

江苏永和会计师事务所有限公司

JiangSuYongHeCertifiedPublicAccountantsCO.,LTD.

2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之 南京市财务评估报告

永和会专字（2023）第 274 号



南京市财政局：

我们接受贵局委托，对 2023 年江苏省南京市两个区棚户区改造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》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在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 年江苏省南京市棚户区改造项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

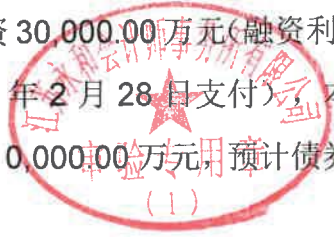
总体评价结果如下：

一、本期项目投资资金筹措情况

1、溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，总建筑面积 239708 平方米，其中地上 176758 平方米，地下 62950 平方米。项目总投资约 204,900.93 万元，其中自有资金安排 154,900.93 万元，拟申请发行债券 50,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，2024 年拟申请债券资融资 25,000.00 万元，2025 年拟申请债券资融资 15,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。



2、溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，总建筑面积约 215000 平方米（其中地下 60000 平方米）。项目总投资约 196,726.90 万元，其中自有资金安排 146,726.90 万元，拟申请发行债券 50,000.00 万元，其中：2022 年已发行债券融资 30,000.00 万元（融资利率 2.89%，七年期，按年付息到期还本，第一期利息 867 万元于 2023 年 2 月 28 日支付），本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，2024 年拟申请债券资融资 10,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。



3、秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目位于天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东。主要建设 1800 套安置房及配套基础设施，规划总建筑面积 20.55 万平方米，主要用于安置上秦淮片区内 912 户拆迁居民。项目总投资约 120,245.31 万元，其中资本金 30,245.31 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 90,000.00 万元，其中：2019 年已使用债券募集非资本金 54,000.00 万元（期限 5 年，利率 3.31%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 20,000.00 万元，使用后期债券募集非资本金 16,000.00 万元。

综上：本次评价南京市下属 2 个区，共 3 个棚改专项债券项目，项目总投资额为 521,873.14 万元，其中：资本金 331,873.14 万元；非资本金 190,000.00 万元，其中以前年度融资 84,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 40,000.00 万元，2024 年拟申请债券资融资 51,000.00 万元，2025 年拟申请债券资融资 15,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

序号	项目区域	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	溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	204,900.93			154,900.93		10,000.00	40,000.00
		溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	196,726.90			146,726.90	30,000.00	10,000.00	10,000.00
二	江宁区	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	120,245.31			30,245.31	54,000.00	20,000.00	16,000.00
合计			521,873.14			331,873.14	84,000.00	40,000.00	66,000.00

注：

(1) 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目其他资金系 2024 年拟申请债券资融资 25,000.00 万元，2025 年拟申请债券资融资 15,000.00 万元。

(2) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目其他资金系 2024 年拟申请债券资融资金额。

(3) 秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施其他资金系 2024 年拟申请债券资融资金额。

二、融资应付利息情况

本次拟就 2023 年江苏省南京市 3 个项目计划融资，拟使用本期债券融资 40,000.00 万元。假设融资年化利率 3.00%，期限七年，在融资期内按每年支付一次利息，到期偿还本金。融资存续期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	溧水区	30,000.00	20,000.00	50,000.00	100,000.00	7 年	20,769.00	120,769.00
2	江宁区	54,000.00	20,000.00	16,000.00	90,000.00	7 年	16,497.00	106,497.00
合计		84,000.00	40,000.00	66,000.00	190,000.00		37,266.00	227,266.00

各地区自融资之日起各区各项目应还本付息明细情况如下：

1、溧水区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
溧水区锦	2023 年		10,000.00			10,000.00		
	2024 年	10,000.00		25,000.00		35,000.00	300.00	300.00



和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	2025年	35,000.00		15,000.00		50,000.00	1,050.00	1,050.00
	2026年	50,000.00				50,000.00	1,500.00	1,500.00
	2027年	50,000.00				50,000.00	1,500.00	1,500.00
	2028年	50,000.00				50,000.00	1,500.00	1,500.00
	2029年	50,000.00				50,000.00	1,500.00	1,500.00
	2030年	50,000.00			10,000.00	40,000.00	1,500.00	11,500.00
	2031年	40,000.00			25,000.00	15,000.00	1,200.00	26,200.00
	2032年	15,000.00			15,000.00		450.00	15,450.00
	小计		10,000.00	40,000.00	50,000.00		10,500.00	60,500.00
溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	2022年	30,000.00				30,000.00		
	2023年	30,000.00	10,000.00			40,000.00	867.00	867.00
	2024年	40,000.00		10,000.00		50,000.00	1,167.00	1,167.00
	2025年	50,000.00				50,000.00	1,467.00	1,467.00
	2026年	50,000.00				50,000.00	1,467.00	1,467.00
	2027年	50,000.00				50,000.00	1,467.00	1,467.00
	2028年	50,000.00				50,000.00	1,467.00	1,467.00
	2029年	50,000.00			30,000.00	20,000.00	1,467.00	31,467.00
	2030年	20,000.00			10,000.00	10,000.00	600.00	10,600.00
	2031年	20,000.00			10,000.00	10,000.00	300.00	10,300.00
	小计	30,000.00	10,000.00	10,000.00	50,000.00		10,269.00	60,269.00
秣陵新市镇三期安置房及公共设施	2023年	54,000.00	20,000.00			74,000.00	7,149.60	7,149.60
	2024年	74,000.00		16,000.00	54,000.00	36,000.00	2,387.40	56,387.40
	2025年	36,000.00				36,000.00	1,080.00	1,080.00
	2026年	36,000.00				36,000.00	1,080.00	1,080.00
	2027年	36,000.00				36,000.00	1,080.00	1,080.00
	2028年	36,000.00				36,000.00	1,080.00	1,080.00
	2029年	36,000.00				36,000.00	1,080.00	1,080.00
	2030年	36,000.00			20,000.00	16,000.00	1,080.00	21,080.00



	2031年	36,000.00			16,000.00	20,000.00	480.00	16,480.00
	小计	54,000.00	20,000.00	16,000.00	90,000.00		16,497.00	106,497.00
	合计	84,000.00	40,000.00	66,000.00	190,000.00		37,266.00	227,266.00

注：

1、溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，2024 年拟申请债券融资 40,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。

2、溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目 2022 年已发行债券融资 30,000.00 万元（融资利率 2.89%，七年期，按年付息到期还本，第一期利息 867 万元于 2023 年 2 月 28 日支付），本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，2024 年拟申请债券融资 10,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。

3、秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施计划融资总额为 90,000.00 万元，2019 年已使用债券募集资金 54,000.00 万元（五年期，利率 3.31%），本次拟使用债券募集资金 20,000.00 万元，计划 2024 年发行债券募集资金 16,000.00 万元。

三、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）项目的建设规模没有重大变化；

（五）项目建成的资产出售、出租收入在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、项目产生的净现金流入

（1）项目收入预测：项目总收入预计为 728,007.00 万元。

单位：人民币万元

序号	项目区域	项目名称	安置房/商业配套销售收入	停车费收入	土地出让收入	合计
一	溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	172,962.00	3,360.00		176,322.00
		溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	153,997.00	2,888.00		156,885.00
二	江宁区	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施			394,800.00	394,800.00



合 计	326,959.00	6,248.00	394,800.00	728,007.00
-----	------------	----------	------------	------------

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

单位：人民币万元

序号	项目区域	项目名称	一、债券存续期内项目预计收益		
			债券存续期内项目预计收入 ①	债券存续期内项目预计支出 (1) ②	债券存续期内项目预计净收益 ③=①-②
一	溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	176,322.00	14,173.00	162,149.00
		溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	156,885.00	12,607.00	144,278.00
二	江宁区	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	394,800.00	164,140.55	230,659.45
合 计			728,007.00	190,920.55	537,086.45

注：

(1) 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2031-2032年）756.00万元。

(2) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2031年）325.00万元。

综上所述，棚改项目按 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	按 2023 年预计目标的 100% 计算项目收益	按 2023 年预计目标的 95% 计算项目收益	按 2023 年预计目标的 90% 计算项目收益
一	溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	162,149.00	154,041.55	145,934.10
		溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	144,278.00	137,064.10	129,850.20
二	江宁区	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	230,659.45	219,947.54	209,235.63

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 2023 年预计目标的 100% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	50,000.00	10,500.00	60,500.00	162,149.00	2.68
	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	50,000.00	10,269.00	60,269.00	144,278.00	2.39
江宁区	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	90,000.00	16,497.00	106,497.00	230,659.45	2.17

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 2023 年预计目标的 95% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	50,000.00	10,500.00	60,500.00	154,041.55	2.55
	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	50,000.00	10,269.00	60,269.00	137,064.10	2.27
江宁区	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	90,000.00	16,497.00	106,497.00	219,947.54	2.07

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 2023 年预计目标的 90% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	50,000.00	10,500.00	60,500.00	145,934.10	2.41



	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	50,000.00	10,269.00	60,269.00	129,850.20	2.15
江宁区	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	90,000.00	16,497.00	106,497.00	209,235.63	1.96

通过对江苏省南京市下属 2 个区，3 个项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，我们认为项目现金流入能够满足 3 个项目的还本付息要求。

四、审核结论

我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的棚改债券项目预期资产出租出售收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



(一) 南京市棚改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	溧水区	2023年-2032年	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	162,149.00	7年	60,500.00	2.68
2		2022年-2031年	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	144,278.00	7年	60,269.00	2.39
3	江宁区	2020年-2031年	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	230,659.45	5年、7年	106,497.00	2.17

注：

(1) 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2031-2032年）756.00万元，总债务本息包含本期债券存续期后2031-2032年债务本息41,650.00万元。

(2) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2031年）325.00万元，总债务本息包含归属于本期债券存续期之前的债务利息867万元及本期债券存续期后2031年债券本息10,300万元，合计11,167万元。

(3) 秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施总债务本息包含本期债权之前已支付的利息7,149.60和2030年之后支付的本息和16,480.00万元，合计23,629.60万元。

(二) 南京市棚改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	溧水区	2023年-2030年	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	161,393.00	7年	18,850.00	8.56
2		2023年-2030年	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	143,953.00	7年	49,102.00	2.93
3	江宁区	2020年-2031年	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	230,659.45	7年	82,867.40	2.78

五、其他说明

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

(二) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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



附件：

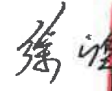

- 1、溧水区项目收益及现金流入评价说明
- 2、江宁区项目收益及现金流入评价说明



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8月18日



附件 1:

溧水区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次项目收益根据江苏省南京市溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程、溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程住宅、商铺出售收益、车位出租收益进行预测，并编制锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程、溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程

南京吉溧开发置业有限公司（曾用名：南京溧水中山保障房建设有限公司）

类型：有限责任公司

住所：南京市溧水区秦淮大道 401 号

法定代表人：张红星

注册资本：10,000 万元人民币

经营范围：保障性住房开发经营、保障性住房建设工程管理；房地产开发、房地产经营、房地产中介服务；物业管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展



经营活动)

统一社会信用代码: 913201170626029040

成立日期: 2013年02月17日

2、溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程

南京吉溧开发置业有限公司(曾用名:南京溧水中山保障房建设有限公司)

类型: 有限责任公司

住所: 南京市溧水区秦淮大道401号

法定代表人: 张红星

注册资本: 10,000万元人民币

经营范围: 保障性住房开发经营、保障性住房建设工程管理; 房地产开发、房地产经营、房地产中介服务; 物业管理; 房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



统一社会信用代码: 913201170626029040

成立日期: 2013年02月17日

(二) 项目概况

1、项目位置及范围

锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程占地约 108 亩, 位于溧水区薛李东路以东、机场路以南。

溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程位于薛李东路以东, 飞燕路以南, 占地约 94 亩。

2、项目内容与规模

锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程, 总建筑面积 239708 平方米, 其中地上 176758 平方米, 地下 62950 平方米。

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

(三) 投资估算与资金筹措方式



1、溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目总投资约 204,900.93 万元，其中自有资金安排 154,900.93 万元，拟申请发行债券 50,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，2024 年拟申请债券资融资 25,000.00 万元，2025 年拟申请债券资融资 15,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。

2、溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总投资约 196,726.90 万元，其中自有资金安排 146,726.90 万元，拟申请发行债券 50,000.00 万元，其中：2022 年已发行债券融资 30,000.00 万元（融资利率 2.89%，七年期，按年付息到期还本，第十期利息 867 万元于 2023 年 2 月 28 日支付），本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，2024 年拟申请债券资融资 10,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。

综上：本次评价南京市溧水区共 2 个棚改专项债券项目，项目总投资额为 401,627.83 万元，其中：资本金 301,627.83 万元；非资本金 100,000.00 万元，其中以前年度发行债券融资 30,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 20,000.00 万元，2024 年拟申请债券资融资 35,000.00 万元，2025 年拟申请债券资融资 15,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政 府专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金（非 资本金）⑨
溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	204,900.93			154,900.93		10,000.00	40,000.00
溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	196,726.90			146,726.90	30,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	401,627.83			301,627.83	30,000.00	20,000.00	50,000.00

注：溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目其他资金系 2024 年拟申请债券资融资 25,000.00 万元，2025 年拟申请债券资融资 15,000.00 万元。



溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目其他资金系 2024 年拟申请债券资融资金额。

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过建成的资产出售、出租实现。溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程及溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程参照项目所在地周边类似项目的出售、出租价格并结合项目的自身情况综合考虑后确定。

预计本项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 333,207.00 万元。

单位：人民币万元

序号	项目名称	安置房/商业配套销售收入	停车费收入	小计
1	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	172,962.00	3,360.00	176,322.00
2	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程	153,997.00	2,888.00	156,885.00
合计		326,959.00	6,248.00	333,207.00

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

单位：人民币万元

序号	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
		全部债券存续期内项目预计收入 ①	全部债券存续期内项目预计支出 ②	全部债券存续期内项目预计净收益 ③ = ① - ②	政府性基金收入 ④	全部债券存续期内预期总收益 ⑤ = ③ + ④
1	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	176,322.00	14,173.00	162,149.00		162,149.00
2	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程	156,885.00	12,607.00	144,278.00		144,278.00
合计		333,207.00	26,780.00	306,427.00		306,427.00

注：

(1) 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2031-2032 年）756.00 万元。

(2) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2031 年）325.00 万元。



3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程

序号	内容	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一	预计收入	87,144.00	52,552.00	34,526.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	176,322.00
1.1	住宅销售	85,266.00	51,160.00	34,106.00	-	-	-	-	-	170,532.00
1.2	商铺出售	1,458.00	972.00	-	-	-	-	-	-	2,430.00
1.3	车位出租	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	3,360.00
二	预计成本	2,623.00	1,585.00	1,044.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	5,357.00
2.1	住宅销售管理费用	2,558.00	1,535.00	1,023.00	-	-	-	-	-	5,116.00
2.2	商铺销售管理费用	44.00	29.00	-	-	-	-	-	-	73.00
2.3	车位出租运营成本	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	168.00
三	预计税金及附加	4,357.00	2,628.00	1,726.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	8,816.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	80,164.00	48,339.00	31,756.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	162,149.00

注：项目预计2025年末建成，项目规划设计住宅面积170532㎡，按1万元/平方米，预计2025年开始销售、分3年销售完成（销售比例分别为50%、30%、20%），销售费率3%，综合税率5%；规划设计商铺面积1350㎡，按1.8万元/平方米，预计2025年开始销售，分2年销售完成（销售比例分别为60%、40%），销售费率3%，综合税率5%；规划可出租车位1738个，租金200元/月，出租率90%，运营费率3%，综合税率5%。



(2) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目

序号	内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一	预计收入	78,036.00	47,237.00	29,807.00	361.00	361.00	361.00	361.00	361.00	156,885.00
1.1	住宅销售	73,616.00	44,170.00	29,446.00	-	-	-	-	-	147,232.00
1.2	商铺出售	4,059.00	2,706.00	-	-	-	-	-	-	6,765.00
1.2	车位出租	361.00	361.00	361.00	361.00	361.00	361.00	361.00	361.00	2,888.00
二	预计成本	2,348.00	1,424.00	901.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	4,763.00
2.1	住宅销售管理费用	2,208.00	1,325.00	883.00	-	-	-	-	-	4,416.00
2.2	商铺销售管理费用	122.00	81.00	-	-	-	-	-	-	203.00
2.3	车位出租运营成本	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	144.00
三	预计税金及附加	3,902.00	2,362.00	1,490.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	7,844.00
四	用于平衡债券本息的项 总收益	71,786.00	43,451.00	27,416.00	325.00	325.00	325.00	325.00	325.00	144,278.00

注：项目预计2024年末建成，项目规划设计住宅面积147232 m²，按1万元/平方米，预计2024年开始销售、分3年销售完成（销售比例分别为50%、30%、20%），销售费率3%，综合税率5%；规划设计商铺面积3758 m²，按1.8万元/平方米，预计2024年开始销售，分2年销售完成（销售比例分别为60%、40%），销售费率3%，综合税率5%；规划可出租车位1670个，租金200元/月，出租率90%，运营费率3%，综合税率5%。



五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益 ^①	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和 ^②	项目收益覆盖倍数 ^③ = ^① / ^②
溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	162,149.00	7年	60,500.00	2.68
溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	144,278.00	7年	60,269.00	2.39

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ^①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ^②	项目收益覆盖倍数 ^③ = ^① / ^②
溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	161,393.00	7年	18,850.00	8.56
溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	143,953.00	7年	49,102.00	2.93

注：

(1) 溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2031-2032年）756.00万元，总债务本息包含本期债券存续期后2031-2032年债务本息41,650.00万元。

(2) 溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2031年）325.00万元，总债务本息包含归属于本期债券存续期之前的债务利息867万元及本期债券存续期后2031年债券本息10300万元，合计11167万元。

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程、溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、棚户区改造专项债券项目明细表

项目 1：溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目

单位：人民币亿元

项目名称	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程
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)	1										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0										
项目简要描述	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，总建筑面积239708平方米，其中地上1176758平方米，地下62950平方米。										
项目建设期	2022年至2025年										
项目运营期	2025年至2060年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	20.4901										
其中：不含专项债券的项目资本金	15.4901										
专项债券融资	5										
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度		
专项债券融资							1.00	2.50	1.50		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	16.1393										
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	8.0164
2026年	4.8339	2027年	3.1756	2028年	0.0378	2029年	0.0378	2030年	0.0378	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	



	年	年	年	年	年
				债券存续期内项目总投资	0.79
债券存续期内项目总债务融资本息		1.885		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	8.56
债券存续期内项目总债务融资本金		1		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	16.14
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.885		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	8.56
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 (1)	16.14
项目收益预测依据	1、南京吉溧开发置业有限公司编制的《溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。				

项目 2：溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程

单位：人民币亿元

项目名称	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0
项目简要描述	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，总建筑面积约 215000 平方米（其中地下 60000 平方米）。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2060 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	19.6727
其中：不含专项债券的项目资本金	14.6727
专项债券融资	5
其他债务融资	
项目分年融资计划（单位：亿元）	



		2017 年及 以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及 以后 年度	
专项债券融资							3.00	1.00	1.00		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		14.3953									
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	7.1786	2025 年	4.3451
2026年	2.7416	2027 年	0.0325	2028 年	0.0325	2029 年	0.0325	2030 年	0.0325	2031 年	
2032年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年	
2038年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年	
2044年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	
2050年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	
						债券存续期内项目总收益/项目总 投资			0.73		
债券存续期内项目总债务融资本息				4.9102		债券存续期内项目总收益/项目总 债务融资本息			2.93		
债券存续期内项目总债务融资本金				4		债券存续期内项目总收益/项目总 债务融资本金			3.60		
债券存续期内项目总地方债券融资本 息				4.9102		债券存续期内项目总收益/项目总 地方债券融资本息			2.93		
债券存续期内项目总地方债券融资本 金				4		债券存续期内项目总收益/项目总 地方债券融资本金			3.60		
项目收益预测依据		1、南京吉漂开发置业有限公司编制的《溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程》收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。									

七、其他说明

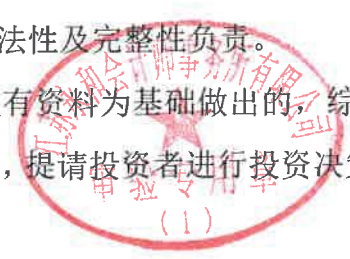
(1) 由于本次债券存续期间涉及未来七年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设



发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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



附件 2:

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

秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施

项目实施单位：南京秣陵新市镇建设发展有限公司

公司类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区秣陵街道秣周东路 11 号

法定代表人：侯俊杰

注册资本：113000 万元

经营范围：城市建设项目规划、设计、开发；拆迁工程施工；市政工程施工；园林绿化建设；房地产相关项目投资；物业管理；水利工程建设及水利设施维护；生态旅游开发；文化旅游项目建设及旅游设施投资经营；公园管理；酒店投资建设和管理咨询；



会务服务；文体活动策划；展览展示服务；投资及资产管理；旅游工艺品设计、研发；自有房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）项目概况

1、项目位置及范围

秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施地点位于天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东；

2、项目内容与规模

秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施：主要建设 1800 套安置房及配套基础设施，规划总建筑面积 20.55 万平方米，主要用于安置上秦淮片区内 912 户拆迁居民。

（三）、投资估算与资金筹措方式

（1）秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施总投资约 120,245.31 万元，2019 年 1 月 22 日《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目可行性研究报告的批复》中项目总投资 120,245.31 万元，其中资本金 30,245.31 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 90,000.00 万元，其中：2019 年已使用债券募集非资本金 54,000.00 万元（期限 5 年，利率 3.31%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 20,000.00 万元，使用后期债券募集非资本金 16,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资 金金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债 券资金金 额⑦	拟使用本 期地方政 府专项 债券资 金金额⑧	其他资 金（非 资本 金）⑨
秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	120,245.31			30,245.31	54,000.00	20,000.00	16,000.00
合计	120,245.31			30,245.31	54,000.00	20,000.00	16,000.00

注：秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施计划融资总额为 90,000.00 万元，2019 年已使用债券募集资金 54,000.00 万元（五年期，利率 3.31%），本次拟使用债券募集资金 20,000.00 万元，计划 2024 年发行债券募集资金 16,000.00 万元。

四、项目收益及现金流入预测



根据江宁区土地供求趋势，参照近几年项目周边地块成交价格，综合考虑各拟出让地块情况，本着安全性、保守性的原则，对拟出让地块出让收入进行预测。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 394,800.00 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	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	394,800.00		394,800.00
合计		394,800.00	(1)	394,800.00

(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	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	394,800.00	164,140.55	230,659.45
合计		394,800.00	164,140.55	230,659.45

(3) 债券存续期用于平衡债券本息的收益测算如下：



秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施收益预测表

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	394,800.00	375,060.00	355,320.00
1	可出让地块的规划面积:	亩	188.00	188.00	188.00
2	地价均价:	万元/亩	2,100.00	1,995.00	1,890.00
二	土地扣减项目	万元	164,140.55	155,112.46	146,084.37
1	国有土地收益基金(土地出让总额的5%)	万元	19,740.00	18,753.00	17,766.00
2	农业土地开发资金(8.85元/平方米)	万元	110.92	110.92	110.92
3	被征地农民基本生活保障金(土地出让总额的2%)城乡统筹发展专项资金(土地出让总额的3%)	万元	19,740.00	18,753.00	17,766.00
4	土地出让业务费(土地出让总额的1%)	万元	3,948.00	3,750.60	3,553.20
5	城镇廉租住房保障建设资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	29,406.21	27,650.33	25,894.46
6	市集中(土地出让总额的8%)	万元	31,584.00	30,004.80	28,425.60
7	农田水利建设资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	29,406.21	27,650.33	25,894.46
8	教育资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	29,406.21	27,650.33	25,894.46
9	新增建设用地土地有偿使用费(48元/平方米)	万元	601.60	601.60	601.60
10	土地出让合同印花税(土地出让总额的0.05%)	万元	197.40	187.53	177.66
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	230,659.45	219,947.54	209,235.63
四	项目可实现的其他收入	万元	-	-	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	230,659.45	219,947.54	209,235.63

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

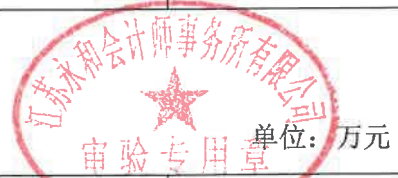
(一) 江宁区棚户区改造全部债券存续期内资金平衡方案

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	
秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	230,659.45	5年、7年	106,497.00	2.17

(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(1)内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数③=①/②
	①		②	
秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	230,659.45	7年	82,867.40	2.78

注：秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施本息之和不包含本期债权之前已支付的利息7,149.60和2030年之后支付的本息和16,480.00万元。

六、棚改专项债券项目明细表

项目 1：秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施

单位：亿元

项目名称	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0
项目简要描述	该项目位于天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东。主要建设1800套安置房及配套基础设施，规划总建筑面积20.55万平方米，主要用于安置上秦淮片区内912户拆迁居民。
项目建设期	2019年至2024年
项目运营期	2025年至2035年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	12.0245
其中：不含专项债券的项目资本金	3.0245
专项债券融资	9



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				5.4				2	1.6		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		23.0659									
		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	2028年	2029年	2030年	
						23.0659					
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	
2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	
		债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.92					
债券存续期内项目总债务融资本息		8.2867				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.78	
债券存续期内项目总债务融资本金		7.4				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.12	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		8.2867				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.78	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		7.4				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.12	
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。



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 one year after 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

2019 年 1 月 1 日 起



效一年。
year after

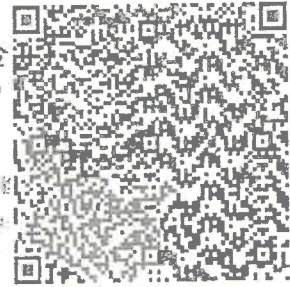


姓名 张银涛
性别 男
出生日期 1956-12-04
工作单位 江苏永和会计师事务所
身份证号码 320106561204041
Identity card No.





年度检验



张银涛(320000150001)
您已通过2018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

证书编号: 320000150001
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 月 日
Date of Issuance



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

2007 4





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: _____



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



证书编号
 No. of Certificate

批准注册协会
 Authorized Institution of CPA

发证日期
 Date of issuance

江苏省注册会计师协会
 Jiangsu Provincial Institute of CPAs
 2019年 07月 27日

本证书经
 This certificate



徐峰(320000150057)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

无2020年年检公告信息!

徐峰(320000150057)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日
 Year Month Day



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 inspection.



徐峰(320000)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



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资格的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》正副簿遗失在案的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得出借、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：江苏省财政厅

二〇二三年四月十三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

江苏永和会计师事务所有限公司



张银涛

南京市建邺区奥体大街8号科创园新综合楼B3栋2单元501室

有限责任

32000015

苏财协[1999]15号

1999年02月23日

姓名

首席合伙人

主任会计师

经营场所

组织形式

执业证书编号

批准执业文号

批准执业日期





营业执照



105000202106080301

扫描二维码
本企业信用信息公示
系统“工商”登记
备案、查询、定向推送

统一社会信用代码
913201147040496706 (1/1)

名称 江苏永和会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张银海

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；办理资产评估业务；出具验资报告；办理会计业务；会计咨询、税务咨询、法律事务及其他受托代理业务。
（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）

注册资本 100万元整

成立日期 1999年03月05日

营业期限 1999年03月05日至

住所 南京市建邺区嘉陵江东街B3栋2单元5层502室



登记机关

2021年06月08日

国家市场监督管理总局监制

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

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



无锡市 2023 年第八批江苏省政府债券
棚改专项债券
天衡锡专字（2023）00139 号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：苏231S3JCKQX





中国 无锡
Wuxi China

天衡会计师事务所
TALENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

无锡市 2023 年第八批江苏省政府债券（棚改专项债券）

项目财务评估报告

天衡锡专字（2023）00139 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 年第八批江苏省政府债券（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）00139号签字盖章页)



2023年8月28日

中国注册会计师：史晓华



中国注册会计师：吉向辉



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等无重大变化;
- 2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化;
- 3、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 5 个, 为: XDG-2022-42 号地块开发建设项目(2023 年)、公交三场地块定销商品房工程项目、夹城里 B 棚户区改造建设工程项目、方泉苑六期一批安置房(B 地块)项目等。基本情况如下:

1、2023 年第八批江苏省政府债券项目情况简介

序号	项目名称	2023 年第八批债券额度(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-2022-42 号地块开发建设项目(2023 年)	2.0000	项目位于无锡市梁溪区广惠路与洋溪路交叉口西北侧。总用地面积约 39390.4 平方米。总建筑面积约 7.93 万平方米。项目拟新建 15 栋 6-10 层住宅, 以及相关公建配套(设施)等。其中: 住宅建筑面积约 5.09 万平方米; 公建配套(设施)含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约 0.27 万平方米; 保温层等地上不计容建筑面积约 0.29 万平方米; 地下车库建	6.8200	自筹与债券资金	专项收入

序号	项目名称	2023年第八批债券额度(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
			筑面积约 2.28 万平方米。			
2	公交三场地块定销商品房工程项目	3.5000	该项目位于无锡市梁溪区太湖大道与红星路交叉口西南侧,规划用地面积约 2.9 万平方米,规划总建筑面积约 12 万平方米,其中地上建筑面积 8.2 万平方米,地下室建筑 3.8 万平方米,提供定销房 650 套,容积率为 2.8。	7.2000	自筹与债券资金	专项收入
3	夹城里 B 棚户区改造建设工程项目	5.0000	项目位于无锡市梁溪区振新路与健康路交叉口东南侧。项目主要建设内容为棚户区建设,涉及总建筑面积约 12.8 万平方米,其中地上建筑面积约 9.1 万平方米,地下建筑面积约 3.7 万平方米。共建设住宅 4 栋、主要为 24 层。	11.0000	自筹与债券资金	专项收入
4	方泉苑六期一批安置房(B地块)项目	0.2000	该项目位于滨湖区敬泰路与方泉路交叉口东北侧,占地面积约 34410 平方米,总建筑面积约 72094 平方米,其中:地上建筑面积约 54866 平方米,地下建筑面积约 17228 平方米。主要建设 11 层住宅、社区配套用房等以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。	4.1959	自筹与债券资金	专项收入和 政府性基金收入
5	后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程	1.3000	项目位于新吴区鸿山街道飞凤路以西、经十三路以东、马铁桥港以南、锡宅路以北。本次涉及该地块的 A 区,总用地面积约 40609 平方米,总建筑面积约 98695.63 平方米,项目包含 12 栋住宅、2 座变配电房及地下车库等。	5.3772	自筹与债券资金	专项收入和 政府性基金收入
	合计	10.7000		29.2159		

2、2023 年第八批江苏省政府债券项目资金情况表

(1) 项目: XDG-2022-42 号地块开发建设项目(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-2022-42 号地块开发建设项目(2023 年)	68,200.00			28,200.00	20,000.00	20,000.00	

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 2 亿元,7 年期,年利率

2.89%。

(2) 项目：公交三场地块定销商品房工程项目

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
公交三场地块定销商品房工程项目	72,000.00			22,000.00		35,000.00	15,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

其他资金(非资本金)⑨：为拟使用2024年发行债券1.5亿元，7年期，年利率4%。

(3) 项目：夹城里B棚户区改造建设工程项目

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
夹城里B棚户区改造建设工程项目	110,000.00			50,000.00		50,000.00	10,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

其他资金(非资本金)⑨：为拟使用2024年发行债券1亿元，7年期，年利率4%。

(4) 项目：方泉苑六期一批安置房(B地块)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
方泉苑六期一批安置房(B地块)项目	41,959.00			24,959.00	15,000.00	2,000.00	

注：其他资本金⑥：为单位自有资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2020年10月已发行债券1.5亿元，7年期，年利率3.53%。

(5) 后宅家园一期A区拆迁安置小区工程

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
后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	53,772.00			11,772.00	20,000.00	13,000.00	9,000.00

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2亿元，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0.9亿元，7年期，年利率4%。

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12亿元，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-2022-42号地块开发建设项目（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	
2022	-	20,000.00				20,000.00	289.00	-	289.00	
2023	20,000.00	20,000.00	20,000.00			40,000.00	578.00	-	578.00	578.00
2024	40,000.00	-				40,000.00	1,378.00	800.00	1,378.00	1,378.00
2025	40,000.00					40,000.00	1,378.00	800.00	1,378.00	1,378.00
2026	40,000.00					40,000.00	1,378.00	800.00	1,378.00	1,378.00
2027	40,000.00					40,000.00	1,378.00	800.00	1,378.00	1,378.00
2028	40,000.00			-		40,000.00	1,378.00	800.00	1,378.00	1,378.00
2029	40,000.00			20,000.00		20,000.00	1,089.00	800.00	21,089.00	21,089.00
2030	20,000.00			20,000.00	20,000.00	-	800.00	800.00	20,800.00	20,800.00
合计		40,000.00	20,000.00	40,000.00	20,000.00		9,646.00	5,600.00	49,646.00	49,357.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2030】年【9】月）还

本付息总额为 49,646.00 万元。本期债券存续期内（【2023】年【9】月至【2030】年【9】月）还本付息总额为 49,357.00 万元。

2、公交三场地块定销商品房工程项目

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	
2023	-	35,000.00	35,000.00			35,000.00	-	-	-	-
2024	35,000.00	15,000.00				50,000.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
2025	50,000.00					50,000.00	2,000.00	1,400.00	2,000.00	2,000.00
2026	50,000.00					50,000.00	2,000.00	1,400.00	2,000.00	2,000.00
2027	50,000.00					50,000.00	2,000.00	1,400.00	2,000.00	2,000.00
2028	50,000.00				-	50,000.00	2,000.00	1,400.00	2,000.00	2,000.00
2029	50,000.00				-	50,000.00	2,000.00	1,400.00	2,000.00	2,000.00
2030	50,000.00			35,000.00	35,000.00	15,000.00	2,000.00	1,400.00	37,000.00	37,000.00
2031	15,000.00			15,000.00		-	600.00		15,600.00	
合计		50,000.00	35,000.00	50,000.00	35,000.00		14,000.00	9,800.00	64,000.00	48,400.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2023】年【9】月至【2031】年【12】月）还本付息总额为 64,000.00 万元。本期债券存续期内（【2023】年【9】月至【2030】年【9】月）还本付息总额为 48,400.00 万元。

3、夹城里 B 棚户区改造建设工程项目

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	
2023	-	50,000.00	50,000.00			50,000.00	-	-	-	-
2024	50,000.00	10,000.00				60,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2025	60,000.00					60,000.00	2,400.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00
2026	60,000.00					60,000.00	2,400.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00
2027	60,000.00					60,000.00	2,400.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00
2028	60,000.00				-	60,000.00	2,400.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00
2029	60,000.00				-	60,000.00	2,400.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00
2030	60,000.00			50,000.00	50,000.00	10,000.00	2,400.00	2,000.00	52,400.00	52,400.00
2031	10,000.00			10,000.00		-	400.00		10,400.00	
合计		60,000.00	50,000.00	60,000.00	50,000.00		16,800.00	14,000.00	76,800.00	66,400.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2023】年【9】月至【2031】年【12】月）还本付息总额为 76,800.00 万元。本期债券存续期内（【2023】年【9】月至【2030】年【9】月）还本付息总额为 66,400.00 万元。

月) 还本付息总额为 66,400.00 万元。

4、方泉苑六期一批安置房 (B 地块) 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	
2020		15,000.00				15,000.00	-			
2021	15,000.00					15,000.00	529.50		529.50	
2022	15,000.00					15,000.00	529.50	-	529.50	
2023	15,000.00	2,000.00	2,000.00			17,000.00	529.50	-	529.50	529.50
2024	17,000.00					17,000.00	609.50	80.00	609.50	609.50
2025	17,000.00					17,000.00	609.50	80.00	609.50	609.50
2026	17,000.00					17,000.00	609.50	80.00	609.50	609.50
2027	17,000.00			15,000.00		2,000.00	609.50	80.00	15,609.50	15,609.50
2028	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2029	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2030	2,000.00			2,000.00	2,000.00	-	80.00	80.00	2,080.00	2,080.00
合计		17,000.00	2,000.00	17,000.00	2,000.00		4,266.50	560.00	21,266.50	20,207.50

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2020】年【10】月至【2030】年【9】月）还本付息总额为 21,266.50 万元。本期债券存续期内（【2023】年【9】月至【2030】年【9】月）还本付息总额为 20,207.50 万元。

5、后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程

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	-	20,000.00				20,000.00	289.00	-	289.00	
2023	20,000.00	13,000.00	13,000.00			33,000.00	578.00	-	578.00	578.00
2024	33,000.00	9,000.00				42,000.00	1,098.00	520.00	1,098.00	1,098.00
2025	42,000.00	-				42,000.00	1,458.00	520.00	1,458.00	1,458.00
2026	42,000.00					42,000.00	1,458.00	520.00	1,458.00	1,458.00
2027	42,000.00					42,000.00	1,458.00	520.00	1,458.00	1,458.00
2028	42,000.00					42,000.00	1,458.00	520.00	1,458.00	1,458.00
2029	42,000.00			20,000.00		22,000.00	1,169.00	520.00	21,169.00	21,169.00
2030	22,000.00			13,000.00	13,000.00	9,000.00	880.00	520.00	13,880.00	13,880.00
2031	9,000.00			9,000.00		-	360.00	-	9,360.00	
合计		42,000.00	13,000.00	42,000.00	13,000.00		10,206.00	3,640.00	52,206.00	42,557.00

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 52,206.00 万元。本期债券存续期内（【2023】年【9】月至【2030】年【9】月）

还本付息总额为 42,557.00 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；专项收益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-2022-42 号地块开发建设项目（2023 年）

年度	住宅、配套商铺、地下车位出让、人防车位出租收益	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	18,755.00		18,755.00
2027 年	18,814.00		18,814.00
2028 年	15,123.00		15,123.00
2029 年	15,171.00		15,171.00
2030 年	7,716.00		7,716.00
合计	75,579.00		75,579.00

2、公交三场地块定销商品房工程项目

年度	住宅、地下车位出让收益	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	14,128.00		14,128.00
2027 年	35,321.00		35,321.00
2028 年	28,257.00		28,257.00
2029 年	28,257.00		28,257.00
2030 年	21,193.00		21,193.00
2031 年	14,128.00		14,128.00
合计	141,284.00		141,284.00

3、夹城里 B 棚户区改造建设工程项目

年度	住宅、配套商业、地下车位出让、人防车位出租收益	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	11,032.00		11,032.00
2027 年	27,668.00		27,668.00
2028 年	22,225.00		22,225.00
2029 年	22,291.00		22,291.00
2030 年	16,831.00		16,831.00
2031 年	11,353.00		11,353.00
合计	111,400.00		111,400.00

4、方泉苑六期一批安置房（B 地块）项目

年度	租金收入、停车收入、充电桩收益	政府性基金收入	净现金流入
2024年	389.00		389.00
2025年	406.00		406.00
2026年	465.00		465.00
2027年	472.00	25,000.00	25,472.00
2028年	382.00		382.00
2029年	382.00		382.00
2030年	382.00		382.00
合计	2,878.00	25,000.00	27,878.00

5、后宅家园一期A区拆迁安置小区工程

年度	停车费收益	政府性基金收入	净现金流入
2025年	42.00		42.00
2026年	42.00		42.00
2027年	42.00		42.00
2028年	42.00		42.00
2029年	42.00		42.00
2030年	42.00	137,904.00	137,946.00
2031年	42.00		42.00
合计	294.00	137,904.00	138,198.00

(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-2022-42号地块开发建设项目（2023年）

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		289.00	289.00	
2023年		578.00	578.00	0.00
2024年		1,378.00	1,378.00	0.00
2025年		1,378.00	1,378.00	0.00
2026年		1,378.00	1,378.00	18,755.00
2027年		1,378.00	1,378.00	18,814.00
2028年		1,378.00	1,378.00	15,123.00
2029年	20,000.00	1,089.00	21,089.00	15,171.00
2030年	20,000.00	800.00	20,800.00	7,716.00
合计	40,000.00	9,646.00	49,646.00	75,579.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				1.53
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2030年）				1.52

2、公交三场地块定销商品房工程项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		0.00	0.00	0.00
2024年		1,400.00	1,400.00	0.00
2025年		2,000.00	2,000.00	0.00
2026年		2,000.00	2,000.00	14,128.00
2027年		2,000.00	2,000.00	35,321.00
2028年		2,000.00	2,000.00	28,257.00
2029年		2,000.00	2,000.00	28,257.00
2030年	35,000.00	2,000.00	37,000.00	21,193.00
2031年	15,000.00	600.00	15,600.00	14,128.00
合计	50,000.00	14,000.00	64,000.00	141,284.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				2.63
本息覆盖倍数（全生命周期2023年-2031年）				2.21

3、夹城里B棚户区改造建设工程项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		0.00	0.00	0.00
2024年		2,000.00	2,000.00	0.00
2025年		2,400.00	2,400.00	0.00
2026年		2,400.00	2,400.00	11,032.00
2027年		2,400.00	2,400.00	27,668.00
2028年		2,400.00	2,400.00	22,225.00
2029年		2,400.00	2,400.00	22,291.00
2030年	50,000.00	2,400.00	52,400.00	16,831.00
2031年	10,000.00	400.00	10,400.00	11,353.00
合计	60,000.00	16,800.00	76,800.00	111,400.00
本息覆盖倍数（债券存续期2023年-2030年）				1.51
本息覆盖倍数（全生命周期2023年-2031年）				1.45

4、方泉苑六期一批安置房（B地块）项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020年	-	0.00	0.00	0.00
2021年	-	529.50	529.50	0.00
2022年	-	529.50	529.50	0.00
2023年	-	529.50	529.50	0.00
2024年	-	609.50	609.50	389.00
2025年	-	609.50	609.50	406.00
2026年	-	609.50	609.50	465.00
2027年	15,000.00	609.50	15,609.50	25,472.00
2028年	-	80.00	80.00	382.00
2029年	-	80.00	80.00	382.00
2030年	2,000.00	80.00	2,080.00	382.00
合计	17,000.00	4,266.50	21,266.50	27,878.00

本息覆盖倍数（债券存续期 2023 年-2030 年）	1.38
本息覆盖倍数（全生命周期 2020 年-2030 年）	1.31

5、后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		289.00	289.00	
2023 年		578.00	578.00	0.00
2024 年		1,098.00	1,098.00	0.00
2025 年		1,458.00	1,458.00	42.00
2026 年		1,458.00	1,458.00	42.00
2027 年		1,458.00	1,458.00	42.00
2028 年		1,458.00	1,458.00	42.00
2029 年	20,000.00	1,169.00	21,169.00	42.00
2030 年	13,000.00	880.00	13,880.00	137,946.00
2031 年	9,000.00	360.00	9,360.00	42.00
合计	42,000.00	10,206.00	52,206.00	138,198.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2023 年-2030 年）				3.25
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2031 年）				2.65

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-2022-42 号地块开发建设项目（2023 年）	75,579.00	49,646.00	1.52
2	公交三场地块定销商品房工程项目	141,284.00	64,000.00	2.21
3	夹城里 B 棚户区改造建设工程项目	111,400.00	76,800.00	1.45
4	方泉苑六期一批安置房（B 地块）项目	27,878.00	21,266.50	1.31
5	后宅家园一期 A 区拆迁安置小区工程	138,198.00	52,206.00	2.65

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-2022-42 号地块开发建设项目（2023 年）	75,579.00	7	49,357.00	1.53
2	公交三场地块定销商品房工程项目	127,156.00	7	48,400.00	2.63

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
3	夹城里B棚户区改造建设工程项目	100,047.00	7	66,400.00	1.51
4	方泉苑六期一批安置房(B地块)项目	27,878.00	7	20,207.50	1.38
5	后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	138,156.00	7	42,557.00	3.25

(二) 棚改项目明细表

1、XDG-2022-42号地块开发建设项目(2023年)

项目名称	XDG-2022-42号地块开发建设项目(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)	2.0000								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目位于无锡市梁溪区广惠路与洋溪路交叉口西北侧。总用地面积约39390.4平方米。总建筑面积约7.93万平方米。项目拟新建15栋6-10层住宅,以及相关公建配套(设施)等。其中:住宅建筑面积约5.09万平方米;公建配套(设施)含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约0.27万平方米;保温层等地上不计容建筑面积约0.29万平方米;地下车库建筑面积约2.28万平方米。								
项目建设期	2022年至2025年								
项目运营期	2026年至2076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)	6.8200								
其中:不含专项债券的项目资本金	2.8200								
专项债券融资	4.0000								
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	2.0000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总投资收益	7.5579								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023年	-	2024年	-	2025年	-	2026年	1.8755		
2027年	1.8814	2028年	1.5123	2029年	1.5171	2030年	0.7716		
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投资/项目总投资							1.11		

债券存续期内项目总债务融资本息	4.9357	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.53
债券存续期内项目总债务融资本金	4.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.89
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.9357	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.53
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.89
项目收益预测依据	住宅、配套商铺、地下车位出让、人防车位出租收入		

2、公交三场地块定销商品房工程项目

项目名称	公交三场地块定销商品房工程项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	3.5000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	该项目位于无锡市梁溪区太湖大道与红星路交叉口西南侧，规划用地面积约2.9万平方米，规划总建筑面积约12万平方米，其中地上建筑面积8.2万平方米，地下室建筑3.8万平方米，提供定销房650套，容积率为2.8。								
项目建设期	2023年至2026年								
项目运营期	2026年至2076年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	7.2000								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.2000								
专项债券融资	5.0000								
其他债务融资									
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				3.5000	1.5000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	12.7156								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年	-	2024年	-	2025年	-	2026年	1.4128		
2027年	3.5321	2028年	2.8257	2029年	2.8257	2030年	2.1193		
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			1.77
债券存续期内项目总债务融资本息	4.8400	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.63
债券存续期内项目总债务融资本金	3.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.63
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.8400	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.63
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.63
项目收益预测依据		住宅、地下车位出让	

3、夹城里B棚户区改造建设工程项目

项目名称	夹城里B棚户区改造建设工程项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	5.0000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目位于无锡市梁溪区振新路与健康路交叉口东南侧。项目主要建设内容为棚户区建设，涉及总建筑面积约12.8万平方米，其中地上建筑面积约9.1万平方米，地下建筑面积约3.7万平方米。共建设住宅4栋、主要为24层。								
项目建设期	2023年至2026年								
项目运营期	2026年至2076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）	11.0000								
其中：不含专项债券的项目资本金	5.0000								
专项债券融资	6.0000								
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	1.0000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	10.0047								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年	-	2024年	-	2025年	-	2026年	1.1032		
2027年	2.7668	2028年	2.2225	2029年	2.2291	2030年	1.6831		
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			0.91
债券存续期内项目总债务融资本息	6.6400	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.51
债券存续期内项目总债务融资本金	5.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.00
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.6400	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.51
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.00
项目收益预测依据		住宅、配套商业、地下车位出让、人防车位出租收入	

4、方泉苑六期一批安置房（B地块）项目

项目名称	方泉苑六期一批安置房（B地块）项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.2000								
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	该项目位于滨湖区敬泰路与方泉路交叉口东北侧，占地面积约 34410 平方米，总建筑面积约 72094 平方米，其中：地上建筑面积约 54866 平方米，地下建筑面积约 17228 平方米。主要建设 11 层住宅、社区配套用房等以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。								
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）	4.1959								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.4959								
专项债券融资	1.7000								
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	1.5000			0.2000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	2.7878								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	0.0389	2025 年	0.0406	2026 年	0.0465	2027 年	0.0465
2027 年	2.5472	2028 年	0.0382	2029 年	0.0382	2030 年	0.0382	2031 年	0.0382

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						0.66	
债券存续期内项目总债务融资本息		2.0208	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.38	
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			1.64	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		2.0208	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.38	
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			1.64	
项目收益预测依据				租金收入、停车收入、充电桩收入及政府性基金收入			

5、后宅家园一期A区拆迁安置小区工程

项目名称		后宅家园一期A区拆迁安置小区工程							
项目类型（一级）		棚户区改造							
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）		1.3000							
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
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、马铁桥港以南、锡宅路以北。本次涉及该地块的A区，总用地面积约40609平方米，总建筑面积约98695.63平方米，项目包含12栋住宅、2座变配电房及地下车库等。							
项目建设期		2021年至2024年							
项目运营期		2025年至2075年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		7							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		5.3772							
其中：不含专项债券的项目资本金		1.1772							
专项债券融资		4.2000							
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	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	1.3000	0.9000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	13.8156								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年	-	2024年	-	2025年	0.0042	2026年	0.0042		
2027年	0.0042	2028年	0.0042	2029年	0.0042	2030年	13.7946		
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			2.57
债券存续期内项目总 债务融资本息	4.2557	债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本息	3.25
债券存续期内项目总 债务融资本金	3.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本金	4.19
债券存续期内项目总 地方债券融资本息	4.2557	债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本息	3.25
债券存续期内项目总 地方债券融资本金	3.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本金	4.19
项目收益预测依据		停车费收入和政府性基金收入	

编号 32020000201711270025



营业执照

(副本)

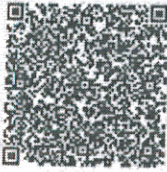
统一社会信用代码 91320200086996565A (1/1)

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）

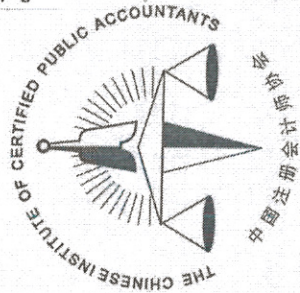


登记机关

2017年 11月 27日



史晓华.png



姓名 史晓华
 Full name 史晓华
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1984-08-14
 Date of birth 1984-08-14
 工作单位 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所
 Working unit 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所
 身份证号码 320211198408143411
 Identity card No. 320211198408143411



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.



史晓华(320000104764)
 您已通过2015年年检
 江苏省注册会计师协会



史晓华(320000104764)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会
 年 月 日
 /y /m /d

证书编号: 320000104764
 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: 2014 年 06 月 30 日
 Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



史晓华(320000104764)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



史晓华(320000104764)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



史晓华(320000104764)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



史晓华(320000104764)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

记
ration

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

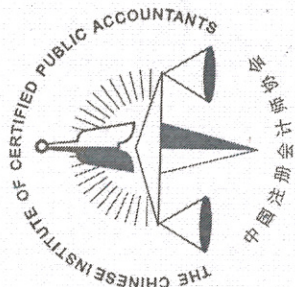


史晓华(320000104764)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会





吉向辉.png



姓名 Full name 吉向辉
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1976-06-16
 工作单位 Working unit 上海霖廷会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 321181760618001



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.



吉向辉(310003020003)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会



证书编号: 310003020003
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 09 月 24 日
 Date of Issuance y m d

2016 年 9 月 3 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.



吉向辉(310003020003)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



吉向辉(310003020003)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



吉向辉(310003020003)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

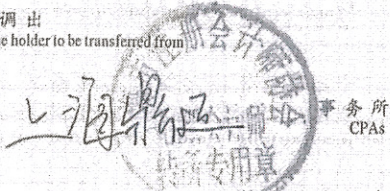


吉向辉(310003020003)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



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

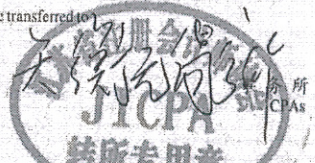
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2016年 6月 6日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

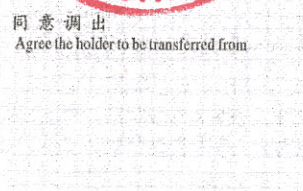


转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016年 7月 12日

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

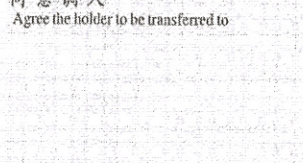
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

年 月 日
/y /m /d

证书序号: 5000553

说明

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

发证机关:



二〇〇三年十二月二十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所
 负责人: 朱敏杰
 经营场所: 无锡市蠡湖大道 2018-1-1601

分所执业证书编号: 3200000103201

批准执业文号: 苏财会[2003]29号

批准执业日期: 2003年8月12日



2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造
专项债券）之丰县项目财务评估报告

苏公 X[2023]E6008 号

目 录

- 一、审计报告
- 二、公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所



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 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造 专项债券）之丰县项目财务评估报告

苏公 X[2023]E6008 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

本次预测以丰县荟苑小区南安置房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。

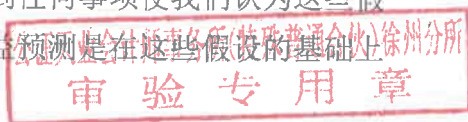
二、基本假设

(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) 各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 2.91%），考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00% 确定，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

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

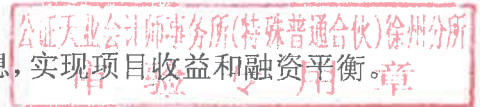
(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

(一) 根据项目实施单位提供的建设项目的项规划、收益预测等作为测算依据。

(二) 根据《项目投资资金来源表》，测算项目总债务融资本息，总债务融资本金包括本期拟申请的专项债券资金和已发行的专项债券资金，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

丰县荟苑小区南安置房建设项目

(1) 建设规模及内容

本项目位于支农路西、南苑路北，总用地面积 97560 平方米（折合 146.34 亩），总建筑面积 241000 平方米，其中计容面积 188000 平方米，地下车库及储藏室等不计容面积 53000 平方米。项目建筑密度为 17.86%，容积率为 1.87，绿地率为 30%。配套建设道路、管网、绿化、强（弱）电工程等。

(2) 项目建设期限

本项目建设期 32 个月，自 2021 年 5 月至 2023 年 12 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 135,320.00 万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金 58,000.00 万元，使用已发行债券募集资金 32,000.00 万元，使用市场化融资 7,000.00 万元，使用资本金约 38,320.00 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荟苑小区南安置房建设项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目收益偿还。

建设项目总投资、资本金、本次拟申请专项债金额如下：

项目投资资金来源表

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
丰县荟苑小区南安置房建设项目	135,320.00			38,320.00	32,000.00	58,000.00	7,000.00

备注：其中其他资金 7,000.00 万元为市场化融资（借款合同 65,000.00 万元，期限 4 年，利率 4.75%，本项目仅使用市场化融资 7,000.00 万元）。

（四）项目进展情况

项目已取得《关于丰县荟苑小区南安置房建设项目核准的批复》（丰经发许可〔2019〕172 号）、不动产权证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证等。

五、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）测算融资本息

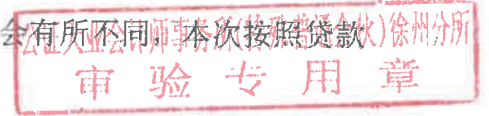
本次预测的丰县荟苑小区南安置房建设项目，拟使用本期债券融资金额 58,000.00 万元，拟申请发行期限均为 7 年，2022 年已发省政府专项债券资金金额 32,000.00 万元，申请发行期限为 10 年。市场化融资（银行贷款）7,000.00 万元，期限为 4 年，年利率为 4.75%。参照 2022 年江苏省棚户区改造专项债券发行结果（7 年期棚户区改造专项债券利率为 2.91%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次债券测算利息率按 4.00% 确定，期限为 7 年，每年年末支付利息，7 年到期偿还本金。



单位：万元

年度	已发债券本金	已筹其他融资金额	本期拟计划发债本金	已有债券利息	已筹其他融资利息	本期拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2021年		7,000.00						7,000.00	
2022年	32,000.00				332.50			39,000.00	332.50
2023年			58,000.00	1,280.00	332.50			97,000.00	1,612.50
2024年				1,280.00	332.50	2,320.00		97,000.00	3,932.50
2025年				1,280.00	332.50	2,320.00	7,000.00	97,000.00	10,932.50
2026年				1,280.00		2,320.00		90,000.00	3,600.00
2027年				1,280.00		2,320.00		90,000.00	3,600.00
2028年				1,280.00		2,320.00		90,000.00	3,600.00
2029年				1,280.00		2,320.00		90,000.00	3,600.00
2030年				1,280.00		2,320.00	58,000.00	32,000.00	61,600.00
2031年				1,280.00				32,000.00	1,280.00
2032年				1,280.00			32,000.00	-	33,280.00
小计	32,000.00	7,000.00	58,000.00	12,800.00	1,330.00	16,240.00	97,000.00		127,370.00

备注：已筹的其他融资为银行贷款，贷款额度为7,000.00万元，期限为4年，年利率为4.75%，款项根据项目建设进度下发，还款进度可能会有所不同，本次按照贷款总额度*贷款年利率测算利息。



（二）测算项目预期收益

1. 基准地价

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

（1）土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边住宅用地3宗：2020-142、2020-143、2020-144，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

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

（2）项目区土地出让价格预测



本次融资涉及的拟改造地块为郭楼二期区（支农路以西、南苑路以侧）、叶庄区块（东至东城路，西至复新河，南至汉韵路，北至解放大道）和中医院北区块（工农路以西、新华巷以东、中央大道以北）共计 577.23 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。住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目名称	2020年	2021年	2022年	权重	平均出让价格 (元/平方米)	平均出让价格 (万元/亩)
2020-142	1,828.31	1,886.82	1,947.20	1/3	649.07	43.27
2020-143	1,828.33	1,886.83	1,947.21	1/3	649.07	43.27
2020-144	1,828.20	1,886.70	1,947.08	1/3	649.03	43.27
合计				1	1,947.16	129.81

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	100.00%	103.20%	106.50%	109.91%	113.43%
丰县荟苑小区南安置房建设项目	1,947.16	2,009.47	2,073.77	2,140.14	2,208.62

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
丰县荟苑小区南安置房建设项目	项目土地出让面积（亩）	173.17	173.17	230.89	577.23
	项目土地出让面积（平方米）	115,446.58	115,446.58	153,928.77	384,821.92
	项目可建筑面积（平方米）	215,885.10	215,885.10	287,846.80	719,617.00
	项目土地出让单价（元/平方米）	2,073.77	2,140.14	2,208.62	-
	项目土地出让收入（万元）	44,769.70	46,202.33	63,574.40	154,546.43

4. 土地出让净现金流入

假设丰县荟苑小区南安置房建设项目，2024年至2026年分期进行土地挂牌交易，出让比例假设为30%、30%、40%，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	44,769.70	46,202.33	63,574.40	154,546.43
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	44,769.70	46,202.33	63,574.40	154,546.43
2	土地出让相关支出	15,751.91	16,251.89	22,357.18	54,360.98
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	2,238.49	2,310.12	3,178.72	7,727.33
2-2	土地出让业务费（1*2%）	895.39	924.05	1,271.49	3,090.93
2-3	农业土地开发资金（2500元/亩）	43.29	43.29	57.72	144.31
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	138.54	138.54	184.71	461.79
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	4,145.40	4,278.63	5,888.18	14,312.21
2-6	教育资金（净收益的10%）	4,145.40	4,278.63	5,888.18	14,312.21
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	4,145.40	4,278.63	5,888.18	14,312.21
3	用于资金平衡土地相关收益	29,017.79	29,950.41	41,217.22	100,185.45

5. 其他收入

假设丰县荟苑小区南安置房建设项目对外出售安置房、商业用房和车库，出售价格根据近期房产市场情况和项目出让区周边房产价格及安置房的特殊性暂估，按照GDP增长率3.2%确定预期增长率为3.2%。测算税金及附加，包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用等其他费用，按出售收入的2%测算。假设全部于2024年销售60%，2025年销售40%，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2024年	2025年	合计
一	收入			
1	安置房出售收入	58,866.01	40,499.81	99,365.82
其中	安置房出售面积（m ² ）	112,800.00	75,200.00	188,000.00
	出售价格（元/m ² ）	5,218.62	5,385.61	
2	商业用房出售收入	4,258.39	2,929.77	7,188.17
其中	商业用房出售面积（m ² ）	4,080.00	2,720.00	6,800.00
	出售价格（元/m ² ）	10,437.24	10,771.23	
3	车位销售收入	2,677.15	1,841.88	4,519.03
其中	车位数量（个）	513.00	342.00	855.00
	销售单价（万元/个）	5.22	5.39	
	收入合计	65,801.55	45,271.47	111,073.02



序号	名称	2024年	2025年	合计
二	支出			
1	税金及附加	651.98	448.56	1,100.54
	城建税及教育费附加	651.98	448.56	1,100.54
	税金及附加合计	651.98	448.56	1,100.54
2	其他费用	1,316.03	905.43	2,221.46
	支出合计	1,968.01	1,353.99	3,322.00
三	收益	63,833.54	43,917.48	107,751.02

备注：根据项目单位测算，丰县荟苑小区南安置房建设项目项目存在 0.7 亿元的市场融资。经本所测算，该项目运营产生的市场化收益可以对项目的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。（本项目市场化收益 107,751.02 万元，可以覆盖市场化融资本息 8,330.00 万元，剩余 99,421.02 万元可用于覆盖本次债券本息）。

6. 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入、安置房、商业和车位出售收入，项目实施单位预测的土地出让、安置房、商业部分和车位出售收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	44,769.70	46,202.33	63,574.40	154,546.43
2	减：四项基本政策成本	3,315.71	3,416.00	4,692.64	11,424.35
3	减：政策性基金	12,436.20	12,835.89	17,664.54	42,936.63
4	土地出让净收入	29,017.79	29,950.44	41,217.22	100,185.45
二	项目可实现的其他收入				
1	安置房销售收入	58,866.01	40,499.81		99,365.82
2	商业出售收入	4,258.39	2,929.77		7,188.17
3	车库出售收入	2,677.15	1,841.88		4,519.03
4	减：税金及附加	651.98	448.56		1,100.54
5	减：其他费用	1,316.03	905.43		2,221.46
6	项目可实现的其他收入净收入	63,833.54	43,917.48		107,751.02
三	项目用于资金平衡收益	92,851.33	73,867.92	41,217.22	207,936.47

（三）本息覆盖倍数



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

(1) 本期债券存续期本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024年		3,932.50	3,932.50	207,936.47
2025年	7,000.00	3,932.50	10,932.50	
2026年		3,600.00	3,600.00	
2027年		3,600.00	3,600.00	
2028年		3,600.00	3,600.00	
2029年		3,600.00	3,600.00	
2030年	58,000.00	3,600.00	61,600.00	
合计	65,000.00	25,865.00	90,865.00	
本息覆盖倍数			2.29	

江苏天健会计师事务所(特殊普通合伙)徐州分所
审验专用章

(2) 全部债务存续期覆盖倍数：

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		332.50	332.50	207,936.47
2023年	-	1,612.50	1,612.50	
2024年		3,932.50	3,932.50	
2025年	7,000.00	3,932.50	10,932.50	
2026年		3,600.00	3,600.00	
2027年		3,600.00	3,600.00	
2028年		3,600.00	3,600.00	
2029年		3,600.00	3,600.00	
2030年	58,000.00	3,600.00	61,600.00	



年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2031年		1,280.00	1,280.00	
2032年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	
合计	97,000.00	30,370.00	127,370.00	
本息覆盖倍数			1.63	

(四) 债券存续期项目概况明细表

单位:亿元

项目名称	丰县荟苑小区南安置房建设项目								
项目类型(一级)	棚户区改造								
项目类型(二级)									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	5.8000								
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	<p>本项目位于支农路西、南苑路北,总用地面积 97560 平方米(折合 146.34 亩),总建筑面积 211000 平方米,其中计容面积 188000 平方米,地下车库及储藏室等不计容面积 53000 平方米。项目建筑密度为 17.86%,容积率为 1.87,绿地率为 30%。配套建设道路、管网、绿化、强(弱)电工程。</p>								
项目建设期	2021 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2032 年								
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7								
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	13.5320								
其中:不含专项债券的项目资本金	3.8320								
专项债券融资	9.0000								
其他债务融资	0.7000								
项目分年融资计划(单位:亿元)									
	2019 年 及以前 年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 及以后 年度
专项债券融资				3.2000	5.8000				



其他债务融资				0.7000						
债券存续期内项目总收益		20.7936								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年		2024年	9.2851	2025年	7.3868	2026年	1.1217	2027年
2028年		2029年		2030年		2031年		2032年		2033年
2034年		2035年		2036年		2037年		2038年		2039年
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.54		
债券存续期内项目总债务融资本息		9.0865		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.29		
债券存续期内项目总债务融资本金		6.5000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.20		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		8.3200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.50		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		5.8000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.59		
项目收益预测依据		土地出让收益 100,185.45 万元，安置房出售、商业用房出售、车库出售收益 107,751.02 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荟苑小区南安置房建设项目（根据项目单位测算，丰县荟苑小区南安置房建设项目项目存在 0.7 亿元的市场融资。经本所测算，该项目运营产生的市场化收益可以对项目的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（本项目市场化收益 107,751.02 万元，可以覆盖市场化融资本息 8,330.00 万元，剩余 99,421.02 万元可用于覆盖本次债券本息））收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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



七、其他事项说明

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

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

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

(四) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的。



公证天业会计师事务所

(特殊普通合伙) 徐州分所

中国·徐州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年8月25日



营业执照

(副本)

编号 320303000201907240137

统一社会信用代码

913203033550095141 (1/1)



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

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)徐州分所
 类型 特殊普通合伙企业分支机构
 负责人 夏玲
 成立日期 2015年09月09日
 营业期限 2015年09月09日至*****
 营业场所 徐州市和平路64号帝都大厦1#-1-1907



与原件一致

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2019年07月24日

2023年第八批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券)之
睢宁县项目财务评估报告书
中名国成专审字【2023】第0329号



北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码:京230603ZL1V





北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

BEIJINGZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市东城区建国门大街18号办三916单元

邮编：100005

电话：(010) 53396165

2023年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之 睢宁县项目财务评估报告

中名国成专审字【2023】第0329号

2023年，江苏省财政厅印发了《关于做好2023年第八批江苏省政府债券发行准备工作的通知》（苏财债函[2023]19号），对2023年新增政府债券发行工作做了具体要求。

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）作为2023年第八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青年路北侧、睢宁县文学路东侧、睢宁县天虹大道西侧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、近一年的苑南人家建设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年睢宁县苑南人家安置房建设项目收益预测表。



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) 苑南人家安置房建设项目的建设周期，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) 苑南人家安置房建设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

苑南人家安置房建设项目债券本息以其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

苑南人家安置房建设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

苑南人家安置房建设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

苑南人家安置房建设项目位于睢宁县青年路北侧、文学路东侧、天虹大道西侧。项目总用地面积约72,953.70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 147,788.98平方米。其中计容建筑面积为114,350.51 平方



米，不计容建筑面积为 33,438.47 平方米。包括 A 区建筑面积 63,040.33 平方米，计容建筑面积为 51,905.93 平方米、不计容建筑面积为 11,134.40 平方米。包括 B 区建筑面积为 84,748.65 平方米，计容建筑面积为 62,444.58 平方米、不计容建筑面积为 22,304.07 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苑南人家安置房建设项目，总投资约为 110,000.00 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 33,000.00 万元，已有债券资金 0.00 万元，本期债券资金 4,000.00 万元，拟后期发行债券资金 73,000.00 万元。

苑南人家安置房建设项目投资资金来源（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
苑南人家 安置房建 设项目	110,000.00	-	-	33,000.00	-	4,000.00	73,000.00
合计	110,000.00	-	-	33,000.00	-	4,000.00	73,000.00

注：其他资金（非资本金）⑨中 73,000.00 万元为苑南人家安置房建设项目拟后期发行的债券资金金额。

（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、年货邮吞吐量为 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
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债	61.62	55.49	68.87	69.36



项目	2019年	2020年	2021年	2022年
务收入安排的支出				

五、债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

苑南人家安置房建设项目拟发行专项债券金额 7.70 亿元。本次发行七年期棚户区改造专项债券 0.40 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：

拟发行全部棚户区改造专项债券金额 7.70 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	-	4,000.00	-	4,000.00	3.90%	
2024年	4,000.00	73,000.00	-	77,000.00	3.90%	156.00
2025年	77,000.00	-	-	77,000.00	3.90%	3,003.00
2026年	77,000.00	-	-	77,000.00	3.90%	3,003.00
2027年	77,000.00	-	-	77,000.00	3.90%	3,003.00
2028年	77,000.00	-	-	77,000.00	3.90%	3,003.00
2029年	77,000.00	-	-	77,000.00	3.90%	3,003.00
2030年	77,000.00	-	4,000.00	73,000.00	3.90%	3,003.00
2031年	73,000.00	-	73,000.00	-	3.90%	2,847.00
合计	-	77,000.00	77,000.00	-	-	21,021.00

本期发行棚户区改造建设专项债券金额 0.40 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	-	4,000.00	-	4,000.00	3.90%	-
2024年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.90%	156.00
2025年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.90%	156.00
2026年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.90%	156.00
2027年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.90%	156.00



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
2028年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.90%	156.00
2029年	4,000.00	-	-	4,000.00	3.90%	156.00
2030年	4,000.00	-	4,000.00	-	3.90%	156.00
合计	-	4,000.00	4,000.00	-	-	1,092.00

2、项目净现金流入

(1) 苑南人家安置房建设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	-	-	-	5,846.74	5,846.74
	2028年度	2029年度	2030年度	合计	
项目净现金流入	117,813.02	5,846.74	-	135,353.24	

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为苑南人家安置房建设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：

拟发行全部棚户区改造专项债券金额 7.70 亿元的本息覆盖倍数为 1.38

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	
2024年	-	156.00	156.00	-
2025年	-	3,003.00	3,003.00	-
2026年	-	3,003.00	3,003.00	5,846.74
2027年	-	3,003.00	3,003.00	5,846.74
2028年	-	3,003.00	3,003.00	117,813.02
2029年	-	3,003.00	3,003.00	5,846.74
2030年	4,000.00	3,003.00	7,003.00	-
2031年	73,000.00	2,847.00	75,847.00	-
合计	77,000.00	21,021.00	98,021.00	135,353.24
本息覆盖倍数	-	-	-	1.38



本期发行苑南人家建设专项债券金额 0.40 亿元的本息覆盖倍数为 26.58

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	156.00	156.00	-
2025 年	-	156.00	156.00	-
2026 年	-	156.00	156.00	5,846.74
2027 年	-	156.00	156.00	5,846.74
2028 年	-	156.00	156.00	117,813.02
2029 年	-	156.00	156.00	5,846.74
2030 年	4,000.00	156.00	4,156.00	-
合计	4,000.00	1,092.00	5,092.00	135,353.24
本息覆盖倍数	-	-	-	26.58

六、项目明细表

苑南人家安置房建设项目

单位：亿元

项目名称	苑南人家安置房建设项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	-
本只专项债券中用于该项目的金额	0.4000
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	总建筑面积约为 147788.98 平方米，其中计容建筑面积为 114350.51 平方米，不计容建筑面积为 114350.51 平方米。包括 A 区建筑面积 63040.33 平方米，计容建筑面积为 51905.93 平方米、不计容建筑面积为 11134.40 平方米。包括 B 区建筑面积为 84748.65 平方米，计容建筑面积为 6244.58 平方米、不计容建筑面积为 22304.07 平方米。
项目建设期	2023 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2033 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7



债券存续期内项目总投资	11.0000											
其中：不含专项债券的项目资本金	3.3000											
专项债券融资	7.7000											
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	2028年	2029年	2030年
专项债券融资	-	-	-	-	0.4000	7.300	-	-	-	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券存续期内项目分年收益												
2023年	-	2024年	-	2025年	-	2026年	0.5846	2027年	0.5846	2028年	11.7813	
2029年	0.5846	2030年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.2305		
债券存续期内项目总债务融资本息	0.5092			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							26.5815	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.4000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							33.8383	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.5092			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							26.5815	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.4000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							33.8383	
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（元/m²）×可售面积（m²）-（国有土地收益基金+土地出让业务费等）=111225.01万元；2. 配套商业销售收入=可销售面积×销售单价（元/平方米）=22510.88万元；3. 地下车位销售收入=可销售数量（个）×销售单价（元/个）=4008.00万元，计算期内经营收入合计为137,743.89万元。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2,390.65万元。故债券存续期可实现经营收益135,353.24万元。</p>											



七、结论性意见

经上述测算，在对苑南人家安置房建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评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 年第八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。



（本页无正文，为《2023年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目财务评估报告》的签章页）

北京中各国成会计师事务所
（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年八月二十八日





营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

91110101MA01Y01N85



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 2000万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2020年12月10日

执行事务合伙人 郑鲁光

主要经营场所 北京市东城区建国门内大街18号办三916单元

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；资产评估；企业管理咨询；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动自主开展经营项目）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关



2023年08月15日

证书序号: 0017308

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》。



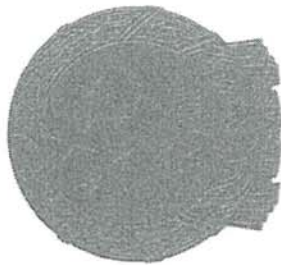
发证机关:



二〇二一年九月

二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 郑鲁光
 主任会计师:
 经营场所: 北京市东城区建国门内大街18号办三916单元
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11010375
 批准执业文号: 京财会许可[2021]0132号
 批准执业日期: 2021年01月25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.



日期

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



日期



证书编号: 131100021190
No. of certificate
发证日期: 2016 年 09 月 22 日
Issue date

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

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs



姓名: 胡秀芳
Full name: 胡秀芳
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1981-09-25
Date of birth: 1981-09-25
工作单位: 北京中民国威会计师事务所有限公司
Working unit: 北京中民国威会计师事务所有限公司
身份证号: 541122198109252225
ID card no.: 541122198109252225
身份证号: 541122198109252225
ID card no.: 541122198109252225



79




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

姓名 刘玉芳
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1973-08-07
Date of birth _____
工作单位 青岛康帮联合会计师事务所
Working unit _____
身份证号码 370102197308073223
Identity card No. _____



证书编号: 370200070028
No. of Certificate _____
批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs _____
发证日期: 2014 年 11 月 11 日
Date of Issuance _____



年度检验登记 2014年
Annual Renewal Registration 2014 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2015年
Annual Renewal Registration 2015 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2016年
Annual Renewal Registration 2016 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2017年
Annual Renewal Registration 2017 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2018年
Annual Renewal Registration 2018 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2019年
Annual Renewal Registration 2019 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2020年
Annual Renewal Registration 2020 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2021年
Annual Renewal Registration 2021 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2022年
Annual Renewal Registration 2022 Year
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




2016年02月29日
年 月 日

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



2017年02月20日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




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



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

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

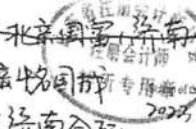
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年 6 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年 6 月 14 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

江苏淮海会计师事务所

地址：江苏省徐州市民主北路 58 号 电话 (0516) 83706768 传真 83753437 邮编：221005
苏淮会所（2023）专字 270 号

2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项 债券）之邳州市项目财务评估报告

邳州市财政局：

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

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



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

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

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

本财务评估报告仅供融资使用，不得用作其他任何目的。财务评估报告结果如下：

一、项目基本情况

1

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编号：苏23NFRSCU35



扫描全能王 创建

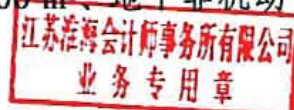
项目名称：徐州市邳州市东湖佳苑项目

参与主体：邳州市宏远城市建设有限公司

项目总投资：148915.4 万元

建设地点：邳州市南阳街南、福州路东、海河路北、城山路西。

建设规模和内容：本项目总用地面积 78672.60 m²（折合 118.01 亩）；总建筑面积 292800.18 m²，其中地上计容建筑面积 216933.60 m²（包括住宅 209298.41 m²、商业 1976.37 m²、配套公建 5658.82 m²）、地上不计容建筑面积 6737.58 m²、地下建筑面积 69129.00 m²（包括地下机动车车库 44552.60 m²、人防地下室 13916.00 m²、地下非机动车库 10660.40 m²）。



同时，配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

根据《邳州市行政审批局文件关于东湖佳苑项目核准的批复》（邳行审投核[2023]1 号），项目建设符合国家、省市相关政策，符合邳州市城市总体规划和土地利用规划，有利于改善人民群众的居住条件，加快邳州市城镇化建设进程，充分利用现有建设用地，推动邳州市经济社会的快速发展，有利于优化邳州市的城市面貌，完善公共基础设施配套，提升群众幸福感。项目建成后，相关企业可吸纳大量劳动务工人员，增加就业机会，一定程度上缓解当前社会就业压力。同时，企业及人员的入驻必然能够拉动当地的消费水平，带动交通运输、邮电通信、服务维修等综合服务体系建设，推动区域经济发展。

2020-2022 年度邳州市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	1001.26	1100	1157.16



一般公共预算收入	43.90	47.34	43.28
政府性基金收入	81.08	146.20	106.82
其中：国有土地使用权出让收入	75.57	135.92	100.29
政府性基金支出	98.03	131.44	95.75
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	75.18	112.83	74.72

二、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 148915.4 万元，其中：申请债券资金 119000 万元，本期申请专项债券 30000 万元。后续申请专项债券 89000 万元，另有其他项目资本金 29915.4 万元，资本金占总投资比例为 20.09%。建设期 2 年。

江苏淮海会计师事务所有限公司
业务专用章

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非 资本 金)⑨
徐州市邳州市东湖佳苑项目	148915.4			29915.4		30000	89000

(其他资金 89000 万元为后续申请债券资金)

三、债券应付本息情况

棚户区改造专项债券项目发行规模 30000 万元，假设融资利率 3.5%，期限 7 年，本期债券按年付息到期还本，已兑付本金自兑付日起不另计利息。自融资之日起 7 年应还本付息情况如下：

本期债券还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本 金余额	本期新 增本金	未来拟计划 发债本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2023		30000			30000		
2024	30000		30000		60000	1050	1050



2025	60000		59000		119000	2100	2100
2026	119000				119000	4165	4165
2027	119000				119000	4165	4165
2028	119000				119000	4165	4165
2029	119000				119000	4165	4165
2030	119000			30000	89000	4165	34165
合计		30000	89000	30000		23975	53975

后续债券还本付息明细表



单位：万元

年度	期初本金余额	已发债券本金	未来拟计划发债本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	30000				30000	1050	1050
第二年	30000		30000		60000	2100	2100
第三年	60000		59000		119000	4165	4165
第四年	119000				119000	4165	4165
第五年	119000				119000	4165	4165
第六年	119000				119000	4165	4165
第七年	119000			30000	89000	4165	34165
第八年	89000			30000	59000	3115	33115
第九年	59000			59000		2065	61065
合计			89000	119000		26040	148155

四、项目收益覆盖债券还本付息情况

(一) 项目现金预测情况

1、出让价格及项目收益单价预测

根据徐州市邳州市东湖佳苑项目情况说明，2023 年土地出让预测单价为 460 万元/亩，安置房住宅预测面积 0.76 万元/平方米，商业用房预测面积 1.5 万元/平方米，地下停车位预测单价 7 万元/个。

2、项目收入来源

该项目土地出让 118.01 亩，安置房住宅 209298.41 平方米，商业用房 1976.37 平方米，地下停车位 1301 个。

序号	内容	规模			合计
		2025 年	2026 年	2027 年	



1	土地出让(亩)	38	38	42.01	118.01
2	安置房住宅(m ²)		209298.41		209298.41
3	商业用房(m ²)		1976.37		1976.37
4	地下停车位个数(个)		1301		1301

3、出让收入预测

江苏淮海会计师事务所有限公司
业务专用章

项目：徐州市邳州市东湖佳苑项目						
计算期	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
土地预测单价(万元/亩)			460	460	460	
土地出让数量(亩)			38	38	42.01	
土地出让收益(万元)			17480	17480	19324.6	54284.6
安置房住宅(m ²)				209298.41		
安置房住宅出售收入(万元)				159066.79		159066.79
商业用房(m ²)				1976.37		
商业用房出售收入(万元)				2964.56		2964.56
地下停车位出售收入(万元)				9107		9107
合计			17480	188618.35	19324.6	225422.95

4、扣除项目预测

项目：徐州市邳州市东湖佳苑项目		
项目	单位	土地出让收益预测
土地收益基金(5%)	万元	2714.23
土地出让业务费(2%)	万元	1085.69
农田水利建设资金(2%)	万元	1085.69
教育资金(2%)	万元	1085.69
农业开发资金(118.01亩×3500元)	万元	41.3
合计	万元	6012.6

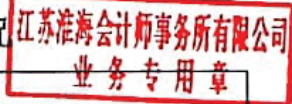
(二) 本期债券存续期项目收益覆盖本息情况

项目：徐州市邳州市东湖佳苑项目			
	项目	单位	土地出让收益预测
一	土地出让收益	万元	54284.60
二	从土地出让收入中计提的各项基金	万元	6012.6
1	土地收益基金(5%)	万元	2714.23
2	土地出让业务费(2%)	万元	1085.69
3	农田水利建设资金(2%)	万元	1085.69
4	教育资金(2%)	万元	1085.69
5	农业开发资金(94.94亩×3500元)	万元	41.3
三	项目收益	万元	171138.35



1	安置房住宅出售收入	万元	159066.79
2	商业用房出售收入	万元	2964.56
3	地下停车位出售收入	万元	9107
四	用于资金平衡相关收益	万元	219410.35
五	债券本息	万元	53975
六	本息覆盖倍数		4.07

(三) 后续全部债券存续期项目收益覆盖本息情况



项目：徐州市邳州市东湖佳苑项目

	项目	单位	土地出让收益预测
一	土地出让收益	万元	54284.60
二	从土地出让收入中计提的各项基金	万元	6012.6
1	土地收益基金(5%)	万元	2714.23
2	土地出让业务费(2%)	万元	1085.69
3	农田水利建设资金(2%)	万元	1085.69
4	教育资金(2%)	万元	1085.69
5	农业开发资金(94.94亩×3500元)	万元	41.3
三	项目收益	万元	171138.35
1	安置房住宅出售收入	万元	159066.79
2	商业用房出售收入		2964.56
3	地下停车位出售收入	万元	9107
四	用于资金平衡相关收益	万元	219410.35
五	债券本息	万元	148155
六	本息覆盖倍数		1.48

五、 压力测试

项目收益压力测试表

单位:万元

资金覆盖率—压力测试(单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%
用于资金平衡相关收益	186498.80	197469.32	208439.83	219410.35
债券还本付息额	53975	53975	53975	53975
本息覆盖倍率	3.46	3.66	3.86	4.07

根据项目资金平衡分析结果,棚户区改造专项债券本息覆盖率可达到4.07倍,并且我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外,进行压力测试后结果显示,本项目在收入下降15%时,债券本息资金覆盖率仍然大于1,因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。



六、结论

经上述测算，债券存续期内该项目能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模，因此，该项目收益可以覆盖债券本息，项目预期收益和融资可以达到平衡。

七、各项目预测收益及本期覆盖倍数



邳州市棚户区改造项目明细表

项目

单位：亿元

项目名称	徐州市邳州市东湖佳苑项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	3.0								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00								
项目简要描述	本项目总用地面积78672.60m ² (折合118.01亩);总建筑面积292800.18m ² ,其中地上计容建筑面积216933.60m ² (包括住宅209298.41m ² 、商业1976.37m ² 、配套公建5658.82m ²)、地上不计容建筑面积6737.58m ² 、地下建筑面积69129.00m ² (包括地下机动车车库44552.60m ² 、人防地下室13916.00m ² 、地下非机动车库10660.40m ²)。同时,配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。								
项目建设期	2023年至2025年								
项目运营期	2025年至2027年								
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7								
债券存续期内项目总投资	14.8915								
其中:不含专项债券的项目资本金	2.9915								
专项债券融资	11.9								
其他债务融资	0.00								
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	3	5.9			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	21.9410								
债券存续期内项目分年收益									
2023年	2024年	2025年	1.5476	2026年	18.6614	2027年	1.732		



2028年		2029年		2030年		2031年		2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年	
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年	
2043年		2044年		2045年		2046年		2047年	
2048年		2049年		2050年		2051年		2052年	
2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.47	
债券存续期内项目总债务融资本息		5.39		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		4.07			
债券存续期内项目总债务融资本金		3		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		7.31			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.39		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		4.07			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		7.31			
项目收益预测依据	项目土地出让收益 118.01 亩*460 万元/亩=54284.6 万元，安置房住宅出售收入 209298.41 平方米*0.76 万元/平方米=159066.79 万元，商业用房出售收入 1976.37 平方米*1.5 万元/平方米=2964.56 万元，地下停车出售收入 1301 个*7 万元/个=9107 万元。								

江苏淮海会计师事务所有限公司



中国 徐州

中国注册会计师



中国注册会计师



报告日期：2023年8月18日



编号 32030200301808800080



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320302718528920T (1/1)

名称 江苏淮海会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 徐州市民主路镇河街营业办公楼
 法定代表人 汤晓宇
 注册资本 200万元整
 成立日期 2000年01月31日
 营业期限 2000年01月31日至2029年12月31日
 经营范围

江苏淮海会计师事务所有限公司
 业务专用章

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



登记机关



http://www.gsxt.gov.cn/3203020030180880/province

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

2007年6月30日

发证日期: 1996年5月7日

Date of Issuance: 1996 May 7

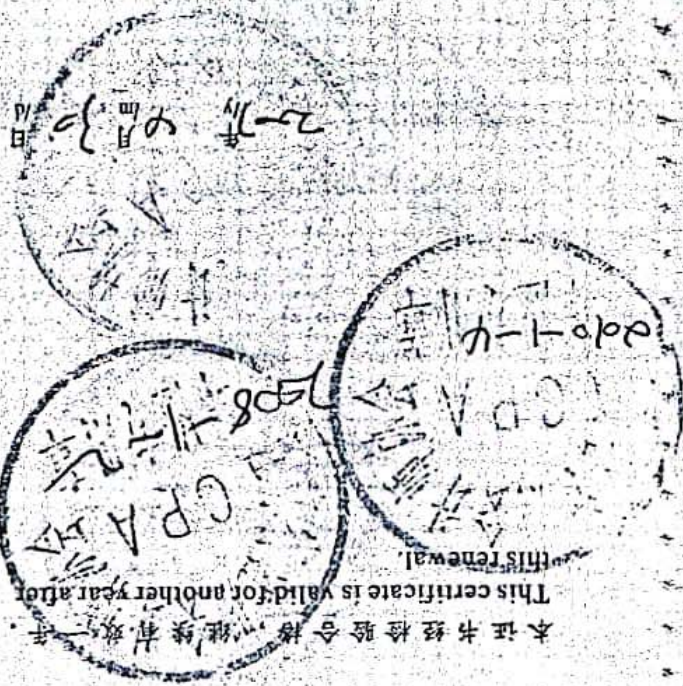
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Jiangsu Provincial Institute of CPAs

证书编号: 320300030001

No. of Certificate: 320300030001



江苏淮海会计师事务所有限公司
业务专用章

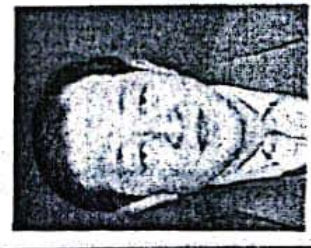


本证书经检验合格, 继续有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名: 汤晓宇
性别: 男
出生日期: 1958-08-25
工作单位: 江苏淮海会计师事务所
身份证号码: 320303580825003
Identity card No.:



2023年4月30日

发证日期: 2000 年12 月 8 日
Date of Issuance

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

证书编号: 320300030017
No. of Certificate

2023年4月30日



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



江苏淮海会计师事务所有限公司
业务专用章



姓名: 于志顺
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1957-01-01
Date of birth
工作单位: 江苏淮海会计师事务所
Working unit
身份证号码: 320301670115521
Identity card No.





公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所

Nantong Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·南通

Nantong, Jiangsu, China

电话：86（513）55018131

Tel: 86（513）55018131

传真：86（513）55018133

Fax: 86（513）55018133

2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

苏公 T[2023]E6033 号

南通市财政局：

我们接受贵单位委托，对南通市区申请的 2023 年第八批公开发行江苏省政府债券棚户区改造专项债券项目的收益与融资平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。

我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号—预测性财务信息的审核》的规定执行了财务评估工作。根据《江苏省财政厅关于转发财政部地方关于支持做好地方政府专项债发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于做好 2023 年第八批江苏省政府债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2023〕13 号）等相关文件的要求，南通市财政局及相关申报单位对申报项目信息、项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关具体预测说明中披露。

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。

本财务评估报告仅供贵单位申请 2023 年第八批江苏省政府债券棚户区改造专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。



一、财务评估基本假设

1. 国家及地方现行相关法律法规、国家宏观调控政策无重大变化，地方财政、经济状况保持稳定增长水平；
2. 国家现行利率、汇率、通货膨胀水平及能源价格等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 项目所涉及各类收入能够按照预期合理保持或增长；
5. 本批次专项债发行预测利率以最近年度（期间）江苏省政府专项债发行利率为基础，考虑发行手续费及其他费用上升 30 个 BP 来测算，即 7 年期，预测发行利率 3.00%；30 年期，预测发行利率 3.40%。7 年期专项债按年支付利息，30 年期专项债券每半年支付利息，均于存续期最后一年一次性偿还本金；
6. 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

二、本期债券募投项目概述

南通市区本批次棚户区改造专项债申报项目共有 5 项，各申报项目概况如下所述：

1. 南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；

项目代码：2108-320612-89-01-170245。

本项目位于通州区先锋街道秦家埭村，用地面积约 7.46 万平方米，总建筑面积约 18.11 万平方米，拟建 18 幢住宅，1 幢附楼等。

项目总投资 12.69 亿元，其中自筹（政府预算资金）6.8 亿元，其余资金 5.89 亿元通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2021 年 11 月开工建设，预计于 2024 年 5 月完工。

本次计划申请发行 7 年期专项债券 2.50 亿元。

2. 通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目

项目单位：南通神辉置业有限公司；项目代码：2104-320612-89-01-126948。

本项目位于通州区东社镇，总用地面积 36685 平方米，总建筑面积 87011.85 平方米，其中计容面积 60064.35 平方米，包括住宅 53417.53 平方米，公共配套用房 4731.44



平方米，配电间 373.56 平方米，开闭所 103.59 平方米，物管用房 252.33 平方米，门卫 96.6 平方米等。项目建成后提供住宅套数 460 套，停车位 716 个。

项目总投资 2.5434 亿元，其中自筹（政府预算资金）1.3 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2022 年 6 月开工建设，预计于 2024 年 2 月完工。

本次计划申请发行 7 年期专项债券 1 亿元。

3. 通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目

项目单位：南通神辉置业有限公司；项目代码：2104-320612-89-01-406685。

本项目位于通州区东社镇，总用地面积 39802 平方米，总建筑面积 92357.51 平方米；其中计容面积 62250.66 平方米，包括住宅 55071.19 平方米，公共配套用房 5212.75 平方米，开闭所 103.59 平方米，物管用房 346.10 平方米，门卫 32.57 平方米等。项目建成后提供住宅套数 484 套；停车位 741 个。

项目总投资 2.9045 亿元，其中自筹（政府预算资金）1.37 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2022 年 6 月开工建设，预计于 2024 年 1 月完工。

本次计划申请发行 7 年期专项债券 1.2 亿元。

4. 先锋街道十六里墩四期保障房

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；

项目代码：2103-320612-89-01-983446。

本项目建设地点位于先锋街道通甲路南、通盛大道西，用地面积约 5.56 万平方米，总建筑面积约 15.37 万平方米，拟建 13 幢中高层住宅，1 幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。

项目总投资 10.8665 亿元，其中自筹（政府预算资金）5.2665 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2023 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 2 月完工。

本次计划申请发行 7 年期专项债券 1.2 亿元。

5. 颐港家园三期建设项目

项目单位：南通神辉置业有限公司；项目代码：2106-320612-89-05-981713。



颐港家园三期建设项目位于通州区石港镇富港路南侧、颐港家园二期东侧、花园桥路西地块，项目规划总占地面积 44518 平方米（约合 66.78 亩），总建筑面积 114041.51 平方米（含不计入容积率的地下建筑面积 36109.14 平方米），其中住宅建筑面积 71751.74 平方米。本期建设安置房共 15 幢（每幢 7-11 层，包含配套公建一幢），可提供安置房套数为 652 套（户型面积为 70-135 平方米）。

项目总投资 7.1 亿元，其中自筹（政府预算资金）3.1 亿元，其余资金通过申请发行棚户区改造专项债筹集。项目于 2022 年 12 月开工建设，预计于 2024 年 4 月完工。

本次计划申请发行 7 年期专项债券 1.4 亿元。

三、本期债券募投项目收益预测

本批次 7 年期 7.3 亿元专项债存续期为 2023 年至 2030 年，项目预测收益以此期间测算。

1. 南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目

本项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的先锋新城，不断实现人民对美好生活的向往。

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	安置余房销售：住宅面积 11.079719 万平米，按照占比 40%销售，单价按照 10000 元/m ² 计算	44,318.88
2	安置房差价结算：安置房源共计 976 套，其中有安置差价部分 500 套，每套面积 100 m ² ，安置差价 1300 元/m ²	6,500.00
3	车位销售：总车位 1600 个，其中地下车位 1222 个，预计剩余可售 800 个，按照 8 万元单价计算	6,400.00
4	商铺销售收入：商铺面积为 10007.19 平米，商铺可租可售，测算按出售方式计算收益，售价参照先锋金融街商铺出售均价 3 万元	30,021.57
合计		87,240.45

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 87,240.45 万元。

2. 通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目



本项目的实施对于满足拆迁户需求、提升东社镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实东社镇总体规划等，都具有十分重要的现实意义。有利于带动交通、餐饮等第三产业发展，增加城乡居民就业机会，带动东社的经济发展。

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售及拆迁补助基金。

(1) 拆迁补助基金

根据《南通市通州区财政局关于核定通锡高速海门至通州段（东社段）民居拆迁费用的概算批复》（通财建〔2022〕7号）规定，核定的拆迁经费概算为 2.67 亿元，分到本项目为 1.3 亿元。

拆迁经费明细如下表所示：

通锡高速海门至通州段(东社段)
民居拆迁补偿费用测算表

类别		面积(m ²)	标准(元/m ²)	金额(万元)	备注	
一、拆迁费用	合法面积	砖混	4214647	970	4088.21	
		砖木	4398.38	710	312.28	
	套内其他面积	砖混	7022.87	970	681.22	
		砖木	3949.12	710	280.39	
	无证房	砖混	1057.27	250	26.43	
		砖木	8807.39	150	132.11	
	装饰装修和附属物	合法砖混	42146.47	550	2318.06	
		合法砖木	4398.38	400	175.94	
		其他面积	10971.99	350	384.02	
	搬迁费		46544.85	15	69.82	
	过渡费	产权置换	46544.85	5*36 月	837.81	
	奖金		46544.85	150	698.17	
	工作经费		67381.50	10	67.38	
	不可预见费			4%	400.18	
	前期费用(拆迁、评估、测绘费)		43182.83+32580.23	9.28/9.16+6+1.24	124.77	
小计				10596.79		
二、安置费用	安置房建造差价		53708.38	1.35*2000	14501.26	产权置换
	安置点征迁费用		(10596.78+14501.26) /1200.935/666.67*53708.38*1.35/1.4		1623.52	
	小计				16124.78	
合计				26721.57		



（2）剩余房源销售收入

本项目安置后，剩余商品房面积 17630 平方米，预计售价每平方 0.9 万元，销售收入 15867 万元；可售门面房面积 5500 平方米，预计销售每平方 1.8 万元，收入 9900 万元。

因安置房项目销项税额远低于进项税额，所以不会产生相应的流转税及附加税等税金，同时由于项目销售收入小于项目建设总成本，相关成本可以税前扣除结转，预计不会产生相应的企业所得税。

（3）项目收益

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为： $13000+15867+9900=38767$ 万元。

3. 通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目

该项目的实施对于满足拆迁户需求、提升东社镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实东社镇总体规划等，都具有十分重要的现实意义。有利于带动交通、餐饮等第三产业发展，增加城乡居民就业机会，带动东社的经济发展。

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售及拆迁补助基金。

（1）拆迁补助基金

根据《南通市通州区财政局关于核定通锡高速海门至通州段（东社段）民居拆迁费用的概算批复》（通财建〔2022〕7号）规定，核定的拆迁经费概算为 2.67 亿元，分到本项目为 1.37 亿元，拆迁经费明细如上表所示。

（2）剩余房源销售收入

本项目安置后，剩余商品房面积 9700 平方米，预计售价每平方 0.9 万元，销售收入 8730 万元；可售门面房面积 4500 平方米，预计销售每平方 1.8 万元，收入 8100 万元。



因安置房项目销项税额远低于进项税额，所以不会产生相应的流转税及附加税等税金，同时由于项目销售收入小于项目建设总成本，相关成本可以税前扣除结转，预计不会产生相应的企业所得税。

（3）项目收益

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为： $13700+8730+8100=30530$ 万元。

4. 先锋街道十六里墩四期保障房

本项目的实施能够改善区域内居民的住房条件，改善民生福祉，提高人民生活品质，带动该区域的人气增加，带动第三产业发展。有利于加快城乡建设步伐，打造宜居宜业的先锋新城。

本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	余房销售：住宅面积 9.162632 万平米，按照占比 40%销售,单价按照 10000 元计算	36,650.53
2	安置房差价结算,总共 752 套，其中有安置差价部分 350 套，每套面积 100 m ² ，安置差价 1300 元/m ²	4,550.00
3	车位销售：总车位 1283 个，其中地下车位 994 个，预计剩余可售 800 个，按照 8 万元单价计算	6,400.00
4	商铺销售收入：商铺面积为 1510.09 平米，商铺可租可售，测算按出售方式计算收益，售价参照先锋金融街商铺出售均价 3 万元	4,530.27
合计		52,130.80

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 52,130.80 万元。

5. 颐港家园三期建设项目

本项目的实施对于满足拆迁户需求、提升石港镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实石港镇总体规划等，都具有十分重要的现实意义。有利于带动交通、餐饮等第三产业发展，增加城乡居民就业机会。



本项目收益主要来源于项目安置后剩余房源销售及拆迁地块土地出让金分成。

(1) 土地出让收益分成

该项目土地出让收益可按 40%比例分成获得，明细如下表所示：

项目	拟出让价格(万元/亩)	土地面积(亩)	土地出让金额(万元)	拆迁成本(万元)	可分成金额40%(万元)
渔湾收储地块土地出让金	350	8	2,800.00	862.63	774.95

(2) 剩余房源销售收入

颐港三期总房源面积为 71751.74 m²，拟安置面积为 50234.18 m²，剩余房源面积为 21517.56 m²，参考目前周边市场平均价约为 12493 元/m²，按当前市场价计算，剩余房源出售收入约为 26881.88 万元。

因安置房项目销项税额远低于进项税额，所以不会产生相应的流转转及附加税等税金，同时由于项目销售收入小于项目建设总成本，相关成本可以税前扣除结转，预计不会产生相应的企业所得税。

(3) 项目收益

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为：774.95+26881.88=27,656.83 万元。

6. 本期债券募投项目收益汇总

本批次项目建设资金均来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金及充电桩租用费等收入弥补。该批次棚户区改造专项债存续期间，项目预期总收益为 236,325.10 万元，如下表所示：

序号	项目	土地出让金收益分成(万元)	拆迁补助基金(万元)	剩余房源销售收入(万元)	其他(万元)	项目收益合计(万元)
1	南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目			87,240.45		87,240.45
2	通州区通锡高速(东社镇)东社花苑西侧安置		13,000.00	25,767.00		38,767.00



序号	项目	土地出让金收益分成（万元）	拆迁补偿基金（万元）	剩余房源销售收入（万元）	其他（万元）	项目收益合计（万元）
	区建设项目					
3	通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目		13,700.00	16,830.00		30,530.00
4	先锋街道十六里墩四期保障房			52,130.80		52,130.80
5	颐港家园三期建设项目	774.95		26,881.90		27,656.85
	合计	774.95	26,700.00	208,850.15		236,325.10

四、本期债券募投项目资金筹措与融资平衡情况

1. 本期债券募投项目资金筹措情况

序号	项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
1	南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目	126,900.00			68,000.00		25,000.00	33,900.00
2	通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目	25,434.00			13,000.00		10,000.00	2,434.00
3	通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目	29,045.00			13,700.00		12,000.00	3,345.00
4	先锋街道十六里墩四期保障房	108,665.00			52,665.00		12,000.00	44,000.00
5	颐港家园三期建设项目	71,000.00			31,000.00		14,000.00	26,000.00
	合计	361,044.00			178,365.00		73,000.00	109,679.00

2. 项目融资本金与利息情况

本期债券募投项目于债券存续期需偿还的本金及付息情况如下表所示：



单位：万元

序号	项目名称	本批债券本金	已发行债券本金	后续发债本金	债券存续期债券利息	债券存续期银行贷款还本金	债券存续期银行贷款利息	债券存续期还本付息总和
1	南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目	25,000.00		33,900.00	11,352.00			36,352.00
2	通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目	10,000.00		2,434.00	2,538.12			14,972.12
3	通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目	12,000.00		3,345.00	3,122.10			18,467.10
4	先锋街道十六里墩四期保障房	12,000.00		44,000.00	10,440.00			22,440.00
5	颐港家园三期建设项目	14,000.00		26,000.00	7,620.00			21,620.00
合计		73,000.00		109,679.00	35,072.22			113,851.22

3. 项目收益与融资平衡测算

本期债券募投项目于债券存续期项目收益与应偿还本息覆盖情况如下表所示：

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	项目收益本息覆盖倍数③=①/②
1	南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目	87,240.45	7	36,352.00	2.3999
2	通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目	38,767.00	7	14,972.12	2.5893
3	通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目	30,530.00	7	18,467.10	1.6532
4	先锋街道十六里墩四期保障房	52,130.80	7	22,440.00	2.3231
5	颐港家园三期建设项目	27,656.85	7	21,620.00	1.2792
合计		236,325.10		113,851.22	

4. 本期债券募投项目融资平衡明细

注：本小节货币单位均为亿元

(1) 南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目

项目名称	南通市通州先锋街道富锋花苑二期保障房
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项	2.5



2023年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

目的金额(单位: 亿元)											
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位: 亿元)	0										
项目简要描述	项目用地面积约 7.46 万平方米, 总建筑面积约 18.11 万平方米, 拟建 18 幢住宅, 1 幢附楼等。										
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)	12.69										
其中: 不含专项债券的项目资本金	6.8										
专项债券融资	5.89										
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							2.5	3.39			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
8.724											
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	1.7448	2025 年	1.7448
2026 年	1.7448	2027 年	1.7448	2028 年	1.7448	2029 年		2030 年		2031 年	
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年	
2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年	
2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	
2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	
								债券存续期内项目总收益/项目总投资		0.6875	
债券存续期内项目总债务融资本息		3.6352			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.3999		
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				3.4896		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.6352			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.3999		
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				3.4896		



项目收益预测依据	项目收益来源于安置余房销售、商铺出售等收入。
----------	------------------------

(2) 通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目

项目名称	通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目										
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)	1										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0										
项目简要描述	规划用地面积 36685 平方米，工程总建筑面积约 85978.98 平方米，包括 1-9#楼共 9 幢 10+1 层住宅以及配套商业、门卫、物管用房、社区用房、变电所等。										
项目建设期	2022 年至 2024 年										
项目运营期	2024 年至 2030 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.5434										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3										
专项债券融资	1.2434										
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							1	0.2434			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	3.8767										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	0.3	2024 年	1.36	2025 年	0.36
2026 年	0.36	2027 年	0.36	2028 年	0.36	2029 年	0.36	2030 年	0.4167	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									1.5242		



债券存续期内项目总债务融 资本息	1.4972	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.5893
债券存续期内项目总债务融 资本金	1.2434	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.1178
债券存续期内项目总地方债 券融资本息	1.4972	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.5893
债券存续期内项目总地方债 券融资本金	1.2434	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.1178
项目收益预测依 据	项目收益来源于安置剩余房源销售及拆迁补助基金。		

(3) 通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目

项目名称	通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目								
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)	1.2								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0								
项目简要描述	本项目总用地面积 39802 平方米，总建筑面积 92357.51 平方米。项目建成后提供住宅套数 484 套；停车位 741 个。								
项目建设期	2022 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 2030 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.9045								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.37								
专项债券融资	1.5345								
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							1.2	0.3345	
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	3.053								



债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020年		2021年		2022年		2023年	0.37	2024年	1.3	2025年	0.27
2026年	0.27	2027年	0.27	2028年	0.2	2029年	0.2	2030年	0.173	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			1.0511		
债券存续期内项目总债务融资本息		1.8467		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.6532			
债券存续期内项目总债务融资本金		1.5345		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.9896			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.8467		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.6532			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1.5345		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.9896			
项目收益预测依据		项目收益来源于安置剩余房源销售及拆迁补助基金。									

(4) 先锋街道十六里墩四期保障房

项目名称	南通市通州先锋街道十六里墩四期保障房									
项目类型（一级）	棚户区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.2									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目用地面积约 5.56 万平方米，总建筑面积约 15.37 万平方米，拟建 13 幢中高层住宅，1 幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。									
项目建设期	2023 年至 2025 年									
项目运营期	2025 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(单位：亿元)	10.8665									
其中：不含专项债券的项目资本金	5.2665									
专项债券融资	5.6									
其他债务融资										
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2017	2018年	2019	2020年	2021	2022年	2023年	2024年	2025	



2023年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

	年及以前年度			年		年				年及以后年度	
专项债券融资								1.2	4.4		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		5.2131									
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	1.22
2026年	1	2027年	0.75	2028年	0.75	2029年	0.75	2030年	0.7431	2031年	
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年		2037年	
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资									0.4979		
债券存续期内项目总债务融资本息	2.2440			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.3231	
债券存续期内项目总债务融资本金	1.2000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						4.3443	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.2440			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.3231	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.2000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						4.3443	
项目收益预测依据	项目收益来源于安置余房销售、商铺出售等收入。										

（5）颐港家园三期建设项目

项目名称	颐港家园三期建设项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.4
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0
项目简要描述	该项目总建筑面积 11.4 万平方米，地上 8.15 万平方米，地下 3.25 万平方米，建成后提供 652 套住房，配套建设公建、停车位、绿化、垃圾分类亭等设施。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2035 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7



债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)	7.1											
其中: 不含专项债券的项目资本金	3.1											
专项债券融资	4											
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							1.4	2.6				
其他债务融资												
债券存续期内项目分年收益 (单位: 亿元)												
债券存续期内项目总收益	2.7656											
2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	0.7496	2025年	0.6720	
2026年	0.6720	2027年	0.6720	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		0.3895	
债券存续期内项目总债务融资本息	2.1620			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.2792	
债券存续期内项目总债务融资本金	1.4000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.9754	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.1620			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.2792	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.4000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1.9754	
项目收益预测依据	项目收益来源于安置剩余房源销售及土地出让收益 40%分成。											

五、项目收益风险评估

1. 压力测试

本期债券募投项目收益分别以收益下降 5%、10%、15%进行测试，本息覆盖倍数均大于 1，能覆盖本批次债券存续期本息额，如下表所示：



序号	项目名称	无下降		-5%		-10%		-15%	
		预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数
1	南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目	87,240.45	2.3999	82,878.43	2.2799	78,516.41	2.1599	74,154.38	2.0399
2	通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目	38,767.00	2.5893	36,828.65	2.4598	34,890.30	2.3304	32,951.95	2.2009
3	通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目	30,530.00	1.6532	29,003.50	1.5705	27,477.00	1.4879	25,950.50	1.4052
4	先锋街道十六里墩四期保障房	52,130.80	2.3231	49,524.26	2.2070	46,917.72	2.0908	44,311.18	1.9747
5	颐港家园三期建设项目	27,656.85	1.2792	26,274.01	1.2153	24,891.17	1.1513	23,508.32	1.0873
合计		236,325.10		224,508.85		212,692.59		200,876.34	

2. 项目风险分析

本期次债券募投棚户区改造项目预期收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但考虑本批项目受项目建设期产生的影响较大，如果工程拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。营业收入预测依据的基础资料如社会经济、行业水平、企业分布、人口密度等基础数据是否准确可靠等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本批项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

六、财务评估意见

根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）相关要求，综合上述棚户区改造专项债券存续期项目收益与还本付息情况，对于南通市区申请的2023年公开发行的第八批江苏省政府棚户区改造专项债券（棚户区改造专项债券），我们认为，基于项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本批次棚户区改造专项债券存续期的项



目预期收益可以覆盖本批次发行债券存续期间的还本付息支出，并有较可靠的本息覆盖保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。

七、使用提示和使用限制

1. 使用提示

本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

2. 使用限制

本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙)南通分所

中国·南通

中国注册会计师



中国注册会计师



2023年8月25日



2023 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之盐城市区项目财务评估报告
苏亚盐咨[2023]39 号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

地 址：盐城市盐南高新区人民南路 5 号盐城国际创投中心南楼 3A01-3A09 室

邮 编：224005

传 真：0515-88366338

电 话：0515-88335251



苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2023]39号

2023年第八批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)

之盐城市区项目财务评估报告

盐城市财政局:

我们接受委托,对2023年第八批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之盐城市区项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。盐城市财政局及项目实施单位对该平衡测算及其依据的各项假设负责,这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序,并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为,在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下,本次发行的2023年第八批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之盐城市区项目专项债券,在发行债券的存续期内,预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资平衡。

项目总体情况如下:

1. 项目建设资金来源情况

2023年第八批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之盐城市区项目为环科城安置房工程项目、青洋安置房建设工程项目和五星农贸路地块棚改安置房工程项目,共计3个项目。项目总投资28.55亿元,计划发行江苏省政府专项债券资金3.45亿元(已发行江苏省政府专项债券资金0.80亿元、本次拟发行2.65亿元);不含专项债券的项目资本金9.9469亿元;其他债务融资15.1531亿元。

项目建设资金来源情况如下:

表 1 2023 年第八批次江苏省政府债券之盐城市区项目资金来源情况表

项目序号	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（亿元）					
			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 [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦[注 2]	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨[注 3]
1	环科城安置房工程项目	8.7500			2.2000	0.8000	0.7500	5.0000
2	青洋安置房建设工程项目	3.2000			1.4400		0.4000	1.3600
3	五星农贸路地块棚改安置房工程项目	16.6000			6.3069		1.5000	8.7931
	合计	28.5500			9.9469	0.8000	2.6500	15.1531

[注 1]其他资本金为单位自有资金或财政预算资金；

[注 2] 已有地方专项债券资金 0.8 亿元：为 2018 年 9 月发行的 5 年期棚改专项债券，实际利率 3.90%，每年付息；

[注 3] 其他资金（非资本金）分别为：①项目 1：5.00 亿元项目贷款，贷款利率 5%；②项目 2：1.36 亿元项目贷款，贷款利息 4.90%；③项目 3：项目贷款 8.7931 亿元：2021 年 4 月至 2025 年 11 月，利率 4.65%。

2. 融资应付本息情况

2023 年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目计划融资 3.45 亿元，其中：已发行江苏省政府专项债券资金 0.80 亿元，本次申请江苏省政府专项债券资金 2.65 亿元。债券发行期间，计划发行债券利率参考 2022 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，7 年期按 3.2%进行测算，在融资期内每年支付融资利息一次；已发行成功债券按照实际利率及还款付息方式进行测算，其他债务融资按照实际利率及计划还款利息方式进行测算。自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

（1）本期债券存续期应付融资本息情况

表2 2023年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目本期债券存续期内应付本息情况表

单位：亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	环科城安置房工程项目	1.5500	3.0000	4.5500	0.1992	0.1521	0.3513	1.7492	3.1521	4.9013
2	青洋安置房建设工程项目	0.4000	0.9800	1.3800	0.0896	0.0364	0.1260	0.4896	1.0164	1.5060
3	五星农贸路地块棚改安置房工程项目	1.5000	6.8404	8.3404	0.3360	0.4542	0.7902	1.8360	7.2947	9.1307
合计		3.4500	10.8204	14.2704	0.6248	0.6427	1.2675	4.0748	11.4632	15.5380

(2) 全部债务存续期应付融资本息情况

表3 2023年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目全部债务存续期内应付本息情况表

单位：亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	环科城安置房工程项目	1.5500	5.0000	6.5500	0.3240	0.5043	0.8283	1.8740	5.5043	7.3783
2	青洋安置房建设工程项目	0.4000	1.3600	1.7600	0.0896	0.1335	0.2231	0.4896	1.4935	1.9831
3	五星农贸路地块棚改安置房工程项目	1.5000	8.7931	10.2931	0.3360	1.1599	1.4959	1.8360	9.9530	11.7890
合计		3.4500	15.1531	18.6031	0.7496	1.7977	2.5473	4.1996	16.950	21.1504

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
									8	

3. 项目融资与收益平衡方案

2023年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目以项目专项收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

(1) 本期债券存续期内资金平衡方案

表4 2023年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目本期债券存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	环科城安置房工程项目	8.2113	4.9013	1.68
2	青洋安置房建设工程项目	2.2606	1.5060	1.50
3	五星农贸路地块棚改安置房工程项目	13.6196	9.1307	1.49
合计		24.0915	15.5380	1.55

(2) 项目全部债务存续期资金平衡方案

表5 2023年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目全部债务存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	环科城安置房工程项目	8.2113	7.3783	1.11
2	青洋安置房建设工程项目	2.2606	1.9831	1.14
3	五星农贸路地块棚改安置房工程项目	13.6196	11.7890	1.16

序号	项目名称	全部债务存续期内预期 收益①	全部债务存续期内 应付债务本息之和 ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
	合计	24.0915	21.1504	1.14

综上所述，可以实现项目收益和融资平衡。

4. 其他说明

(1) 根据项目单位测算，环科城安置房工程项目存在 5.00 亿元的市场融资、青洋安置房建设工程项目存在 1.36 亿元市场融资、五星农贸路地块棚改安置房工程项目 8.7931 亿元市场融资。经测算，该项目运营产生的市场化收益可以对项目的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。

(2) 我们提醒报告信息使用者注意：由于被评价的各项目目前处于建设期，项目单位在编制项目收益与融资平衡测算报告时运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来是否发生具有不确定性，即使发生也可能与预测结果存在重大变动，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

附件：

1. 项目详细信息
2. 2023 年第八批次江苏省政府债券之盐城市区项目收益与融资平衡测算说明

明



苏亚金诚会计师事务所
(特殊普通合伙) 盐城分所

中国·盐城

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年八月二十五日

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	环科城安置房工程项目									
项目类型(一级)	棚户区改造									
项目类型(二级)										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.7500									
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	“凤翔嘉园”小区,房源共计996套安置房,地址在宝瓶湖街道“鑫港家园”小区西侧、新港路北侧,总投资为8.75亿元,占地面积为82.5亩。小区共计13幢建筑,总面积约为17.19万平方米,其中住宅楼12幢约114352.4平方米,地下总建筑面积约51732.72平方米(其中人防面积约11892.37平方米、地下汽车建筑面积约37824.83平方米、非机动车建筑面积约13907.89平方米),总投资8.75亿元。									
项目建设期	2022年至2023年									
项目运营期	2024年至2027年									
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	8.7500									
其中:不含专项债券的项目资本金	2.2000									
专项债券融资	1.5500									
其他债务融资	5.0000									
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	0.8000			0.7500						
其他债务融资		5.0000								
债券存续期内项目总收益										
8.2113亿										
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)										
2023年	2024年	2.4634	2025年	2.4634	2026年	2.4634	2027年	0.8211	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									0.94	
债券存续期内项目总债务融资本息		4.9013亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.68	
债券存续期内项目总债务融资本金		4.5500亿			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		1.7492亿			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				4.69	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1.5500亿			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				5.30	
项目收益预测依据	参照《亭湖区棚改安置房建设团购协议书》及市场行情基础对收益进行预测。									

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	青洋安置房建设工程项目									
项目类型(一级)	棚户区改造									
项目类型(二级)										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.4000									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)										
项目简要描述	项目总用地面积 19456 m ² (约 29.18 亩), 拟新建建筑 8 幢 (其中高层住宅 7 幢, 商业楼及配套用房 1 幢), 总建筑面积 56602.2 m ² , 项目容积率为 1.969, 建筑密度为 25%, 绿地率为 36.9%。本项目主要建设内容包括: 新建高层住宅 7 幢 (其中: 9 层 3 幢、10 层 1 幢、11 层 2 幢), 商业、物管及社区配套用房 1 幢, 以及道路、绿化等配套基础设施工程。项目地上建筑面积 38903.3 m ² , 其中高层住宅 35972.2 m ² 、商业建筑 2055.8 m ² 、物管及社区配套用房 875.3 m ² ; 地下建筑 17698.9 m ²									
项目建设期	2021年至 2023年									
项目运营期	2024年至 2026年									
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	3.2000									
其中:不含专项债券的项目资本金	1.4400									
专项债券融资	0.4000									
其他债务融资	1.3600									
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				0.4000						
其他债务融资		1.1000	0.2600							
债券存续期内项目总收益										
2.2606亿										
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)										
2023年		2024年	0.7912	2025年	0.7912	2026年	0.6782	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									0.71	
债券存续期内项目总债务融资本息			1.5060亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.50	
债券存续期内项目总债务融资本金			1.3800亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			1.64	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			0.4896亿			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			4.62	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.4000亿			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			5.65	
项目收益预测依据	参照《亭湖区棚改安置房建设团购协议书》及市场行情基础对收益进行预测。									

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	五星农贸路地块安置房工程项目										
项目类型(一级)	棚户区改造										
项目类型(二级)											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	1.5000										
其中:用于符合条件的重大项目											
项目简要描述	五星农贸路地块棚改安置房工程项目占地面积121.12亩,总建筑面积约282227.41平方米,其中:计容面积约201384.21平方米;住宅部分全部为安置房1958套,建筑面积为173003.28平方米;机动车库1954个,建筑面积为60792.15平方米;储存间321个,建筑面积为9599.52平方米;配套3499.40平方米的幼儿园、1507.53平方米的农贸市场、8013.38平方米的党群服务中心,8336.68平方米的商业,项目总投资约16.6亿元。项目编码2019-320902-70-01-530490。										
项目建设期	2021年至2023年										
项目运营期	2024年至2026年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	16.6000										
其中:不含专项债券的项目资本金	6.3069										
专项债券融资	1.5000										
其他债务融资	8.7931										
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				1.5000	0.0000						
其他债务融资		4.5600	4.2331								
债券存续期内项目总收益	13.6196亿										
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
2023年	0.0000	2024年	5.4478	2025年	4.0859	2026年	4.0859	2027年	0.0000	2028年	0.0000
2029年	0.0000	2030年	0.0000	2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000
2035年	0.0000	2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年		2052年	
2053年		2054年		2055年		2056年		2057年		2058年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资										0.82	
债券存续期内项目总债务融资本息	9.1307亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.49	
债券存续期内项目总债务融资本金	8.3404亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.63	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.8360亿			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						7.42	
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						9.08	
项目收益预测依据	参照包销协议及市场行情基础对收益进行预测。										

附件 2:

2023 年第八批次江苏省政府债券之盐城市区项目

收益与融资平衡测算说明

一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2023 年第八批江苏省政府债券发行准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1. 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；
2. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 本项目建设内容和投资总额与可行性研究报告确定的内容不发生重大变化；
4. 政府专项债年利率 7 年、10 年期不高于 3.2%，按照 3.2%进行测算，15 年期不高于 3.3%，按照 3.3%计算；
5. 项目单位提供资金来源能按预计方式实现，不存在计划外的融资；
6. 预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化，负荷能够预期实现；
7. 项目单位申请项目和预期出让收益提交审核的资料、文件真实、完整且合规、合法；
8. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

2023 年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目包括环科城安置房工程项目、青洋安置房建设工程项目和五星农贸路地块棚改安置房工程项目，共计 3 个项目。计划发行江苏省政府专项债券资金 3.45 亿元（已发行江苏省政府专项债券资金 0.80 亿元、本次拟发行 2.65 亿元），债券期限 7

年，具体情况如下：

(一) 环科城安置房工程项目

本项目本次申请额度为 0.75 亿元，期限 7 年，具体情况如下：

1. 项目概况

(1) 项目审批情况

2018 年 12 月 3 日，盐城市亭湖区发展和改革委员会批准了环科城棚户区改造项目（发债简称“环科城安置房工程项目”）立项，项目编码 2018-320902-70-01-559890。（亭发改审〔2018〕198 号《关于同意环科城棚户区改造项目建议书的批复》）

2019 年 3 月 4 日，盐城市亭湖区发展和改革委员会批准了环科城棚户区改造工程可行性研究报告。（亭发改审〔2019〕36 号《关于同意环科城棚户区改造工程可行性研究报告的批复》）

2021 年 3 月 30 日，盐城市亭湖区行政审批局批准了环科城棚户区改造项目变更建设内容等，同意该项目名称变更为：环科城安置房工程项目。同意该项目投资主体名称变更为：盐城海瀛控股集团有限公司。同意该项目建设内容变更为：该项目分两期建设，其中一期鑫港家园占地面积 65.94 亩，建筑面积 10.35 万平方米，总投资 4.88 亿元；凤翔嘉园占地面积 82.5 亩，建筑面积 17.19 万平方米，总投资 8.75 亿元。（亭行审投资〔2021〕44 号《关于同意环科城棚户区改造项目变更建设内容等的批复》）

注：一期鑫港家园项目已于 2021 年竣工，本次仅针对二期凤翔嘉园项目申请专项债。

(2) 项目建设内容

项目地址：江苏盐城环保科技城境内。

建设规模及内容：“凤翔嘉园”小区，房源共计 996 套安置房，地址在宝瓶湖街道“鑫港家园”小区西侧、新港路北侧，总投资为 8.75 亿元，占地面积为

82.5 亩。小区共计 13 幢建筑，总面积约为 17.19 万平方米，其中住宅楼 12 幢约 114352.4 平方米，地下总建筑面积约 51732.72 平方米（其中人防面积约 11892.37 平方米、地下汽车建筑面积约 37824.83 平方米、非机动车建筑面积约 13907.89 平方米）。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 87,500.00 万元,其中：①专项债券融资 15,500.00 万元，本次拟申请金额 7,500.00 万元，前期已发行 8,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 22,000.00 万元；③其他债务融资 50,000.00 万元。项目资金来源如下：

表 1-1 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦ [注 2]	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨ [注 3]
环科城安置房工程项目	87,500.00			22,000.00	8,000.00	7,500.00	50,000.00

[注 1]其他资本金部分为单位自有资金；

[注 2]已有地方专项债券资金为 2018 年 9 月发行的 5 年期棚改专项债券，实际利率 3.90%，每年付息；

[注 3]其他资金（非资本金）为 50,000.00 万元项目贷款，贷款利率 5%。

建设工作计划约 1.5 年，该项目于 2022 年 2 月开工，预计 2023 年 9 月完工。

2. 融资本息情况

①专项债券融资

本项目拟申请发行政府债券金额 15,500.00 万元，其中：前期已发行 8,000.00 万元，本次拟申请金额 7,500.00 万元。前期已发行债券按实际发行利率 3.9% 计算，每年付息一次；本次债券发行利率参考 2022 年发行的江苏省地方政府专项

债券票面利率，7年期按3.2%进行预测，每年付息一次，到期偿还本金，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 1-2-1 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
环科城安置房工程项目	2018-9月		8,000.00		8,000.00			
	2019	8,000.00			8,000.00	312.00	312.00	
	2020	8,000.00			8,000.00	312.00	312.00	
	2021	8,000.00			8,000.00	312.00	312.00	
	2022	8,000.00			8,000.00	312.00	312.00	
	2023	8,000.00	7,500.00	8,000.00	7,500.00	312.00	8,312.00	
	2024	7,500.00			7,500.00	240.00	240.00	
	2025	7,500.00			7,500.00	240.00	240.00	
	2026	7,500.00			7,500.00	240.00	240.00	
	2027	7,500.00			7,500.00	240.00	240.00	
	2028	7,500.00			7,500.00	240.00	240.00	
	2029	7,500.00			7,500.00	240.00	240.00	
	2030	7,500.00		7,500.00		240.00	7,740.00	
	全部债务存续期			7,500.00	15,500.00		3,240.00	18,740.00
	其中：本期债券存续期（2023-2030年度）			7,500.00	15,500.00		1,992.00	17,492.00

本期债券存续期内应还本付息金额为 17,492.00 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 18,740.00 万元。

②其他债务融资

环科城安置房工程项目银行融资金额 50,000.00 万元。项目单位与招商银行签订项目贷款合同，合同金额为 50,000.00 万元（2021 年 12 月 24 日放款 5 亿元

2022年12月20日还款1亿元，2023年6月20日还款1亿元，2023年12月20日还款1亿元，2024年6月20日还款1亿元，2024年12月20日还款1亿元），期限2021年12月24日至2024年12月20日；合同约定分次付款，年利率为5%，按半年付息。自2021年12月融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 1-2-2 项目申请其他债务融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
环 科 城 安 置 房 工 程 项 目	2021		50,000.00		50,000.00			
	2022	50,000.00		10,000.00	40,000.00	2,512.50	12,512.50	
	2023-1	40,000.00		10,000.00	30,000.00	1,009.72	11,009.72	
	2023-2[注 1]	30,000.00		10,000.00	20,000.00	761.10	10,761.10	
	2024	20,000.00		20,000.00		759.73	20,759.73	
	全部债务债券存续期			50,000.00	50,000.00		5,043.05	55,043.05
	其中：本期债券存续期（2023-2030年度）				30,000.00		1,520.83	31,520.83

[注 1]2023年12月还本10,000.00万元；利息按2023年6月21日至2023年12月20日实际付款确认。

本期债券存续期内项目其他债务融资应还本付息为31,520.83万元，全部债务存续期其他债务应还本付息为55,043.05万元。

③项目总债务融资本息

本期债券存续期内项目应还本付息金额为49,012.83万元，其中：专项债券融资应还本付息金额为17,492.00万元，其他债务融资应还本付息金额为31,520.83万元；全部债务存续期内项目应还本付息金额为73,783.05万元，其中：专项债券融资应还本付息金额为18,740.00万元，其他债务融资应还本付息金额为55,043.05万元。

3. 偿债预期收益

项目建成后，主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入，以上收入可作为偿债资金来源，相关收益情况如下：

(1) 销售单价预测：根据团购单位江苏盐城环保科技城管理委员会、开发建设企业盐城海瀛控股集团有限公司和征迁实施主体盐城市亭湖区宝瓶湖街道办事处签订的《亭湖区棚改安置房建设团购协议书》第四条、第五条约定，团购建筑面积合计 111144.54 m²（最终以房产测绘的实测报告为准），安置房住宅团购固定单价为 6500 元/m²，团购总价约为 72,243.95 万元；商业、非机动车库及机动车位（库）不团购，由购房合同签约人自愿购买，商业及地下机动车位（库）按发改委部门核定的价格销售，参照目前市场行情机动车位按 60,000.00 元/个，商业房按 15,000.00 元/m²，非机动车库按 3,500.00 元/m²预测。

销售规模及时间预测：根据项目单位提供的项目实施方案，商业面积约 6632 m²，非机动车建筑面积约为 13907.89 m²，机动车库 1149 个，其中：非人防车位 820 个，根据北京中金万瑞工程咨询有限公司出具的可行性研究报告，计划分四年销售，前三年 30%，第四年 10%。

(2) 付现成本预测：团购房由政府回购，产生费用较少，直接以团购外成本覆盖；团购外的机动车位、商业房及非机动车库付现成本约占收入的 50%。

综上，本期债券存续期各年预期收益累计为 82,113.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 82,113.00 万元，具体情况如下：

表 1-3 环科城安置房工程项目预期收益

单位：万元

年限	预期收入	付现成本	专项收益
建设期			
2024	27,594.00	2,960.00	24,634.00
2025	27,594.00	2,960.00	24,634.00

年限	预期收入	付现成本	专项收益
2026	27,594.00	2,960.00	24,634.00
2027	9,198.00	987.00	8,211.00
本期债券存续期	91,980.00	9,867.00	82,113.00
全部债务存续期	91,980.00	9,867.00	82,113.00

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，环科城安置房工程项目以安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 1-4 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	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
环科城安置房工程项目	82,113.00	49,012.83	1.68

表 1-5 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	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
环科城安置房工程项目	82,113.00	73,783.05	1.11

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

(二) 青洋安置房建设工程项目

本项目本次申请额度为 0.4 亿元，期限 7 年，具体情况如下：

1. 项目概况

(1) 项目审批情况

2020年9月23日，盐城市亭湖区行政审批局批准了青洋安置房建设工程项目立项，项目匡算总投资为32,000.00万元，项目编码2020-320902-47-01-561040。（亭行审投资〔2020〕206号《关于同意青洋安置房建设工程项目建议书的批复》）

2020年10月30日，盐城市亭湖区行政审批局批准了青洋安置房建设工程项目可行性研究报告。（亭行审投资〔2020〕222号《关于同意青洋安置房建设工程项目可行性研究报告的批复》）

（2） 项目建设内容

项目地址：盐城市亭湖区南洋镇育才路西、振兴路北侧地块。

建设规模及内容：项目总用地面积19456 m²（约29.18亩），拟新建建筑8幢（其中高层住宅7幢，商业楼及配套设施用房1幢），总建筑面积56602.2 m²，项目容积率为1.999，建筑密度为25%，绿地率为36.9%。本项目主要建设内容包括：新建高层住宅7幢（其中：9层3幢、10层1幢、11层2幢），商业、物管及社区配套用房1幢，以及道路、绿化等配套基础设施工程。项目地上建筑面积38903.3 m²，其中高层住宅35972.2 m²、商业建筑2055.8 m²、物管及社区配套用房875.3 m²；地下建筑17698.9 m²。

（3） 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求32,000.00万元，其中：①专项债券融资4,000.00万元，本次拟申请金额4,000.00万元；②不含专项债券的项目资本金14,400.00万元；③其他债务融资13,600.00万元。项目资金来源如下：

表 2-1 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥ [注 1]	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨ [注 2]
青洋安 置房建 设工程 项目	32,000.00			14,400.00		4,000.00	13,600.00

[注 1]其他资本金部分为单位自有资金；

[注 2]其他资金（非资本金）为 13,600.00 万元项目贷款，贷款利息 4.90%。

建设工作计划约 2.5 年，该项目于 2021 年 6 月开工，预计 2023 年 9 月完工交付。

2. 融资本息情况

①专项债券融资

本项目拟申请发行政府债券金额 4,000.00 万元，其中：本次拟申请金额 4,000.00 万元。本次债券发行利率参考 2022 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，7 年期按 3.2%进行预测，每年付息一次，到期偿还本金，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 2-2-1 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
青洋安 置房建 设工程 项目	2023		4,000.00		4,000.00		
	2024	4,000.00			4,000.00	128.00	128.00
	2025	4,000.00			4,000.00	128.00	128.00

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
目	2026	4,000.00			4,000.00	128.00	128.00
	2027	4,000.00			4,000.00	128.00	128.00
	2028	4,000.00			4,000.00	128.00	128.00
	2029	4,000.00			4,000.00	128.00	128.00
	2030	4,000.00		4,000.00		128.00	4,128.00
	全部债务存 续期		4,000.00	4,000.00		896.00	4,896.00
	其中:本期债 券 存 续 期 (2023-2030 年度)		4,000.00	4,000.00		896.00	4,896.00

本期债券存续期内应还本付息金额为 4,896.00 万元,全部债务存续期内应还本付息金额为 4,896.00 万元。

②其他债务融资

青洋安置房建设工程项目银行融资金额 13,600.00 万元。项目单位与建设银行亭湖支行签订项目贷款合同,合同金额为 13,600.00 万元(2021 年 5 月 31 日放款 1,000.00 万元,2021 年 8 月 27 日放款 2,000.00 万元,2021 年 12 月 29 日放款 8,000.00 万元,2022 年 3 月 22 日放款 2,600.00 万元;2022 年 6 月 20 日还款 800.00 万元,2022 年 12 月 20 日还款 800.00 万元,2023 年 6 月 20 日还款 2,200.00 万元,2023 年 12 月 20 日还款 2,200.00 万元,2024 年 4 月 15 日还款 7,600.00 万元),期限 2021 年 5 月 31 日至 2024 年 4 月 15 日;合同约定分次付款,年利率为 4.90%。自 2021 年 5 月融资之日起存续期内应还本付息情况如下:

表 2-2-2 项目申请其他债务融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息[注 1]	当年还本付 息合计
环 科 城 安 置 房 工 程 项 目	2021		11,000.00		11,000.00	50.64	50.64
	2022	11,000.00	2,600.00	1,600.00	12,000.00	623.30	2,223.30
	2023-1	12,000.00		2,200.00	9,800.00	296.97	2,496.97
	2023-2[注 2]	7,600.00		2,200.00	7,600.00	243.81	2,443.81
	2024	7,600.00		7,600.00		119.99	7,719.99
	全部债务债 券存续期		13,600.00	13,600.00		1,334.71	14,934.71
	其中：本期债 券 存 续 期 (2023-2030 年度)			9,800.00		363.80	10,163.80

[注 1] 当年偿还利息，以实际还款时占用天数*天利率测算；

[注 2] 2023 年 12 月还本 2,200.00 万元；利息按 2023 年 6 月 21 日至 2023 年 12 月 20 日实际还款确认。

本期债券存续期内项目其他债务融资应还本付息为 10,163.80 万元，全部债券存续期其他债务应还本付息为 14,934.71 万元。

③项目总债务融资本息

本期债券存续期内项目应还本付息金额为 15,059.80 万元，其中：专项债券融资应还本付息金额为 4,896.00 万元，其他债务融资应还本付息金额为 10,163.80 万元；全部债务存续期内项目应还本付息金额为 19,830.71 万元，其中：专项债券融资应还本付息金额为 4,896.00 万元，其他债务融资应还本付息金额为 14,934.71 万元。

3. 偿债预期收益

项目建成后，主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入，以上收入可作为偿债资金来源，相关收益情况如下：

(1) 销售单价预测：根据团购单位江苏新青洋实业投资有限公司、开发建

设企业盐城海瀛控股集团有限公司和征迁实施主体盐城市亭湖区南洋镇人民政府签订的《亭湖区棚改安置房建设团购协议书》第四条、第五条约定，团购建筑面积合计 35610.33 m²（最终以房产测绘的实测报告为准），安置房住宅团购固定单价为 5300 元/m²，团购总价约为 18,873.47 万元；商业、非机动车库及机动车位（库）不团购，由购房合同签约人自愿购买，商业及地下机动车位（库）按发改委部门核定的价格销售，参照目前市场行情机动车位按 60,000.00 元/个，商业房按 15,000.00 元/m²，非机动车库按 3,500.00 元/m²预测。

销售规模及时间预测：根据项目单位提供的项目实施方案，非机动车建筑面积约为 8266 m²；地下车位 361 个，其中 238 个非人防车位。根据盐城海瀛控股集团有限公司青洋安置小区可行性研究报告，计划分三年销售，前两年 35%，第三年 30%。

（2）付现成本预测：团购房由政府回购，产生费用较少，直接以团购外成本覆盖；团购外的机动车位、商业房及非机动车库付现成本约占收入的 50%。

综上，本期债券存续期各年预期收益累计为 22,606.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 22,606.00 万元，具体情况如下：

表 2-3 青洋安置房建设工程项目预期收益

单位：万元

年限	预期收入	付现成本	预期收益
建设期			
2024	9,219.00	1,307.00	7,912.00
2025	9,219.00	1,307.00	7,912.00
2026	7,902.00	1,120.00	6,782.00
本期债券存续期	26,340.00	3,734.00	22,606.00
全部债务存续期	26,340.00	3,734.00	22,606.00

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，青洋安置房建设工程项目以安置房销售收入、非机动车停

车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 2-4 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	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
青洋安置房建设工程项目	22,606.00	15,059.80	1.50

表 2-5 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	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
青洋安置房建设工程项目	22,606.00	19,830.71	1.14

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（三）五星农贸路地块棚改安置房工程项目

本项目本次申请额度为 1.5 亿元，期限 7 年，具体情况如下：

1. 项目概况

（1）项目审批情况

2019 年 6 月 12 日，盐城市亭湖区发展和改革委员会批准了五星农贸路地块棚改安置房工程项目（发债简称“五星农贸路地块安置房工程项目”）立项，项目匡算总投资为 166,000.00 万元，项目编码 2019-320902-70-01-530490。（亭发改审〔2019〕116 号《关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目建议书的批复》）

2020 年 4 月 15 日，盐城市亭湖区行政审批局批准了五星农贸路地块棚改安

置房工程项目可行性研究报告。（亭行审投资〔2020〕38号《关于同意五星农贸路地块棚改安置房工程项目可行性研究报告的批复》）

（2）项目建设内容

建设地点：盐城市亭湖区五星街道内开放大道西侧、华城路南侧地块。

建设内容：五星农贸路地块棚改安置房工程项目占地面积 121.12 亩，总建筑面积约 282227.41 平方米，其中：计容面积约 201384.21 平方米；住宅部分全部为安置房 1958 套，建筑面积为 173003.28 平方米；机动车库 1954 个，建筑面积为 60792.15 平方米；储存间 321 个，建筑面积为 9599.52 平方米；配套 3499.40 平方米的幼儿园、1507.53 平方米的农贸市场、8013.38 平方米的党群服务中心，8336.68 平方米的商业，项目总投资约 16.6 亿元。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 166,000.00 万元,其中：①专项债券融资 15,000.00 万元，本次拟申请金额 15,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 63,069.00 万元；③其他债务融资 87,931.00 万元。项目资金来源如下：

表 3-1 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨ [注 2]
五星农贸路地块棚改安置房工程项目	166,000.00			63,069.00		15,000.00	87,931.00

[注 1]其他资本金部分为单位自有资金；

[注 2]其他资金（非资本金）系项目贷款 87,931.00 万元：2021 年 4 月至 2025 年 11 月，利率 4.65%。

建设工作计划约 2.5 年，该项目于 2021 年 3 月开工，预计 2023 年 10 月完工，目前正在景观绿化施工，逐步推进各项验收工作。

2. 融资本息情况

①专项债券融资

本项目拟申请发行政府债券金额 15,000.00 万元，其中：本次拟申请金额 15,000.00 万元。本次债券发行利率参考 2022 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，7 年期按 3.2%进行预测，每年付息一次，到期偿还本金，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 3-2-1 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计	
五星 农贸 路地 块棚 改安 置房 工程 项目	2023		15,000.00		15,000.00			
	2024	15,000.00			15,000.00	480.00	480.00	
	2025	15,000.00			15,000.00	480.00	480.00	
	2026	15,000.00			15,000.00	480.00	480.00	
	2027	15,000.00			15,000.00	480.00	480.00	
	2028	15,000.00			15,000.00	480.00	480.00	
	2029	15,000.00			15,000.00	480.00	480.00	
	2030	15,000.00		15,000.00		480.00	15,480.00	
	全部债务 存续期			15,000.00	15,000.00		3,360.00	18,360.00
	其中：本期 债券存续 期 (2023-20 30 年度)			15,000.00	15,000.00		3,360.00	18,360.00

本期债券存续期内应还本付息金额为 18,360.00 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 18,360.00 万元。

②其他债务融资

五星农贸路地块棚改安置房工程项目银行融资金额 87,931.00 万元。项目单位与农行和建湖农商行签订项目贷款合同，合同总金额为 87,931.00 万元（2021 年放款 45,600.00 万元，2022 年放款 42,331.00 万元；2022 年还款 9,759.32 万元，2023 年 8 月前还款 9,767.34 万元，2023 年 12 月 20 日前还款 9,782.34 万元，2024 年还款 29,301.00 万元，2025 年还款 29,321.00 万元），期限 2021 年 4 月 23 日至 2025 年 11 月 20 日；合同约定分次付款，年利率为 4.65%，按季/月付息。自 2021 年 4 月融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 3-2-2 项目申请其他债务融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计	
环 科 城 安 置 房 工 程 项 目	2021		45,600.00		45,600.00	971.90	971.90	
	2022	45,600.00	42,331.00	9,759.32	78,171.68	4,019.27	13,778.59	
	2023-1	78,171.68		9,767.34	68,404.34	2,065.26	11,832.60	
	2023-2[注 1]	68,404.34		9,782.34	58,622.00	1,312.31	11,094.65	
	2024	58,622.00		29,301.00	29,321.00	2,309.86	31,610.86	
	2025	29,321.00		29,321.00		920.31	30,241.31	
	全部债务债 券存续期			87,931.00	87,931.00		11,598.91	99,529.91
	其中：本期债 券 存 续 期 (2023-2030 年度)				68,404.34		4,542.48	72,946.82

[注 1]2023 年 9 月以后还本 9,782.34 万元；利息按 2023 年 9 月至 2023 年 12 月 20 日实际付款确认。

本期债券存续期内项目其他债务融资应还本付息为 72,946.82 万元，全部债务存续期其他债务应还本付息为 99,529.91 万元。

③项目总债务融资本息

本期债券存续期内项目应还本付息金额为 91,306.82 万元，其中：专项债券融资应还本付息金额为 18,360.00 万元，其他债务融资应还本付息金额为 72,946.82 万元；全部债务存续期内项目应还本付息金额为 117,889.91 万元，其中：专项债券融资应还本付息金额为 18,360.00 万元，其他债务融资应还本付息金额为 99,529.91 万元。

3. 偿债预期收益

项目建成后，主要收入为安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入，以上收入可作为偿债资金来源，相关收益情况如下：

(1) 销售单价预测：安置房项目已与市城投、市公投、市土储、区城投签订安置房包销协议，总金额为 121,105.67 万元；剩余未签订包销协议部分住宅总建筑面积 7570 m²，根据盐城市周边安置房住宅的销售单价以及性质，拟定本项目安置房住宅的出售单价为 8,100.00 元/m²、非机动车库按 3,300.00 元/m²、机动车位按 60,000.00 元/个、商业房按 15,000.00 元/m²预测。

销售规模及时间预测：根据项目实施单位提供的项目实施方案，主要经济指标为未签订的包销安置房住宅销售面积为 7570 m²、地下二层储存间建筑面积 9599.52 m²、地下机动车位共计 1954 个，其中非人防车位 1396 个、商业配套面积 8336.68 m²，计划分三年销售，第一年 40%，后两年每年 30%。

(2) 付现成本预测：已签订包销协议的安置房，预计产生费用较少，直接以团购外成本覆盖；不包销的机动车位、商业房、安置房等付现成本约占收入的 50%。

综上，本期债券存续期各年预期收益累计为 136,196.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 136,196.00 万元，具体情况如下：

表 3-3 五星农贸路地块棚改安置房工程项目预期收益

单位：万元

年限	预期收入	付现成本	预期收益
建设期			
2024	60,514.00	6,036.00	54,478.00
2025	45,386.00	4,527.00	40,859.00
2026	45,386.00	4,527.00	40,859.00
本期债券存续期	151,286.00	15,090.00	136,196.00
全部债务存续期	151,286.00	15,090.00	136,196.00

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，五星农贸路地块棚改安置房工程项目以安置房销售收入、非机动车停车位出售收入、地下机动车位收入以及配套商业用房销售收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 3-4 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	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
五星农贸路地块棚改安置房 工程项目	136,196.00	91,306.82	1.49

表 3-5 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	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
五星农贸路地块棚改安置 房工程项目	136,196.00	117,889.91	1.16

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

四、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的2023年第八批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之盐城市区项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。



统一社会信用代码

913209020893564595 (1/1)

编号 320913000201908050093



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。

营业执照

(副本)



名称 苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 倪景丽

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（不含国家统一认可的会计、审计、资产评估类的培训）；法律、法规规定的其他业务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2014年01月03日

营业期限 2014年01月03日至2033年11月25日

营业场所 盐城市益南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室（CND）



登记机关

2019年08月05日

证书序号: 5000595

说明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。

《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。
《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 苏亚金诚会计师事务所 (特殊普通合伙) 盐城分所

负责人: 饶景丽

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

分所执业证书编号: 320000263207

批准执业文号: 苏财会[2012] 35 号

批准执业日期: 2012年10月16日

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一二年八月十三日

中华人民共和国财政部制



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



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年9月25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.

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年11月6日
 / / /d



年 / 月 / 日

证书编号: 321100010034
 No. of Certificate

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

发证日期: 2002年07月25日
 Date of Issuance



	姓名	王鹏
	Full name	_____
	性别	男
	Sex	_____
	出生日期	1989-08-19
	Date of birth	_____
	工作单位	江苏苏亚金诚会计师事务所 (特殊普通合伙)盐城分所
Working unit	_____	
身份证号码	320925198908191458	
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:
No. of Certificate 320000260171

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

发证日期:
Date of Issuance 2018 年 06 月 28 日



年 月 日
/y /m /d