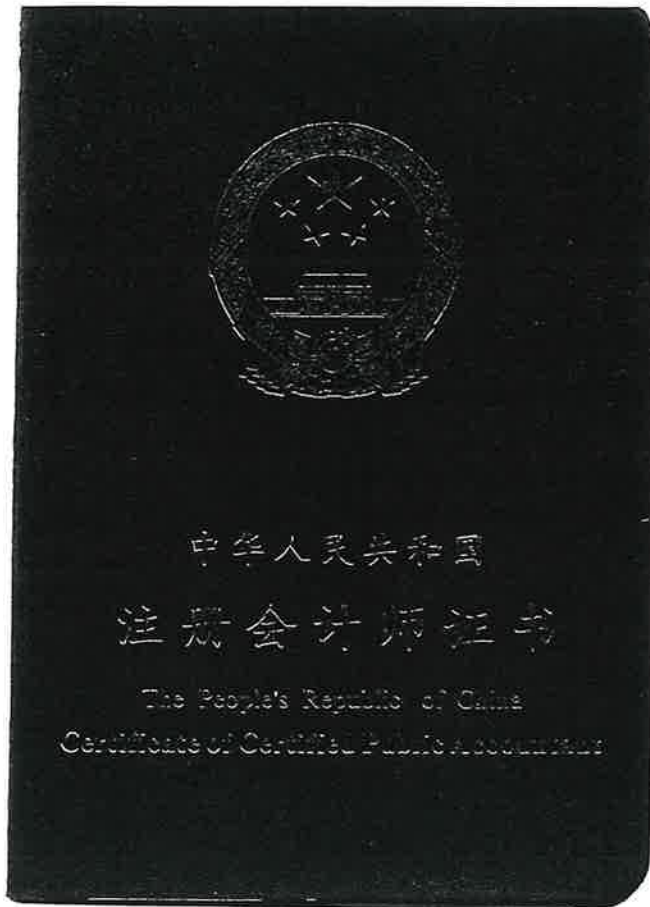
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 32030014

批准执业文号: 苏财会[2013]56号

批准执业日期: 2013年12月26日





姓名	陈德茂
性别	男
出生日期	1964-05-10
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	320823196405100211
Full name	
Sex	
Date of birth	
Working unit	
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.

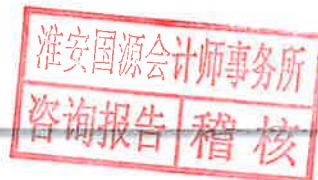
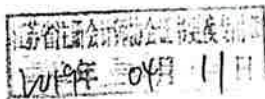


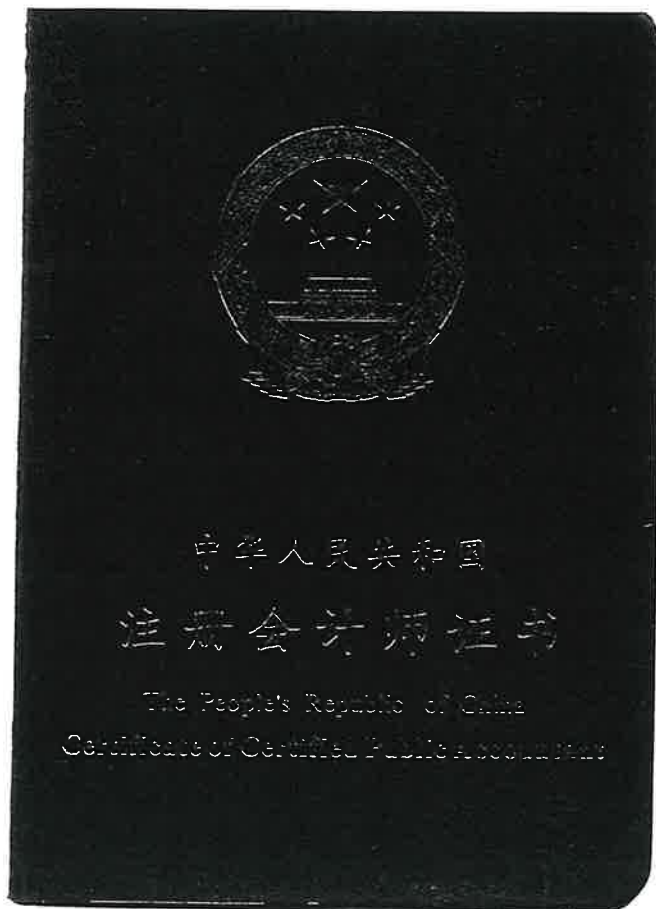
陈德茂的年检二维码

证书编号: 320800010002
No. of Certificate

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

发证日期: 1997 年 12 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d





姓名	仇应波
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1966-09-07
Date of birth	
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	320802196609072038
Identity card No.	



年度检验登记

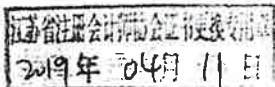
Annual Renewal Registration

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

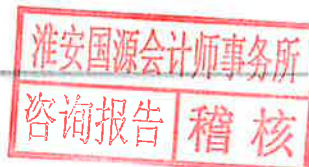
证书编号: 320800010001
No. of Certificate

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

发证日期: 1995 年 07 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d



仇应波的年检二维码



2023 年第六期江苏省政府债券（棚改专项债券）

之宿城区项目财务评估报告

天园专审字[2023]第 127 号

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年五月十二日

地址：宿迁经济开发区万源商厦八楼电话：0527-88811903





宿迁天园联合会计师事务所

Suqian Tianyuan C.P.A. Partnership

2023 年第六期江苏省政府债券（棚改专项债券）

之宿城区项目财务评估报告

天园专审字[2023]第 127 号

宿城区财政局：

我们接受委托，对 2023 年第六期公开发行江苏省政府债券之宿城区项目用于西城家园三期项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供西城家园三期项目融资使用，不得用作其他任何目的。

一、项目基本情况

1、项目备案情况

西城家园三期项目批准文号：宿区发改行审【2019】49 号、宿区行审核【2021】

36 号；

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章



项目代码：2019-321302-70-02-565335；

项目法人单位：江苏众安建设投资（集团）有限公司；

建设地点：宿迁市宿城区东至白鹿湖生态公园，南至苏州路，西至 325 省道，北至徐淮路。

项目预计总投资 86406.68 万元；

建设规模及内容：项目总建筑面积为 192950.22 m²，主要建设住宅、物业服务用房、养老服务用房、邮政快递服务用房、消防控制室、社区综合服务设施、公厕、配电房及开闭所、门卫及入口大堂、商业、幼儿园及地下建筑，计容建筑面积 142129.86 m²，其中住宅面积 111092.62 m²，物业服务用房建筑面积 650 m²，养老服务用房建筑面积 184.80 m²，邮政快递服务用房建筑面积 35 m²，消防控制室建筑面积 80 m²，社区综合服务设施建筑面积 300 m²，公厕建筑面积 52.58 m²，配电房及开闭所建筑面积 871.76 m²，门卫及入口大堂建筑面积 249.59 m²，商业建筑面积 25105.63 m²，幼儿园建筑面积 3507.88 m²，不计容建筑面积 50820.36 m²，主要为地下车库，配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。

2、项目单位情况

单位名称：江苏众安建设投资（集团）有限公司

类型：有限责任公司；

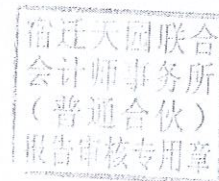
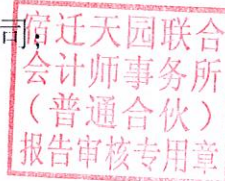
统一社会信用代码：91321300575350597U；

地址：宿迁市宿城区文体中心 9 楼 901 室；

法定代表人：周奋；

注册资本：200574.5 万元整；

成立日期：2011 年 05 月 13 日；



营业期限：2011年05月13日至2031年05月12日

经营范围：建设项目投资；房地产开发、经营；建筑研发、设计；房屋建筑工程施工；市政工程施工、园林绿化工程施工、地基基础工程施工；建筑装修装饰工程施工；机电设备安装；水电安装工程及建筑防水保温工程施工；建筑智能化工程施工；建筑材料销售；建筑技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、专项债券应付本息情况

西城家园三期项目本期债券发行规模 25000 万元，期限 7 年，假设债券票面利率 3.5%，在债券存续期每年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况分别如下：

西城家园三期项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023 年		0	25000	25000	3.50%		
2024 年	25000	0		25000	3.50%	875	875
2025 年	25000	0		25000	3.50%	875	875
2026 年	25000	0		25000	3.50%	875	875
2027 年	25000	0		25000	3.50%	875	875
2028 年	25000	0		25000	3.50%	875	875
2029 年	25000	0		25000	3.50%	875	875
2030 年	25000	25000		25000	3.50%	875	25875
合计		25000	25000			6125	31125

三、评价依据和假设

（一）主要依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
- 3.《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》

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章



(财预[2017]89号)；

4.其他规范性文件。

(二) 评价假设

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评价过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

第一阶段：与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

第二阶段：收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目建议书、可研性研究方案等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告

第四阶段：在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑



有关意见后，按评价机构内部评价报告三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评价分析

（一）本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 86406.68 万元，棚改专项债券募集资金主要用于棚户区改造。

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
西城家园三期 项目	86406.68			17300		25000	44106.68

备注：西城家园三期项目其他资本金 17300 万元为自有资金，其他资金（非资本金）44106.68 万元为自有资金。

（二）项目运营收入、成本、税金、损益预测

1、项目预计净收入

（1）项目收入可行性

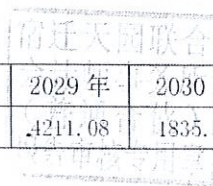
西城家园三期项目：本项目未来的财务收入主要来源安置住房、车位、储藏室和商业用房收入。安置住宅按照 4500 元/m² 预测、车位按照 4 万元/个预测、储藏室按照 1000 元/m² 预测、商业按照 6000 元/m² 预测。



（2）项目预计出让净收入预测（单位：万元）

西城家园三期项目净收入

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1. 项目收入	.	3457.52	11241.42	20745.17	18041.19	9619.04	4211.08	1835.14	69150.58



其中：住宅		2499.58	8998.50	14997.50	12497.92	7198.76	2499.59	999.84	49991.68
车位		174.40	627.84	1046.40	872.00	523.20	174.40	69.76	3488.00
商业		753.54	1507.09	4521.27	4521.27	1507.09	1507.09	753.54	15070.90
储藏室		30	108	180	150	90	30	12.00	600.00
2. 项目成本		276.60	899.31	1659.61	1443.30	769.52	336.89	146.81	5532.05
其中：期间费用		276.60	899.31	1659.61	1443.30	769.52	336.89	146.81	5532.05
3. 税金		295.62	961.14	1773.71	1512.52	822.43	360.05	156.90	5912.37
其中：增值税		172.88	562.07	1037.26	902.06	480.95	210.55	91.76	3457.53
城建税及其他附加税费		19.02	61.83	114.10	99.23	52.90	23.16	10.09	380.33
土增税		103.73	337.24	622.36	541.24	288.57	126.33	55.05	2074.52
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	0.00	2885.30	9380.97	17311.85	15055.38	8027.09	3514.15	1531.42	57706.16

2、项目投资现金流量表（单位：万元）

西城家园三期项目

序号	年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	经营活动产生的净现金流量	0.00	2885.30	9380.97	17311.85	15055.38	8027.09	3514.15	1531.42	57706.16
1.1	经营活动产生的现金流入		3457.52	11241.42	20745.17	18041.19	9619.04	4211.08	1835.14	69150.58
1.2	经营活动产生的现金流出	0.00	572.22	1860.46	3433.33	2985.82	1591.95	696.93	303.72	11444.42
二	融资活动净现金流量	25000	-875	-875	-875	-875	-875	-875	-25875	-6125.00
2.1	融资活动产生的现金流入	25000								25000.00
2.2	融资活动产生的现金流出	0	875	875	875	875	875	875	25875	31125.00
	其中：偿还债券本金								25000	25000.00
	支付债券利息		875	875	875	875	875	875	875	6125.00
三	现金变动	25000.00	2010.30	8505.97	16436.85	14180.38	875	875	-24343.58	51581.16

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

3、项目详细信息表

西城家园三期项目

单位：亿元

项目名称	西城家园三期项目
------	----------

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章



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)	2.5000										
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	总建筑面积约 192950.22 m ² ，主要建设住宅、物业用房、养老服务用房、邮政快递服务用房、消防控制室、社区综合服务设施、公厕、配电房及开闭所、门卫及入口大堂、商业、幼儿园及地下建筑。										
项目建设期	2021年至2024年										
项目运营期	2025年至2030年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	8.6407										
其中：不含专项债券的项目资本金											
专项债券融资	2.5000										
其他债务融资	0.0000										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度		
专项债券融资				2.5000							
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	5.7706										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2023年		2024年	0.2885	2025年	0.9381	2026年	1.7312	2027年	1.5055	2028年	0.8027
2029年	0.3514	2030年	0.1532	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		2058年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.6678			
债券存续期内项目总债务融资本息			3.1125	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.8540			
债券存续期内项目总债务融资本金			2.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.3082			
债券存续期内项目总地方债券融资本息			3.1125	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.8540			
债券存续期内项目总地方债券融资本金			2.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.3082			
项目收益预测依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料										

（四）资金的稳定性

通过查看西城家园三期项目的预计出让收入对融资本息及自有资金明细表，



债券存续期内资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评价结论

1、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57706.16万元。经测算，总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数为1.85倍（57706.16万元/31125万元），因而我们预计产生的项目收益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。

专项债券对全部债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	西城家园三期项目	25000	6125	31125	57706.16	1.85
	合计	25000	6125	31125	57706.16	1.85

2、就专项债本息覆盖情况发表意见

基于江苏省财政厅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，并根据我们当前国内融资环境的研究，我们认为发行棚改专项债券可以以相对较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为西城家园三期项目提供足够的资金支持，保证西城家园三期项目的顺利施工。同时，收取项目营运收入为后续资金回笼提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。



 宿迁天园联合会计师事务所
 （普通合伙）
 中国·江苏·宿迁

中国注册会计师：



 中国注册会计师
 王雷雷
 321300020008

中国注册会计师：



 中国注册会计师
 王派宗
 321300020011

二〇二三年五月十二日

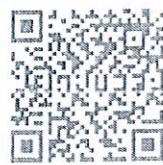


编号 321391666202204130010

营业执照

统一社会信用代码
913213070401921X3 (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 宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2006年01月09日

类型 普通合伙企业

主要经营场所 宿迁经济开发区万源商厦八楼

执行事务合伙人 王雷雷

经营范围

审计报告；验资报告；清算审计报告；资产评估报告；专项审计报告；代理记账；会计咨询；税务咨询；企业内部控制评价报告；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

2022年04月13日

企业信用信息公示系统网址:

http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制





执业证书

经审查，宿迁天园联合会计师事务所 符合

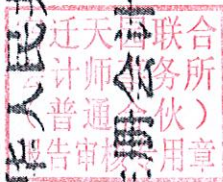
《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。



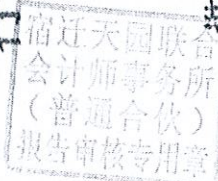
发证机关

1999年 12 月 17 日

中华人民共和国财政部

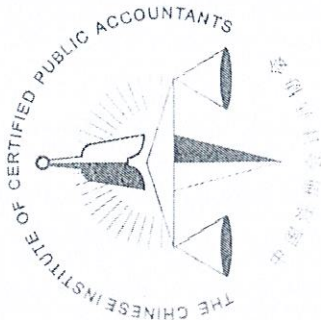


行注册会计师法定业务，特发此证。



批准文号: S4421121219
证书编号: 02120002



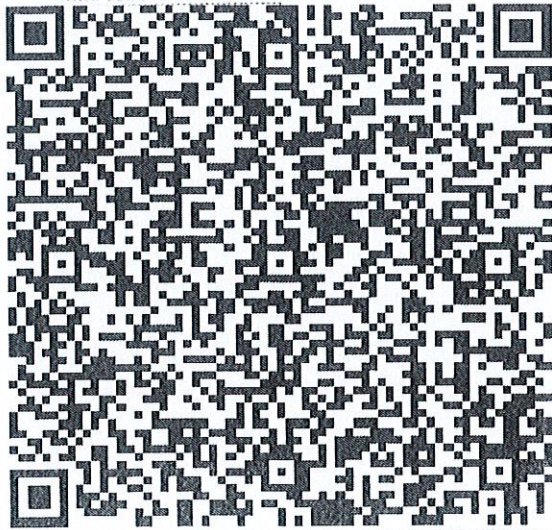


姓名 王振来
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1960-12-06
 Date of birth
 工作单位 宿迁天园联合会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 320619196012060411
 Identity card No



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

天园会计师事务所
 普通合伙
 审核专用章
 王振来(321300020011)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会
 王振来(321300020011)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会
 天园会计师事务所
 (普通合伙)
 报告审核专用章





姓名 Full name 王雷雷
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1977-12-08
 工作单位 Working unit 宿迁天园联合会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 320819197712080011



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.



王雷雷(321300020008)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

王雷雷(321300020008)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会



2023 年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）

之沐阳县项目财务评估报告

天园专审字[2023]第 125 号

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年五月十二日

地址：宿迁经济开发区万源商厦八楼电话：0527-88811903



宿迁天园联合会计师事务所

Suqian Tianyuan C.P.A. Partnership

2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）

之沭阳县项目财务评估报告

天园专审字[2023]第 125 号

沭阳县财政局：

我们接受委托，对 2023 年第六批公开发行人江苏省政府债券之沭阳县项目用于沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价仅供沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目融资使用，不得用作其他任何目的。

一、项目基本情况

1、项目备案情况

沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目批准文号：沭发基【2021】190 号；

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)

项目代码：2020-321322-47-01-575933；

项目法人单位：江苏沭阳城市投资建设开发有限公司；

建设地点：项目位于沭阳县新 205 国道西侧、宁波路北侧。

项目预计总投资 62314.537 万元；

建设规模及内容：新建安置小区总建筑面积 18.84 万平方米，其中计容建筑面积 13.47 万平方米（7 栋 26 层、1 栋 10 层、4 栋 9 层，总户数 1220 户）；不计容建筑面积 5.29 万平方米，其中地下建筑面积 5.29 万平方米，车位数 1227 个；铺设道路 2800 米、给排水管道 2700 米及相关配套设施。

2、项目单位情况

单位名称：江苏沭阳城市投资建设开发有限公司；

类型：有限责任公司；

统一社会信用代码：913213225580990117；

地址：沭阳县沭城镇上海南路（县教育产业园培训中心大楼）；

法定代表人：苗圃；

注册资本：20000 万元整；

成立日期：2010 年 07 月 06 日；

营业期限：2010年07月06日至*****

经营范围：许可项目：房地产开发经营；房屋建筑、市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。一般项目：物业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理（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）

二、专项债券应付本息情况

沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目本期债券发行规模 45000 万元，期限均为 7 年，假设债券票面利率 3%，在债券存续期每年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况分别如下：

沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023 年	0	0	45000	45000	3.00%		
2024 年	45000	0		45000	3.00%	1350	1350
2025 年	45000	0		45000	3.00%	1350	1350
2026 年	45000	0		45000	3.00%	1350	1350
2027 年	45000	0		45000	3.00%	1350	1350
2028 年	45000	0		45000	3.00%	1350	1350
2029 年	45000	0		45000	3.00%	1350	1350
2030 年	45000	45000			3.00%	1350	46350
合计		45000	45000			9450	54450

三、评价依据和假设

（一）主要依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）；
- 3.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）；
- 4.其他规范性文件。

（二）评价假设

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；



4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评价过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

第一阶段：与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

第二阶段：收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目建议书、可研性研究方案等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

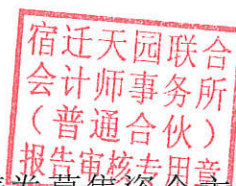
第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

第四阶段：在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评价机构内部评价报告三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评价分析

（一）本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 62314.537 万元，棚改专项债券募集资金主要用于棚户区改造。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
沭阳县桃园丽居安置小区建设工程	62314.537			17314.537		45000	

备注：沭阳县桃园丽居安置小区工程项目其他资本金 17314.537 万元，来源自筹资金。

(二) 项目运营收入、成本、税金、损益预测

1、项目预计净收入

(1) 项目收入可行性

沭阳县桃源丽居安置小区建设工程项目：本项目未来的财务收入主要来源安置住房、车位、储藏室和土地出让收入（地块编号 2020H1，面积 78.54 亩）。安置住宅按照 5600 元/m²预测、车位按照 8 万元/个预测、储藏室按照 800 元/m²预测。

(2) 项目预计出让净收入预测（单位：万元）

沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目净收入

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	总计
1. 项目收入	6000	6000	43186.34	25912.2	17274.13				98372.67
其中：住宅销售收入			37716	22630	15086				75432
车位销售收入			4908	2944.8	1963.2				9816
储藏室销售收入			562.34	337.4	224.93				1124.67
土地转让收入	6000	6000							12000
2. 项目成本	200	200	26392	932	566	0	0	0	28290
其中：土建工程			25460						25460

投入									
期间费用	200	200	932	932	566				2830
3. 税金	331.8	331.8	2388.21	1432.94	955.26	0	0	0	5440.01
其中：增值税	300	300	2159.32	1295.61	863.71				4918.64
城建税及其他附加税费	30	30	215.93	129.56	86.37				491.86
印花税	1.8	1.8	12.96	7.77	5.18				29.51
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	5468.2	5468.2	14406.13	23547.26	15752.87	0	0	0	64642.66

2、项目投资现金流量表（单位：万元）

沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目

序号	年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	经营活动产生的净现金流量	5468.20	5468.2	14406.13	23547.26	15752.87	0.00	0.00	0.00	64642.66
1.1	经营活动产生的现金流入	6000.00	6000	43186.34	25912.20	17274.13				98372.67
1.2	经营活动产生的现金流出	531.80	531.80	28780.21	2364.94	1521.26	0.00	0.00	0.00	33730.01
二	融资活动净现金流量	45000	-1350	-1350	-1350	-1350	-1350	-1350	-46350	-9450.00
2.1	融资活动产生的现金流入	45000								45000.00
2.2	融资活动产生的现金流出		1350	1350	1350	1350	1350	1350	46350	54450.00
	其中：偿还债券本金								45000	45000.00
	支付债券利息		1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	9450.00
三	现金变动	50468.2	4118.2	13056.13	22197.26	14402.87	-1350	-1350	-46350	55192.66

3、项目详细信息表

沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目：

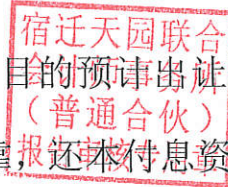
单位：亿元

项目名称	沭阳县桃园丽居安置小区建设工程
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	4.5000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0
项目简要描述	新建安置小区总建筑面积18.84万平方米，其中计容建筑面积13.47万平方米（7栋26层、1栋10层、4栋9层，总户数1227户）；不计容建筑面积5.29万平方米，其中地下建筑面积5.29万平方米，车位数1227个；铺设道路2800米、给排水管道2700米及相关配套设施
项目建设期	2021年至2024年
项目运营期	2024年至2030年

本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	6.2315										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.7315										
专项债券融资	4.5000										
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					4.5000						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	6.4642										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2023年	0.5468	2024年	0.5468	2025年	1.4406	2026年	2.3547	2027年	1.5753	2028年	0.0000
2029年	0.0000	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		2058年	
									债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.0373
债券存续期内项目总债务融资本息		5.4450			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.1872	
债券存续期内项目总债务融资本金		4.5000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.4365	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.4450			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.1872	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		4.5000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.4365	
项目收益预测依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料										

（四）资金的稳定性

通过查看沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目的预售出让收入对融资本息及自筹资金明细表，债券存续期内资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。



六、评价结论

1、资金平衡测算

经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.19倍（64642.66万元/54450

万元),因而我们预计产生的项目收益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。

专项债券的本期债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位:人民币万元、倍


序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	沭阳县桃园丽居安置小区建设工程	45000	9450	54450	64642.66	1.19
	合计	45000	9450	54450	64642.66	1.19

2、就专项债本息覆盖情况发表意见

基于江苏省财政厅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,并根据我们当前国内融资环境的研究,我们认为发行棚改专项债券可以以相对较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目提供足够的资金支持,保证沭阳县桃园丽居安置小区建设工程项目的顺利施工。同时,收取项目营运收入为后续资金回笼提供了充足、稳定的现金流入,充分满足专项债券还本付息要求。

宿迁天园联合会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师:

 中国注册会计师:


中国.江苏.宿迁

二〇二三年五月十二日



营业执照

(副本)

编号 321391666202204130010

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

9132130070401921X3 (1/1)

名称 宿迁天园联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2000年01月09日

类型 普通合伙企业

主要经营场所 宿迁经济开发区万源商厦八楼

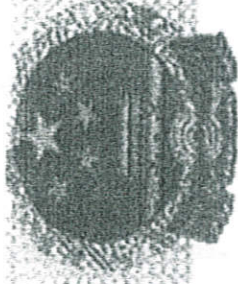
执行事务合伙人 王雷雷

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关审计报告;预决算会计报表审计;代理记账;企业所得税汇算清缴;专项经济事项审计;法律、法规规定的其他经营活动。



登记机关

2022年04月18日



执业证书

经审查，宿迁天园联合会计师事务所 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。

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章



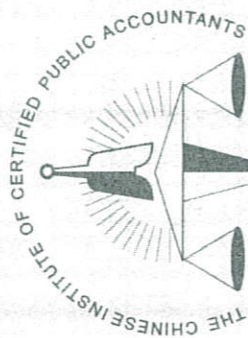
发证机关



批准文号：苏财会[2000]12号
证书编号：32130002

1999年12月17日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名	周保泽
Sex	男
出生日期	1963-02-06
工作单位	宿迁天园联合会计师事务所
身份证号码	320881630206081
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.



0002)
检
协会

宿迁天园联合会计师事务所
Annual Renewal Registration
(普通合伙)
报告审核专用章

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



周保泽(321300020002)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



周保泽(321300020002)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

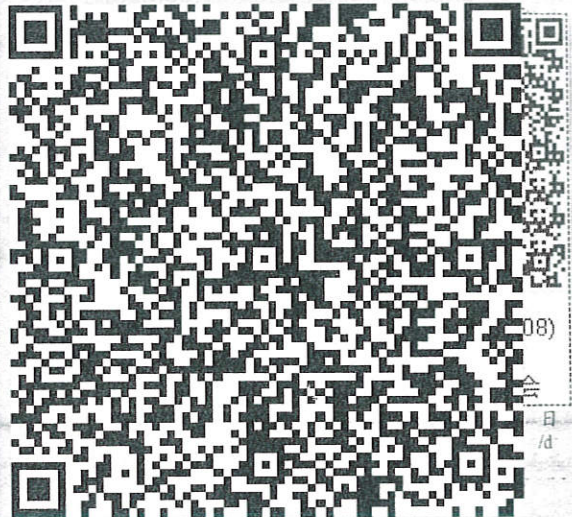


姓名	王雷雷
Sex	男
Date of birth	1977-12-08
Working unit	宿迁天园联合会计师事务所
Identity card No.	320819197712080011



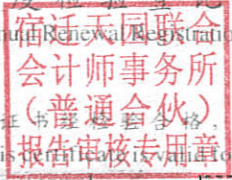
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



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.



王雷雷(321300020008)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

王雷雷(321300020008)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

宿迁佳诺联合会计师事务所

SuqianJianuo United Certified Public Accountants

江苏·宿迁

电话：0527-83569993

2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之 泗阳县泰山花苑建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

宿佳会专评字[2023]001号

泗阳县财政局：

我们接受贵局委托，对2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）之泗阳县泰山花苑建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

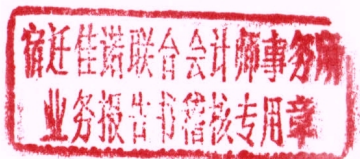
根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经审核，我们认为，2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）对应的泗阳县泰山花苑建设项目，上述项目在依据下述各项假设前提下，预期项目现金收益能够合理保障偿还融资本金和利息，该项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况



2023年第六批江苏省政府债券（棚改专项债券）发行对应2023年泗阳县泰山花苑建设

项目，资金来源拟通过政府专项债券和泗阳县交通产业集团自筹，上述项目总投资150,000.00万元，通过自有资金60,165.00万元解决项目资本金，预计市场化融资59,835.00万元，剩余资金30,000.00万元拟通过发行专项债券解决，其中2023年发行30,000.00万元。债券资金将通过泗阳县泰山花苑建设项目各项销售收入偿还。具体构成情况如下：

资金来源情况表(单位：万元)

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
泗阳县泰山花苑建设项目	150000	0	0	60165	0	30000	59835

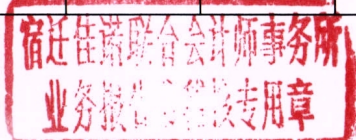
注：其他资本金60165万元为自有资金，其他资金（非资本金）59835万元为市场化融资资金。

参考上年公开发行政府专项债券利率，利率假定为3.50%，泗阳县泰山花苑建设项目建设期为3年，已建设2年，运营期限6年，按年支付利息，第7年偿还本金及最后一期利息，自发行之日起七年债券及七年债券存续期应还本付息测算情况如下：

债券应付本息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
泗阳县泰山花苑建设项目	2023	0.00	30000.00		30000.00	3.5%	525.00	525.00
	2024	30000.00			30000.00	3.5%	1050.00	1050.00
	2025	30000.00			30000.00	3.5%	1050.00	1050.00
	2026	30000.00			30000.00	3.5%	1050.00	1050.00
	2027	30000.00			30000.00	3.5%	1050.00	1050.00
	2028	30000.00			30000.00	3.5%	1050.00	1050.00



	2029	30000.00			30000.00	3.5%	1050.00	1050.00
	2030	30000.00		30000.00		3.5%	525.00	30525.00
合计			30000.00	30000.00			7350.00	37350.00

参考市场化融资利率，结合本地实际融资情况，利率假定为 4.85%，泗阳县泰山花苑建设期为 3 年，运营期限 5 年，按年支付利息，借款期限为 8 年，第 8 年偿还本金及最后一期利息。市场化融资在项目存续期应还本付息明细测算情况如下：

市场化融资应付本息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
泗阳县泰山花苑建设项目	2022	0.00	19745.00		19745.00	4.85%	957.63	957.63
	2023	19745.00	10600.00		30345.00	4.85%	1471.73	1471.73
	2024	30345.00	29490.00		59835.00	4.85%	2902.00	2902.00
	2025	59835.00			59835.00	4.85%	2902.00	2902.00
	2026	59835.00			59835.00	4.85%	2902.00	2902.00
	2027	59835.00			59835.00	4.85%	2902.00	2902.00
	2028	59835.00			59835.00	4.85%	2902.00	2902.00
	2029	59835.00		59835.00		4.85%	2902.00	62737.00
合计			59835.00	59835.00			19841.36	79676.36

在项目建设及运营期内应支付政府专项债券本息 37350.00 万元，支付市场化融资本息 79676.36 万元，合计支付融资本息 117026.36 万元。

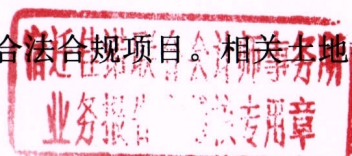
二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

国家宏观调控政策、行业相关法律法规无重大变化；现行利率、汇率及通胀水平无重大变化；房地产价格在正常范围内变动。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过出售住宅、商业建筑、幼儿园及停车位实现。

相关项目已报经政府批复，为合法合规项目。相关土地征收、拆迁补偿及相关费用已



测算确定。

2、对应项目产生的净现金流入

假设泗阳县泰山花苑建设项目，自融资开始日起至建设期结束后，按预计时间实现收益，不考虑时间价值和 GDP 增速的影响，经测算，项目产生的净现金收入见下表：

销售收入	面积	单价（元）	总价（万元）
住宅	187066.01	8000	149652.81
商业建筑	16911.1	15500	26212.21
幼儿园	3133.32	10000	3133.32
车位	2310	80000	18480.00
合计	/	/	197478.34

项目债券存续期内项目总收益为 197478.34 万元人民币。

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本次融资项目收益为项目主要通过出售住宅、商业建筑、幼儿园、停车位产生的现金净流入，项目在未取得收益前需支付的资金利息由资本金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边市场调研等分析，在不考虑收益资金的时间价值及经济增长对项目影响的情况下，预计总收入为 197478.34 万元，债券存续期内项目总债务融资本息 117026.36 万元（其中，债券融资本息 37350 万元，市场化融资本息 79676.36 万元）。经本所测算，本项目运营产生的市场化收益可以对项目市场化融资的本息及政府专项债券的本息实现全部覆盖，本项目具有较强的抗风险能力。

预计本次融资对应泗阳县泰山花苑建设项目收益对总债务融资本息覆盖倍数为 1.69，对地方债券融资本息覆盖倍数 5.28。

经上述测算，分别在不考虑项目收益的时间价值、经济增长对项目收益影响情况下，泗阳县泰山花苑建设项目预期效益能够合理保障偿还项目的市场化融资本息及政府专项债券融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

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 付总债务融资本息 ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
泗阳县泰山花 苑建设项目	197478.34	7	117026.36	1.69

本次评价仅供委托方测算泗阳县泰山花苑建设项目收益与融资自求平衡时使用，不得用作其他任何目的。

宿迁佳诺联合会计师事务所



二〇二二年五月二十七日

中国注册会计师:



中国注册会计师:

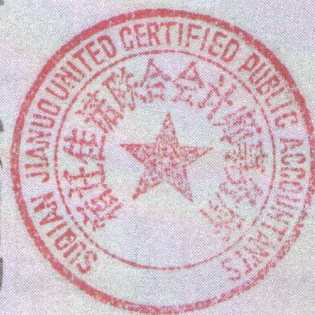


执业证书

经审查，宿迁佳诺联合会计师事务所

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。

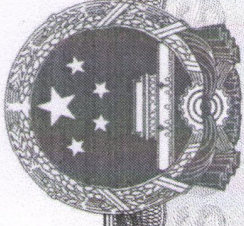


发证机关

批准文号：苏财会[2007]4号

证书编号：32130009

2007 年 1 月 26 日



营业执照

(副本)

编号 321322000202208260020

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

91321322798322710R (1/1)

名称 宿迁佳诺联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

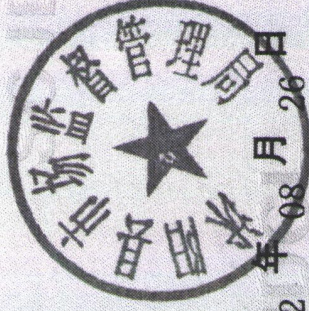
执行事务合伙人 王玉芹

成立日期 2007年02月01日

主要经营场所 沭阳县沭城镇北京北路38号

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、行政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

2022

年 08 月 26 日

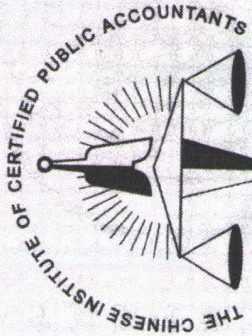


国家企业信用信息公示系统网址:

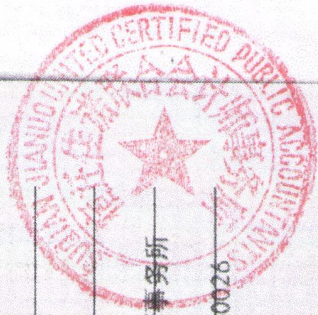
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



姓名 Full name 王玉芹
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1950-12-28
 工作单位 Working unit 耀迁佳诺会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 320823195012280026



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.

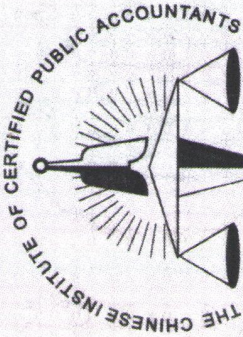
年 /y
 月 /m
 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

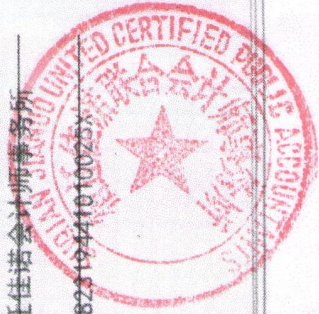
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



年 /y
 月 /m
 日 /d



姓名 耿志方
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1944-10-10
 Date of birth
 工作单位 宿迁佳诺会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 32082319441010025X
 Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 / 月 / 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 / 月 / 日