



# 江苏永和会计师事务所有限公司

JiangSuYongHeCertifiedPublicAccountantsCO.,LTD.

## 2023 年第十批江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券) 之南京市项目财务评估报告

永和会专字(2023)第319号章



南京市财政局:

我们接受贵局委托,对2023年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之南京市项目募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

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

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

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

本总体评价仅供发行本次2023年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之南京市项目融资之目的使用,不得作为其他任何目的。

总体评价结果如下:

### 一、本期项目投资资金筹措情况

本次评价南京市下属江宁区,共3个棚户区改造发债项目,项目总投资额为651,737.90万元,其中:资本金132,737.90万元,拟使用专项债519,000.00万元,其中2022年已经发行债券10,000.00万元,2023年已经发行债券26,000.00万元,本次拟使用债券募集资金41,000.00万元,使用后期债券募集资金442,000.00万元。具体明细如下表。



本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

序号	项目区域	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（万元）					
				资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
				已有地方 政府专项 债券资金 金额 ④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金 ⑥	已有地方 政府专项 债券 资金金额 ⑦	拟使用本期地 方政府专项 债券资金 金额⑧	其他资金 （非资本 金） ⑨
一	江宁区	高家边小区二期B组团（经济适用房） 及配套设施工程	187,000.00			38,000.00	22,000.00	12,500.00	114,500.00
		高家边小区二期C组团（经济适用房） 及配套设施工程	269,343.50			54,343.50		14,000.00	201,000.00
		解溪小区（经济适用房）及配套设施工 程	195,394.40			40,394.40	14,000.00	14,500.00	126,500.00
合计			<b>651,737.90</b>			<b>132,737.90</b>	<b>36,000.00</b>	<b>41,000.00</b>	<b>442,000.00</b>

注：其他资金系计划后期发行专项债券融资金额，详见二、融资应付利息情况。



## 二、融资应付利息情况

项目总融资金额为 519,000.00 万元,其中 2022 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元(发行期限 7 年,利率 2.81%),2023 年上半年已经发行七年期债券 26,000.00 万元(发行期限 7 年,利率 2.95%),本次拟使用债券融资 41,000.00 万元,拟使用后续期间债券融资 442,000.00 万元。假设七年期债券融资利率 3.00%,在融资期内按年支付利息,到期偿还本金。项目自融资之日起应还本付息情况如下:

单位:人民币万元

序号	项目区域	前期新增本金	本期新增本金	后续新增本金	偿还本金总额	期限	偿还利息总额	还本付息合计
1	江宁区	36,000.00	41,000.00	442,000.00	519,000.00	7 年	108,766.00	627,766.00
合计		36,000.00	41,000.00	442,000.00	519,000.00	7 年	108,766.00	627,766.00

自融资之日起各项目应还本付息明细情况如下:

江宁区应还本付息情况

单位:人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
高家边小区二期 B 组团(经济适用房)及配套设施工程	2022 年		10,000.00				10,000.00	-	-
	2023 年	10,000.00	12,000.00	12,500.00			34,500.00	281.00	281.00
	2024 年	34,500.00			70,500.00		105,000.00	1,010.00	1,010.00
	2025 年	105,000.00			44,000.00		149,000.00	3,125.00	3,125.00
	2026 年	149,000.00					149,000.00	4,445.00	4,445.00
	2027 年	149,000.00					149,000.00	4,445.00	4,445.00
	2028 年	149,000.00					149,000.00	4,445.00	4,445.00
	2029 年	149,000.00				10,000.00	139,000.00	4,445.00	14,445.00
	2030 年	139,000.00				24,500.00	114,500.00	4,164.00	28,664.00
	2031 年	114,500.00				70,500.00	44,000.00	3,435.00	73,935.00
	2032 年	44,000.00				44,000.00	-	1,320.00	45,320.00
小计		10,000.00	22,000.00	12,500.00	114,500.00	149,000.00		31,115.00	180,115.00
高家边小区二期 C 组团(经	2023 年	-		14,000.00			14,000.00	-	-





项目名称	年度	期初本金 金额	前期新增 本金	本期新增 本金	拟新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 金额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
济适用房)及 配套设施工程	2024 年	14,000.00			70,000.00		84,000.00	420.00	420.00
	2025 年	84,000.00			45,000.00		129,000.00	2,520.00	2,520.00
	2026 年	129,000.00			86,000.00		215,000.00	3,870.00	3,870.00
	2027 年	215,000.00					215,000.00	6,450.00	6,450.00
	2028 年	215,000.00					215,000.00	6,450.00	6,450.00
	2029 年	215,000.00					215,000.00	6,450.00	6,450.00
	2030 年	215,000.00				14,000.00	201,000.00	6,450.00	20,450.00
	2031 年	201,000.00				70,000.00	131,000.00	6,030.00	76,030.00
	2032 年	131,000.00				45,000.00	86,000.00	3,930.00	48,930.00
	2033 年	86,000.00				86,000.00	-	2,580.00	88,580.00
	小计	-		14,000.00	201,000.00	215,000.00		45,150.00	260,150.00
解溪小区(经 济适用房)及 配套设施工程	2022 年						-	-	-
	2023 年	-	14,000.00	14,500.00			28,500.00	-	-
	2024 年	28,500.00			81,500.00		110,000.00	848.00	848.00
	2025 年	110,000.00			45,000.00		155,000.00	3,293.00	3,293.00
	2026 年	155,000.00					155,000.00	4,643.00	4,643.00
	2027 年	155,000.00					155,000.00	4,643.00	4,643.00
	2028 年	155,000.00					155,000.00	4,643.00	4,643.00
	2029 年	155,000.00				-	155,000.00	4,643.00	4,643.00
	2030 年	155,000.00				28,500.00	126,500.00	4,643.00	33,143.00
	2031 年	126,500.00				81,500.00	45,000.00	3,795.00	85,295.00
	2032 年	45,000.00				45,000.00	-	1,350.00	46,350.00
	小计	-	14,000.00	14,500.00	126,500.00	155,000.00		32,501.00	187,501.00
合计		10,000.00	36,000.00	41,000.00	442,000.00	519,000.00	-	108,766.00	627,766.00

注 1: 高家边小区二期 B 组团(经济适用房)及配套设施工程项目计划融资总额为 149,000.00 万元, 2022 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元(七年期, 利率 2.81%), 2023 年上半年已使用债券募集资金 12,000.00 万元(七年期, 利率 2.95%), 本次拟使用债券募集资金 12,500.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 70,500.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 44,000.00 万元。



注 2: 高家边小区二期 C 组团 (经济适用房) 及配套设施工程计划融资总额为 215,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 14,000.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 70,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 45,000.00 万元, 计划 2026 年发行债券募集资金 86,000.00 万元。



注 3: 解溪小区 (经济适用房) 及配套设施工程项目计划融资总额为 155,000.00 万元, 2023 年上半年已使用债券募集资金 14,000.00 万元 (七年期, 利率 2.95%), 本次拟使用债券募集资金 14,500.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 81,500.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 45,000.00 万元。

### 三、项目产生的净现金流入

#### 1、基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(3) 相关法律法规无重大变化;

(4) 土地出让价格在正常范围内变动

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### 2、项目产生的净现金流入

(1) 项目专项收入预测: 项目土地出让收入预计为 1,855,950.00 万元。

单位: 万元

序号	项目区域	项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
1	江宁区	高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程	618,120.00		618,120.00
2		高家边小区二期 C 组团 (经济适用房) 及配套设施工程	696,960.00		696,960.00
3		解溪小区 (经济适用房) 及配套设施工程	540,870.00		540,870.00
合计			1,855,950.00		1,855,950.00

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

单位: 万元



序号	项目区域	项目名称	债券存续期内项目预计收益		
			债券存续期内项目预计收入	债券存续期内项目预计支出	债券存续期内项目预计净收益
			①	②	③=①-②
1	江宁区	高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程	618,120.00	325,103.56	293,016.44
2		高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套设施工程	696,960.00	362,679.93	334,280.07
3		解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	540,870.00	281,454.74	259,415.26
合计			1,855,950.00	969,238.23	886,711.77

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

单位：万元

序号	项目区域	项目	按预计目标的 100% 计算项目收益	按预计目标的 95% 计算项目收益	按预计目标的 90% 计算项目收益
1	江宁区	高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程	293,016.44	280,263.08	267,509.73
2		高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套设施工程	334,280.07	319,900.04	305,520.01
3		解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	259,415.26	248,255.76	237,096.26

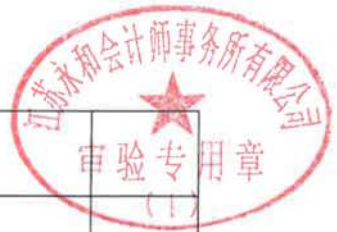
### 3、融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

在本报告的假设条件下，按 2023 年预计的项目收益 100% 计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的 100% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
江宁区	高家边小区二期B组团（经济适用房）及	149,000.00	31,115.00	180,115.00	293,016.44	1.63





	配套设施工程					
	高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	215,000.00	45,150.00	260,150.00	334,280.07	1.28
	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	155,000.00	32,501.00	187,501.00	259,415.26	1.38

在本报告的假设条件下，按 2023 年预计的项目收益 95% 计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的 95% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
江宁区	高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	149,000.00	31,115.00	180,115.00	280,263.08	1.56
	高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	215,000.00	45,150.00	260,150.00	319,900.04	1.23
	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	155,000.00	32,501.00	187,501.00	248,255.76	1.32

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

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的 90% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
江宁区	高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	149,000.00	31,115.00	180,115.00	267,509.73	1.49
	高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	215,000.00	45,150.00	260,150.00	305,520.01	1.17
	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	155,000.00	32,501.00	187,501.00	237,096.26	1.26



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



#### 四、审核结论

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

##### (一) 南京市棚户区改造项目全部债券存续期内资金平衡方案

单位: 万元

序号	项目区域	期间	项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	江宁区	2022年-2032年	高家边小区二期B组团(经济适用房)及配套设施工程	293,016.44	7年	180,115.00	1.63
2		2023年-2033年	高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	334,280.07	7年	260,150.00	1.28
3		2023年-2032年	解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	259,415.26	7年	187,501.00	1.38

##### (二) 南京市棚户区改造项目本期债券存续期内资金平衡方案

单位: 万元

序号	项目区域	期间	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	江宁区	2023年-2030年	高家边小区二期B组团(经济适用房)及配套设施工程	293,016.44	7年	60,860.00	4.81
2		2023年-2030年	高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	334,280.07	7年	46,610.00	7.17
3		2023年-2030年	解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	259,415.26	7年	55,856.00	4.64

注 1: 高家边小区二期 B 组团(经济适用房)及配套设施工程项目本息之和不包含 2030 年之后支付的债券本金及利息 119,255.00 万元。

注 2: 高家边小区二期 C 组团(经济适用房)及配套设施工程项目本息之和不包含 2030 年之后支付的债券本金及利息 213,540.00 万元。



注 3: 解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目本息之和不包含 2030 年之后支付的债券本金及利息 131,645.00 万元。

## 五、其他说明

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

（二）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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

附件：南京市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 10 月 09 日



附件：

## 南京市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

1、高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程、高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程、解溪小区（经济适用房）及配套设施工程

项目实施单位：南京江宁高新园建设投资有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区科学园天元东路 118 号

法定代表人：易诗福

注册资本：174,000.00 万元

经营范围：市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；



商务服务；展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；保障性住房项目的建设管理及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



## （二）项目概况

### 1、项目位置及范围

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

（2）高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程地点位于江宁高新区，具体位于东至规划格致路，西至药谷路，南至知圩路，北至规划道路；

（3）解溪小区（经济适用房）及配套设施工程目地点位于江宁区淳化街道解溪社区，具体位于博观路以南，福英路以西。

### 2、项目内容与规模

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

（2）高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程：主要建设内容包括新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约 394048.84 平方米(地上建筑面积约 257694.61 平方米，地下建筑面积约 136354.23 平方米)，其中住宅建筑面积约 388677.53 平方米，社区中心建筑面积约 5371.31 平方米。用于安置居民 2717 户。

（3）解溪小区（经济适用房）及配套设施工程目：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目拟新建保障性住房，同步配建物业管理用房、配套商业用房、养老活动用房、配电房、开闭所、门卫等公共配套设施。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171111.25 平方米，地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米，用于安置居民 1956 户。

## （三）、投资估算与资金筹措方式

（1）高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程项目总投资约 187,000.00 万元，2022 年 3 月 14 日《关于办理高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程可行性研究报告的批复》（江宁高新管复[2022]7 号）项目总投资



187,000.00 万元，其中资本金 38,000.00 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 149,000.00 万元，其中：2022 年已使用债券募集非资本金 10,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），2023 年上半年已使用债券募集非资本金 12,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，按年付息），本次拟，使用债券募集非资本金 12,500.00 万元，使用后期债券募集非资本金 114,500.00 万元。



(2) 高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程项目总投资约 269,343.50 万元，2022 年 9 月 9 日《关于高家边小区 C 组团（经济适用房）及配套设施工程可行性研究报告的批复》（江宁审批投字[2022]113 号项目总投资约 269,343.50 万元，其中资本金 54,343.50 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 215,000.00 万元，其中：本次拟使用债券募集非资本金 14,000.00 万元，使用后期债券募集非资本金 201,000.00 万元。

(3) 解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目总投资约 195,394.40 万元，2022 年 5 月 27 日《关于解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目核准的批复》（江宁审批投字[2022]67 号项目总投资约 195,394.40 万元，其中资本金 40,394.40 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 155,000.00 万元，其中：2023 年上半年已使用债券募集非资本金 14,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 14,500.00 万元，使用后期债券募集非资本金 126,500.00 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
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	187,000.00			38,000.00	22,000.00	12,500.00	114,500.00
高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	269,343.50			54,343.50		14,000.00	201,000.00
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	195,394.40			40,394.40	14,000.00	14,500.00	126,500.00



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
合计	651,737.90			132,737.90	36,000.00	41,000.00	442,000.00



注 1: 高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程项目计划融资总额为 149,000.00 万元, 2022 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元 (七年期, 利率 2.81%), 2023 年上半年已使用债券募集资金 12,000.00 万元 (七年期, 利率 2.95%), 本次拟使用债券募集资金 12,500.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 70,500.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 44,000.00 万元。

注 2: 高家边小区二期 C 组团 (经济适用房) 及配套设施工程计划融资总额为 215,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 14,000.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 70,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 45,000.00 万元, 计划 2026 年发行债券募集资金 86,000.00 万元。

注 3: 解溪小区 (经济适用房) 及配套设施工程项目计划融资总额为 155,000.00 万元, 2023 年上半年已使用债券募集资金 14,000.00 万元 (七年期, 利率 2.95%), 本次拟使用债券募集资金 14,500.00 万元, 计划 2024 年发行债券募集资金 81,500.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 45,000.00 万元。

#### 四、项目收益及现金流入预测

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

(1) 项目收入预测: 项目总收入预计为 1,855,950.00 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	高家边小区二期 B 组团 (经济适用房) 及配套设施工程	618,120.00		618,120.00
2	高家边小区二期 C 组团 (经济适用房) 及配套设施工程	696,960.00		696,960.00
3	解溪小区 (经济适用房) 及配套设施工程	540,870.00		540,870.00
	合计	1,855,950.00		1,855,950.00



(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	高家边小区二期 B 组团(经济适用房)及配套设施工程	618,120.00	325,103.56	293,016.44
2	高家边小区二期 C 组团(经济适用房)及配套设施工程	696,960.00	362,679.93	334,280.07
3	解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	540,870.00	281,454.74	259,415.26
	合计	1,855,950.00	969,238.23	886,711.77



(3) 债券存续期用于平衡债券本息的收益测算如下：



高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程项目收益预测表

单位：万元

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



高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的 100% 计算 土地出让收益	按预计的目标价格的 95% 计算 土地出让收益	按预计的目标价格的 90% 计算 土地出让收益
一	出让土地回款	万元	696,960.00	662,112.00	627,264.00
1	可出让地块的规划面积:	亩	316.80	316.80	316.80
2	地价均价:	万元/ 亩	2,200.00	2,090.00	1,980.00
二	土地扣减项目	万元	362,679.93	342,211.96	321,743.99
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的 5%)	万元	34,848.00	33,105.60	31,363.20
2	农业土地开发资金 (8.85 元/平方米)	万元	186.91	186.91	186.91
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的 2%)	万元	13,939.20	13,242.24	12,545.28
4	土地出让业务费 (土地出让总额的 1%)	万元	6,969.60	6,621.12	6,272.64
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的 3%)	万元	20,908.80	19,863.36	18,817.92
6	保障性安居工程建设资金 { [出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)] * 10% }	万元	46,034.52	42,934.79	39,835.06
7	市集中 (土地出让总额的 8%)	万元	55,756.80	52,968.96	50,181.12
8	农田水利建设资金 { [出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)] * 10% }	万元	46,034.52	42,934.79	39,835.06
9	教育资金 { [出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)] * 10% }	万元	46,034.52	42,934.79	39,835.06
10	新增建设用地土地有偿使用费 (48 元/平方米)	万元	1,013.77	1,013.77	1,013.77
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的 0.05%)	万元	348.48	331.06	313.63
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的 7%)	万元	48,787.20	46,347.84	43,908.48
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的 6%)	万元	41,817.60	39,726.72	37,635.84
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	334,280.07	319,900.04	305,520.01
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	334,280.07	319,900.04	305,520.01



解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	540,870.00	513,826.50	486,783.00
1	可出让地块的规划面积：	亩	245.85	245.85	245.85
2	地价均价：	万元/亩	2,200.00	2,090.00	1,980.00
二	土地扣减项目	万元	281,454.74	265,570.74	249,686.74
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的5%)	万元	27,043.50	25,691.33	24,339.15
2	农业土地开发资金 (8.85元/平方米)	万元	145.05	145.05	145.05
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的2%)	万元	10,817.40	10,276.53	9,735.66
4	土地出让业务费 (土地出让总额的1%)	万元	5,408.70	5,138.27	4,867.83
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的3%)	万元	16,226.10	15,414.80	14,603.49
6	保障性安居工程建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	35,724.71	33,319.19	30,913.67
7	市集中 (土地出让总额的8%)	万元	43,269.60	41,106.12	38,942.64
8	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	35,724.71	33,319.19	30,913.67
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	35,724.71	33,319.19	30,913.67
10	新增建设用地土地有偿使用费 (48元/平方米)	万元	786.72	786.72	786.72
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的0.05%)	万元	270.44	256.91	243.39
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的7%)	万元	37,860.90	35,967.86	34,074.81
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的6%)	万元	32,452.20	30,829.59	29,206.98
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	259,415.26	248,255.76	237,096.26
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	259,415.26	248,255.76	237,096.26



## 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



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	
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	293,016.44	7 年	180,115.00	1.63
高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	334,280.07	7 年	260,150.00	1.28
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	259,415.26	7 年	187,501.00	1.38

### (二) 江宁区棚户区改造本期债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内 应付债务资金本息 之和	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
	①		②	
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	293,016.44	7 年	60,860.00	4.81
高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	334,280.07	7 年	46,610.00	7.17
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	259,415.26	7 年	55,856.00	4.64

注 1：高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程项目本息之和不包含 2030 年之后支付的债券本金及利息 119,255.00 万元。

注 2：高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程项目本息之和不包含 2030 年之后支付的债券本金及利息 213,540.00 万元。

注 3：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目本息之和不包含 2030 年之后支付的债券本金及利息 131,645.00 万元。



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



## 六、棚改专项债券项目明细表

### 项目 1：高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程

单位：亿元

项目名称	高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程									
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)	1.25									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	主要新建安置房住宅小区、幼儿园、地下车库、社区配套及小区内部道路广场、绿化等。该项目总建筑面积约为 24.576 万平方米，其中地上建筑面积为 16.6145 万平方米，地下建筑面积约为 7.9615 万平方米，约 1800 户数。									
项目建设期	2022 年至 2025 年									
项目运营期	2026 年至 2065 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	18.7									
其中：不含专项债券的项目资本金	3.8									
专项债券融资	14.9									
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						1	2.45	7.05	4.4	
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益										
29.3016										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年					
2026 年	2027 年	2028 年	29.3016	2029 年	2030 年	2031 年				
2032 年	2033 年	2034 年		2035 年	2036 年	2037 年				



2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
				债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.57
债券存续期内项目总债务融资本息		6.086	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		4.81
债券存续期内项目总债务融资本金		3.45	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		8.49
债券存续期内项目总地方债券融资本息		6.086	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		4.81
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3.45	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		8.49
项目收益预测依据	以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测。				



## 项目 2：高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程

单位：亿元

项目名称	高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程									
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)	1.4									
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	项目主要建设内容包括新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约 394048.84 平方米(地上建筑面积约 257694.61 平方米，地下建筑面积约 136354.23 平方米)，其中住宅建筑面积约 388677.53 平方米，社区中心建筑面积约 5371.31 平方米。用于安置居民 2717 户。									
项目建设期	2023 年至 2026 年									
项目运营期	2027 年至 2066 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)	26.9344									
其中：不含专项债券的项目资本金	5.4344									
专项债券融资	21.5									
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							1.4	7	13.1	
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	33.428									



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		
2026年		2027年		2028年		2029年	33.428	2030年		
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年		
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		
2044年		2045年		2046年		2047年		2048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	1.24		
债券存续期内项目总债务融资本息				4.66	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				7.17	
债券存续期内项目总债务融资本金				1.4	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				23.88	
债券存续期内项目总地方债券融资本息				4.66	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				7.17	
债券存续期内项目总地方债券融资本金				1.4	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				23.88	
项目收益预测依据		以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测。								

### 项目 3：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程

单位：亿元

项目名称	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程									
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)	1.45									
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	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目拟新建保障性住房，同步配建物业管理用房、配套商业用房、养老活动用房、配电房、开闭所、门卫等公共配套设施。项目规划总建筑面积 256456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171111.25 平方米，地下建筑面积约 85345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162877.58 平方米，用于安置居民 1956 户。									
项目建设期	2023 年至 2025 年									
项目运营期	2026 年至 2065 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	19.5394									
其中：不含专项债券的项目资本金	4.0394									
专项债券融资	15.5									
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								2.85	8.15	4.5
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益		25.9415								
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	25.9415	2030年		2031年
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年		2037年
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年
							债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.33		
债券存续期内项目总债务融资本息				5.5856			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	4.64		
债券存续期内项目总债务融资本金				2.85			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	9.10		
债券存续期内项目总地方债券融资本息				5.5856			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	4.64		
债券存续期内项目总地方债券融资本金				2.85			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	9.10		
项目收益预测依据	以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测。									



## 七、其他说明

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

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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





姓名: 张银涛  
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

2018年11月1日



效一年  
year after





年度检验



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

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

证书编号: 320000150001  
No. of Certificate

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

发证日期: 1997 年 5 月 6 日  
Date of Issuance



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 10





姓名: 孙海燕  
性别: 女  
出生日期: 1986-01-07  
工作单位: 江苏永和会计师事务所有限公司  
身份证号码: 320924198601076141



交一年，  
ear after



月 日

证书编号:  
No. of Certificate

320000150062

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2019 年 12 月 31 日

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





# 会计师事务所 执业证书

名称：



首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

张锦斌  
南京市江宁区嘉陵江东118号科技创新综合体B3栋2单元5层502室

组织形式：

有限责任

执业证书编号：

32000015

批准执业文号：

苏财协[1999]13号

批准执业日期：

1999年02月23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：江苏省财政厅



二〇二三年五月二十三日

中华人民共和国财政部制





编号 320105000202106080303

统一社会信用代码  
913201147040496700 (1/1)

# 营业执照

(副本)



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



名称 江苏中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 张银波

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8号科技创新综合体B3栋2单元5层502室

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；办理清算业务；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询(乙级)。\*(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



2021年06月08日

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

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

国家市场监督管理总局监制



2023年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之徐州市项目财务评估报告

徐方会咨[2023]016号

目 录

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

# 徐州方正会计师事务所有限公司

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

## 2023年第十批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目财务评估报告

徐方会咨[2023]016号

徐州市财政局：

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

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

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

评估结果如下：

### 一、编制基础

本次预测以徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目预期土地出让收入、商业用房及车位出租收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边地块成交情况、GDP增速、政策性基金规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2023年徐州淮海国际港务区棚户区改造项目收益预测表。

### 二、基本假设

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



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

### 三、项目总投资及资金来源情况

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目总投资 65,768.54 万元，其中：其他资本金 15,768.54 万元，已发行地方政府专项债券资金 40,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 10,000.00 万元。具体如下：

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

### 四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目，假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

#### (一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债券存续期内预 期收益(万元)①	发行期限 (年)	全部债券存续期内项 目总债务融资本息 (万元)②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
徐州淮海国际陆港南岗定销 房一期项目	97,097.28	7	60,892.00	1.59

#### (二) 本期债券存续期本息覆盖倍数



项目名称	本期债券存续期内预期收益（万元）①	发行期限（年）	本期债券存续期内项目总债务融资本息（万元）②	项目收益覆盖倍数③=①/②
徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目	97,097.28	7	59,736.00	1.63

## 五、评估结论

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

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

## 六、其他事项说明

提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

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

附件：徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司

中国·徐州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2023年9月28日



附件：

## 徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目收益及现金流入编制说明

### 一、项目基本情况

#### (一) 项目位置及范围

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

#### (二) 项目总投资及资金筹措方式

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

单位：万元

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

#### (三) 项目进展情况

项目已取得《关于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目建议书的批复》（徐港行审投审（2021）1号）；《关于徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目可行性研究报告的批复》（徐港行审投审（2021）7号）；不动产权证；建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；建筑工程施工许可证。

### 二、应付本息情况

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目 2022 年已发行地方政府专项债券 4 亿元，本次拟融专项债券资金额 1 亿元，参照 2022 年江苏省棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 2.89%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期满偿还本金。

徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已有地方政府 债券本金	本期拟发 债本金	已有地方政府 债券利息	本期拟发债利 息	偿还债券本金 金额	债券存续期内项目 融资本金余额	债券存续期内项 目应付融资本息
2022 年	40,000.00					40,000.00	0.00
2023 年		10,000.00	1,156.00			50,000.00	1,156.00
2024 年			1,156.00	400.00		50,000.00	1,556.00
2025 年			1,156.00	400.00		50,000.00	1,556.00
2026 年			1,156.00	400.00		50,000.00	1,556.00
2027 年			1,156.00	400.00		50,000.00	1,556.00
2028 年			1,156.00	400.00		50,000.00	1,556.00
2029 年			1,156.00	400.00	40,000.00	10,000.00	41,556.00
2030 年				400.00	10,000.00	-	10,400.00
小计	40,000.00	10,000.00	8,092.00	2,800.00	50,000.00		60,892.00

### 三、项目收益及现金流入预测说明

#### （一）基准地价

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

#### 1、土地市场情况

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

序号	地块	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格(万 元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日 期	用途
1	2019-56 号	苏山路西， 黄河北路 北，二环北 路西延南	62,362.60	2.26	140,627.66	47,700.00	3,391.94	2019.9	住宅
2	2019-63 号	九里小学 北，龟山南 路南	20,410.00	2.35	47,963.50	16,840.00	3,511.00	2020.1	住宅
3	2020-46 号	平山路东、 龟山北路西	54,890.60	1.59	87,001.60	64,000.00	7,356.19	2020.11	住宅

## 2、项目区土地出让价格预测

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

地块	2022年	权重	平均出让价格（元/平方米）
2019-56号	3,728.09	1/3	1,242.70
2019-63号	3,739.30	1/3	1,246.43
2020-46号	7,834.52	1/3	2,611.51
合计			5,100.64

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年
徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目	5,100.64	5,263.86	5,432.30	5,606.13

### （二）土地价格增长率

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

### （三）土地出让收入测算

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

单位：万元

项目	2024年	2025年	合计
项目土地出让面积（亩）	96.00	96.00	192.00
项目土地出让面积（平方米）	64,000.00	64,000.00	128,000.00
项目可建筑面积（平方米）	132,480.00	132,480.00	264,960.00
项目土地出让单价（元/平方米）	5,432.30	5,606.13	
项目土地出让收入（万元）	71,967.12	74,270.07	146,237.19

### （四）土地出让净现金流入

假设徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目，2024年至2025年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	合计
一	出让土地回款	71,967.12	74,270.07	146,237.19
二	用于资金平衡土地相关收益			
1	土地出让收入	71,967.12	74,270.07	146,237.19
2	土地出让相关支出	25,190.44	25,994.17	51,184.62
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	3,598.36	3,713.50	7,311.86
2-2	土地出让业务费（1*2%）	1,439.34	1,485.40	2,924.74
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	28.80	28.80	57.60
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	76.80	76.80	153.60
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	6,682.38	6,896.56	13,578.94
2-6	教育资金（净收益的10%）	6,682.38	6,896.56	13,578.94
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	6,682.38	6,896.56	13,578.94
3	用于资金平衡土地相关收益	46,776.67	48,275.89	95,052.57

（五）其他收入

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

单位：万元

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	收入								
1	商业用房出租收入	143.68	164.20	184.73	184.73	184.73	184.73	184.73	1,231.53
其中	商业用房建筑面积(m <sup>2</sup> )	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	2,631.42	
	出租价格(65元/m <sup>2</sup> /月)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
2	车位出租收入	133.70	152.80	171.90	171.90	171.90	171.90	171.90	1,146.00
其中	车位数量(个)	955	955	955	955	955	955	955	
	出租价格(0.2万元/个)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
	收入合计	277.38	317.00	356.63	356.63	356.63	356.63	356.63	2,377.53
二	支出								
1	税金及附加	33.29	38.04	42.79	42.79	42.79	42.79	42.79	285.28
2	其他费用	5.55	6.34	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	47.54
	支出合计	38.84	44.38	49.92	49.92	49.92	49.92	49.92	332.82
三	收益	238.54	272.62	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	2,044.71

#### (六) 棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入、商业用房及车位出租收入，项目实施单位预测的土地出让和出租收入计划分阶段实施，收入分年流入。全部债券存续期和本期债券存续期的收益一致，相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	土地出让								
1	土地出让收入	71,967.12	74,270.07						146,237.19
2	减：四项基本政策成本	5,143.30	5,304.50						10,447.80
3	减：政策性基金	20,047.15	20,689.67						40,736.82
4	土地出让净收入	46,776.67	48,275.89						95,052.57
二	项目可实现的其他收入								
1	商业用房及车位出租净收入	238.54	272.62	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	2,044.71
三	项目用于资金平衡收益	47,015.21	48,548.51	306.71	306.71	306.71	306.71	306.71	97,097.28

#### 四、本息覆盖倍数

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

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		1,156.00	1,156.00	97,097.28
2024年		1,556.00	1,556.00	
2025年		1,556.00	1,556.00	
2026年		1,556.00	1,556.00	
2027年		1,556.00	1,556.00	
2028年		1,556.00	1,556.00	
2029年	40,000.00	1,556.00	41,556.00	
2030年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	50,000.00	10,892.00	60,892.00	
本息覆盖倍数			1.59	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024年		1,556.00	1,556.00	97,097.28
2025年		1,556.00	1,556.00	
2026年		1,556.00	1,556.00	
2027年		1,556.00	1,556.00	
2028年		1,556.00	1,556.00	
2029年	40,000.00	1,556.00	41,556.00	
2030年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	50,000.00	9,736.00	59,736.00	
本息覆盖倍数			1.63	

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州淮海国际陆港南岗定销房一期项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	项目位于徐州淮海国际港务区，庞夹路以南，经十三路以西。本项目总占地面积54,615.90平方米，由徐丰公路东B地块与庞夹路南侧幼儿园地块组成，其中徐丰公路东B地块用地面积48,135.50平方米，幼儿园地块用地面积6,480.40平方米。项目总建筑面积150,753.07平方米，计容建筑面积102,895.84平方米，不计容建筑面积47,857.23平方米。主要建设内容为住宅、幼儿园、及供电、通信、消防、室外道路、景观绿化等配套设施。

项目建设期	2021年至2023年										
项目运营期	2021年至2030年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	6.5769										
其中:不含专项债券的项目资本金	1.5769										
专项债券融资	5.0000										
其他债务融资											
项目分年融资计划(单位:亿元)											
	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			4.0000	1.0000							
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	9.7097										
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
2023年		2024年	4.7014	2025年	4.8548	2026年	0.0307	2027年	0.0307	2028年	0.0307
2029年	0.0307	2030年	0.0307	2031年		2032年		2033年		2034年	
2035年		2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年		2052年	
2053年		2054年		2055年		2056年		2057年		2058年	
		债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.48		
债券存续期内项目总债务融资本息		5.9736		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.63		
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					1.94		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.9736		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.63		
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					1.94		
项目收益预测依据	土地出让收益 95,052.57 万元, 商业用房及车位出租收益 2,044.71 万元										



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320312717499048N

(1/1)

编号 32032366620210240018



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

名称 徐州方正会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 支大佐

经营范围

会计、审计、验资、评估、咨询调查服务、会计培训、会计用品批发、工程造价、招投标代理、工程监理服务、项目管理服务、工程造价咨询、(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 200万元整

成立日期 2000年01月07日

住所 徐州铜山新区府中路



与原件一致



登记机关

2022

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

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

国家市场监督管理总局监制