

2024 年第一批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券) 之
南京市项目财务评估报告

2024 年第一批江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券) 之 南京市项目财务评估报告

南审希地会专核字(2024)第 005 号

南京市财政局:

我们接受贵局委托,对 2024 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》。申请人及相关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 2024 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三个区,共 6 个棚户区改造发债项目,项目总投资额为 953,049.31 万元,其中:资本金 415,749.31 万元,拟使用专项债 537,300.00 万元,其中 2024 年以前已使用债券募集资金 214,000.00 万元,本次拟使用债券募集资金 71,000.00 万元,计划使用后期债券募集资金 252,300.00 万元。具体明细如下表:



本期项目投资资金来源

单位：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)				其他资金 (非资本 金) ⑨	
				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
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	82,837.98			19,837.98	25,000.00	10,000.00	28,000.00
		永欣新安置房三期项目	123,000.00			36,900.00	66,000.00	10,000.00	10,100.00
		高家边小区二期 B 组团 (经济适用 房) 及配套工程施工	187,000.00			37,400.00	34,500.00	15,000.00	100,100.00
		解溪小区 (经济适用房) 及配套设 施工程	195,394.40			109,794.40	28,500.00	16,000.00	41,100.00
		小计	588,232.38			203,932.38	154,000.00	51,000.00	179,300.00
二	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			151,900.93	10,000.00	5,000.00	38,000.00
		小计	204,900.93			151,900.93	10,000.00	5,000.00	38,000.00
三	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性 安居工程项目	159,916.00			59,916.00	50,000.00	15,000.00	35,000.00
		小计	159,916.00			59,916.00	50,000.00	15,000.00	35,000.00



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 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	953,049.31			415,749.31	214,000.00	71,000.00	252,300.00

注：其他资金（非资本金）系计划后继续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 820,700.00 万元，其中 2024 年以前已使用专项债券融资 214,000.00 万元（发行期限 7 年），本次拟使用债券募集资金 71,000.00 万元，计划使用以后年度债券募集资金 252,300.00 万元。假设本次及后续融资七年期利率 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	154,000.00	51,000.00	179,300.00	384,300.00	7 年	79,788.80	464,088.80
2	溧水区	10,000.00	5,000.00	38,000.00	53,000.00	7 年	10,906.00	63,906.00
3	高淳区	50,000.00	15,000.00	35,000.00	100,000.00	7 年	19,880.00	119,880.00
合计		214,000.00	71,000.00	252,300.00	537,300.00		110,574.80	647,874.80

各地区自融资之日起各项目应还本付息明细情况如下：

1、江宁区应还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	前期新增	本期新增	拟新增	本期偿还	期末本金	当期偿还	当期还本
		金额	本金	本金	本金	金额	金额	利息	付息合计
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	2021 年		10,000.00				10,000.00		
	2022 年	10,000.00	5,000.00				15,000.00	329.00	329.00
	2023 年	15,000.00	10,000.00				25,000.00	469.50	469.50
	2024 年	25,000.00		10,000.00	28,000.00		63,000.00	764.50	764.50
	2025 年	63,000.00					63,000.00	1,904.50	1,904.50
	2026 年	63,000.00					63,000.00	1,904.50	1,904.50
	2027 年	63,000.00					63,000.00	1,904.50	1,904.50
	2028 年	63,000.00				10,000.00	53,000.00	1,904.50	11,904.50
	2029 年	53,000.00				5,000.00	48,000.00	1,575.50	6,575.50
	2030 年	48,000.00				10,000.00	38,000.00	1,435.00	11,435.00
	2031 年	38,000.00				38,000.00	0.00	1,140.00	39,140.00
小计			25,000.00	10,000.00	28,000.00	63,000.00		13,331.50	76,331.50
永欣新寓安置房三期项目	2022 年		30,000.00				30,000.00		
	2023 年	30,000.00	36,000.00				66,000.00	867.00	867.00
	2024 年	66,000.00		10,000.00			76,000.00	1,929.00	1,929.00
	2025 年	76,000.00			10,100.00		86,100.00	2,229.00	2,229.00
	2026 年	86,100.00					86,100.00	2,532.00	2,532.00
2027 年	86,100.00					86,100.00	2,532.00	2,532.00	



项目名称	年度	期初本金	前期新增	本期新增	拟新增	本期偿还	期末本金	当期偿还	当期还本
		金额	本金	本金	本金	金额	金额	利息	付息合计
	2028年	86,100.00					86,100.00	2,532.00	2,532.00
	2029年	86,100.00				30,000.00	56,100.00	2,532.00	32,532.00
	2030年	56,100.00				36,000.00	20,100.00	1,665.00	37,665.00
	2031年	20,100.00				10,000.00	10,100.00	603.00	10,603.00
	2032年	10,100.00				10,100.00		303.00	10,403.00
	小计		66,000.00	10,000.00	10,100.00	86,100.00		17,724.00	103,824.00
高家边小区二期B组团(经济适用房)及配套设施工程	2022年		10,000.00				10,000.00		
	2023年	10,000.00	24,500.00				34,500.00	281.00	281.00
	2024年	34,500.00		15,000.00	15,000.00		64,500.00	981.25	981.25
	2025年	64,500.00			85,100.00		149,600.00	1,881.25	1,881.25
	2026年	149,600.00					149,600.00	4,434.25	4,434.25
	2027年	149,600.00					149,600.00	4,434.25	4,434.25
	2028年	149,600.00					149,600.00	4,434.25	4,434.25
	2029年	149,600.00				10,000.00	139,600.00	4,434.25	14,434.25
	2030年	139,600.00				24,500.00	115,100.00	4,153.25	28,653.25
	2031年	115,100.00				30,000.00	85,100.00	3,453.00	33,453.00
	2032年	85,100.00				85,100.00		2,553.00	87,653.00
小计		34,500.00	15,000.00	100,100.00	149,600.00		31,039.75	180,639.75	
解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	2023年	0.00	28,500.00				28,500.00		
	2024年	28,500.00		16,000.00	16,000.00		60,500.00	814.65	814.65
	2025年	60,500.00			25,100.00		85,600.00	1,774.65	1,774.65
	2026年	85,600.00					85,600.00	2,527.65	2,527.65
	2027年	85,600.00					85,600.00	2,527.65	2,527.65
	2028年	85,600.00					85,600.00	2,527.65	2,527.65
	2029年	85,600.00					85,600.00	2,527.65	2,527.65
	2030年	85,600.00				28,500.00	57,100.00	2,527.65	31,027.65
	2031年	57,100.00				32,000.00	25,100.00	1,713.00	33,713.00
	2032年	25,100.00				25,100.00		753.00	25,853.00
小计		28,500.00	16,000.00	41,100.00	85,600.00		17,693.55	103,293.55	
江宁区合计			154,000.00	51,000.00	179,300.00	384,300.00	0.00	79,788.80	464,088.80

注 1: 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目计划融资总额为 63,000.00 万元, 2021 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元(七年期, 利率 3.29%, 按年付息), 2022 年已使用债券募集资金 5,000.00 万元(七年期, 利率 2.81%, 按年付息), 2023 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元(七年期, 利率 2.95%, 按年付息), 本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元, 计划 2024 年下半年发行债券募集资金 28,000.00 万元。

注 2: 永欣新寓安置房三期项目计划融资总额为 86,100.00 万元, 2022 年已使用债券募集非资本金 30,000.00 万元(期限 7 年, 利率 2.89%, 按年付息), 2023 年已使用债券募集非资本金 36,000.00 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 10,000.00 万元, 计划 2025 年发行债券募集资金 10,100.00 万元。

注 3: 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 149,600.00 万元, 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），2023年下半年已使用债券募集非资本金 12,500.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 15,000.00 万元，计划 2024 年下半年发行债券募集资金 15,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 85,100.00 万元。

注 4：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 85,600.00 万元，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），2023 年下半年已使用债券募集非资本金 14,500.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 16,000.00 万元，计划 2024 年下半年发行债券募集资金 16,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 25,100.00 万元。

2、溧水区应还本付息情况



单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金	前期新增	本期新增	拟新增	本期偿还	期末本金	当期偿还	当期还本
		金额	本金	本金	本金	金额	金额	利息	付息合计
溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	2023 年		10,000.00				10,000.00		0.00
	2024 年	10,000.00		5,000.00	10,000.00		25,000.00	268.00	268.00
	2025 年	25,000.00			18,000.00		43,000.00	718.00	718.00
	2026 年	43,000.00			10,000.00		53,000.00	1,258.00	1,258.00
	2027 年	53,000.00					53,000.00	1,558.00	1,558.00
	2028 年	53,000.00					53,000.00	1,558.00	1,558.00
	2029 年	53,000.00					53,000.00	1,558.00	1,558.00
	2030 年	53,000.00					53,000.00	1,558.00	1,558.00
	2031 年	43,000.00					43,000.00	1,290.00	1,290.00
	2032 年	28,000.00					28,000.00	840.00	840.00
	2033 年	10,000.00					10,000.00	300.00	300.00
小计			10,000.00	5,000.00	38,000.00	53,000.00		10,906.00	63,906.00
溧水区合计			10,000.00	5,000.00	38,000.00	53,000.00		10,906.00	63,906.00

注：溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目计划融资总额为 53,000.00 万元，其中：2023 年 9 月已发行债券融资 10,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.68%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 5,000.00 万元，2024 年 6 月拟申请债券资融资 10,000.00 万元，2025 年拟申请债券资融资 18,000.00 万元，2026 年拟申请债券资融资 10,000.00 万元。



3、高淳区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金	前期新增	本期新增	拟新增	本期偿还	期末本金	当期偿还	当期还本
		金额	本金	本金	本金	金额	金额	利息	付息合计
江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目延工程项目	2023年		50,000.00				50,000.00		
	2024年	50,000.00		15,000.00			65,000.00	1,340.00	1,340.00
	2025年	65,000.00			35,000.00		100,000.00	1,790.00	1,790.00
	2026年	100,000.00					100,000.00	2,840.00	2,840.00
	2027年	100,000.00					100,000.00	2,840.00	2,840.00
	2028年	100,000.00					100,000.00	2,840.00	2,840.00
	2029年	100,000.00					100,000.00	2,840.00	2,840.00
	2030年	100,000.00				50,000.00	50,000.00	2,840.00	52,840.00
	2031年	50,000.00				15,000.00	35,000.00	1,500.00	16,500.00
	2032年	35,000.00				35,000.00		1,050.00	36,050.00
小计			50,000.00	15,000.00	35,000.00	100,000.00		19,880.00	119,880.00
高淳区合计			50,000.00	15,000.00	35,000.00	100,000.00		19,880.00	119,880.00

注：江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目计划融资总额为 100,000.00 万元，其中：2023 年 3 月已发行债券融资 50,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.68%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 15,000.00 万元，2025 年拟申请债券融资 35,000.00 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）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，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；

（五）项目的建设规模没有重大变化；

（六）土地出让价格、项目建成的资产出售、出租收入在正常范围内变动；



(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、项目产生的净现金流入

假设本期募投项目改造地块土地自本期募集资金存续期内开始土地挂牌交易且土地全部于一年内出让完毕。

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 2,184,605.21 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	安置房/商品房/商业/车位销售收入	资产(安置房、商业用房、车位)出租收入	小计
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	222,624.70	18,923.10			241,547.80
		永欣新寓安置房三期项目	263,910.00	22,432.35			286,342.35
		高家边小区二期 B 组团(经济适用房)及配套设施工程	643,875.00	54,729.38			698,604.38
		解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	565,455.00	48,063.68			613,518.68
	小计		1,695,864.70	144,148.51			1,840,013.21
二	溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程			172,962.00	3,780.00	176,742.00
		小计			172,962.00	3,780.00	176,742.00
三	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目			167,850.00		167,850.00
		小计			167,850.00		167,850.00
合计			1,695,864.70	144,148.51	340,812.00	3,780.00	2,184,605.21

注：上表中其他收入系江宁区对城市发展专项资金（17%部分）予以返还 50%的补助收入。

(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
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	241,547.80	141,516.64	100,031.16
		永欣新寓安置房三期项目	286,342.35	137,761.82	148,580.53
		高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	698,604.38	404,618.27	293,986.11
		解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	613,518.68	352,440.22	261,078.46
	小计		1,840,013.21	1,036,336.95	803,676.26
二	溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	176,742.00	14,215.00	162,527.00
	小计		176,742.00	14,215.00	162,527.00
三	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	167,850.00	10,071.00	157,779.00
	小计		167,850.00	10,071.00	157,779.00
合计			2,184,605.21	1,060,622.95	1,123,982.26

综上所述，棚户区改造项目按 2024 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	按预计目标的 100% 计算项目收益	按预计目标的 95% 计算项目收益	按预计目标的 90% 计算项目收益
1	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	100,031.16	95,604.83	91,178.50
2	江宁区	永欣新寓安置房三期项目	148,580.53	143,333.32	138,086.16
3	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	293,986.11	281,184.25	268,382.41
4	江宁区	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	261,078.46	249,835.79	238,593.12
5	溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	162,527.00	154,400.65	146,274.30
6	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	149,890.05	142,001.10



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 2024 年预计的项目收益 100% 计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的 100% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	63,000.00	13,331.50	76,331.50	100,031.16	1.31
江宁区	永欣新寓安置房三期项目	86,100.00	17,724.00	103,824.00	148,580.53	1.43
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	149,600.00	31,039.75	180,639.75	293,986.11	1.63
江宁区	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	85,600.00	17,693.55	103,293.55	261,078.46	2.53
溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	53,000.00	10,906.00	63,906.00	162,527.00	2.54
高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	100,000.00	19,880.00	119,880.00	157,779.00	1.32

在本报告的假设条件下，按 2024 年预计的项目收益 95% 计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的 95% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	63,000.00	13,331.50	76,331.50	95,604.83	1.25
江宁区	永欣新寓安置房三期项目	86,100.00	17,724.00	103,824.00	143,333.32	1.38
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	149,600.00	31,039.75	180,639.75	281,184.25	1.56
江宁区	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	85,600.00	17,693.55	103,293.55	249,835.79	2.42



溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	53,000.00	10,906.00	63,906.00	154,400.65	2.42
高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	100,000.00	19,880.00	119,880.00	149,890.05	1.25

在本报告的假设条件下，按 2024 年预计的项目收益 90% 计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的 90% 计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	63,000.00	13,331.50	76,331.50	91,478.50	1.19
江宁区	永欣新寓安置房三期项目	86,100.00	17,724.00	103,824.00	138,086.16	1.33
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	149,600.00	31,039.75	180,639.75	268,382.41	1.49
江宁区	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	85,600.00	17,693.55	103,293.55	238,593.12	2.31
溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	53,000.00	10,906.00	63,906.00	146,274.30	2.29
高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	100,000.00	19,880.00	119,880.00	142,001.10	1.18

通过对江苏省南京市下属三个区的 6 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 6 个项目还本付息要求。

四、审核结论

我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的棚户区改造专项债券项目预期土地出让收入、资产的出售、出租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）南京市棚户区改造全部债券存续期内资金平衡方案



单位：万元

序号	项目区域	期间	项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	江宁区	2021-2031年	航空产业片区棚户区改造禄口03地块安置房	100,031.16	7年	76,331.50	1.31
2	江宁区	2022-2032年	永欣新寓安置房三期项目	148,580.53	7年	103,824.00	1.43
3	江宁区	2022-2032年	高家边小区二期B组团(经济适用房)及配套设施工程	293,986.11	7年	180,639.75	1.63
4	江宁区	2023-2032年	解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	261,078.46	7年	103,293.55	2.53
5	溧水区	2023-2033年	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	162,527.00	7年	63,906.00	2.54
6	高淳区	2023-2032年	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	7年	119,880.00	1.32

(二) 南京市棚户区改造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	2024-2031年	航空产业片区棚户区改造禄口03地块安置房	100,031.16	7年	75,533.00	1.32
2	江宁区	2024-2031年	永欣新寓安置房三期项目	148,580.53	7年	92,554.00	1.61
3	江宁区	2024-2031年	高家边小区二期B组团(经济适用房)及配套设施工程	293,986.11	7年	92,705.75	3.17
4	江宁区	2024-2031年	解溪小区(经济适用房)及配套设施工程	261,078.46	7年	77,440.55	3.37
5	溧水区	2024-2031年	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	161,771.00	7年	34,766.00	4.65
6	高淳区	2024-2031年	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	7年	83,830.00	1.88

注1: 航空产业片区棚户区改造禄口03地块安置房项目本息之和不包含2024年之前支付的债券利息798.50万元。



注 2:永欣新寓安置房三期项目本息之和不包含 2024 年之前支付的债券利息 867.00 万元、2031 年之后支付的债券本金及利息 10,403.00 万元。

注 3: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 2024 年之前支付的债券利息 281.00 万元、2031 年之后支付的债券本金及利息 87,653.00 万元。

注 4: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 2031 年之后支付的债券本金及利息 25,853.00 万元。

注 5:溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目收益中不包含本期债券存续期以后收益(2032-2033 年)756.00 万元,债务本息不包含本期债券存续期后 2032-2033 年债务本息 29,140.00 万元。

注 6:江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目债务本息不包含本期债券存续期后 2032 年债务本息 36,050.00 万元。



五、其他说明

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

(二)资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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

附件:

- 1、江宁区项目收益及现金流入评价说明
- 2、溧水区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明
- 3、高淳区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)

南京南审希地会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·南京

2024年2月23日



附件 1:

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租金收入进行预测，并编制了 2024 江苏省南京市江宁区棚户区改造项目收益预测表。



二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；江宁区的商业住宅用地的刚性提留假设归区统筹来平衡该项目成本。

(五) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

(六) 土地出让价格在正常范围内变动；

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目

项目实施单位：南京临航建设开发有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区将军中路 166 号(江宁开发区)

法定代表人：宛如

注册资本：100000 万元人民币

经营范围：城市开发、土地开发；市政基础设施建设及管理；建筑安装工程施工；房屋建筑、房屋拆迁；保障房建设与管理；物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、永欣新寓安置房三期项目

项目实施单位：南京空港枢纽经济区投资发展有限公司

公司类型：有限责任公司

住所：南京市江宁经济技术开发区将军南路 666 号

法定代表人：朱勇

注册资本：132,526.133719 万元

经营范围：土地成片开发；基础设施开发、建设；建设安装工程设计、施工；房屋租赁；物业管理；市政设施租赁、委托经营和养护；信息网络建设和经营；高新技术产业投资、开发、技术服务、咨询；货运代办、信息配载、仓储、物流业相关基础设施建设及相关服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



3、高家边小区二期 B 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、项目代码、位置及范围

项目 1：航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目

发改委投资项目代码：2020-320156-47-02-553995

项目地点位于南京市江宁区禄口街道来凤路以西、千帆路以南。

项目 2：永欣新寓安置房三期项目

发改委投资项目代码：2020-320156-70-02-531733

项目地点位于南京市空港经济开发区正阳路以东、胜利路以西、永新南路以南、沿溪路以北。

项目 3：高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程

发改委投资项目代码：2202-320115-89-01-275402

项目地点位于江苏省南京市江宁区前溪以南、高家边路以北、维康路以东、格致路以西。

项目 4：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程

发改委投资项目代码：2205-320115-89-01-155292

项目地点位于南京市江宁区淳化街道解溪社区区域范围内，具体位于博观路以南，福英路以西，临近地铁 1 号线中国药科大学站。

2、项目内容与规模

(1) 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目：主要建设内容为安置房及配套附属设施建设，总建筑面积约 97,111.01 平方米，涉及安置住房 756 套，项目占地约 65.6 亩。

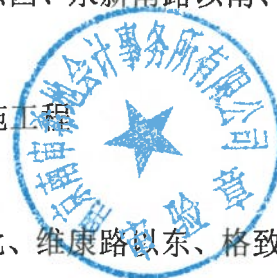
(2) 永欣新寓安置房三期项目：主要建设内容为新建安置房及其附属设施，总建筑面积约 184,698.58 平方米。涉及安置房 1118 套。

(3) 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。

(4) 解溪小区（经济适用房）及配套设施工程目：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 256,456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171,111.25 平方米，地下建筑面积约 85,345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162,877.58 平方米，用于安置居民 1,956 户。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目总投资约 82,837.98 万元，2020 年 9 月 18 日《关于核准南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目建设的批复》（宁经管委行审投资[2020]96 号）项目总投资



82,837.98 万元，其中资本金 19,837.98 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 63,000.00 万元，其中：2021 年已使用债券募集非资本金 10,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.29%，按年付息），2022 年已使用债券募集非资本金 5,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），2023 年已使用债券募集非资本金 10,000.00 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 10,000.00 万元，计划使用 2024 年下半年债券募集非资本金 28,000.00 万元。

(2) 永欣新寓安置房三期项目总投资约 123,000.00 万元，2020 年 11 月 9 日《关于核准南京空港枢纽经济区投资发展有限公司永欣新寓安置房三期项目建设的批复》（宁经管委行审投资[2020]108 号）项目总投资 123,000.00 万元，其中资本金 36,900.00 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 86,100.00 万元，其中：2022 年已使用债券募集非资本金 30,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，按年付息），2023 年已使用债券募集非资本金 36,000.00 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 10,000.00 万元，计划使用后期债券募集非资本金 10,100.00 万元。

(3) 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 37,400.00 万元，拟申请发行棚改债券募集非资本金 149,600.00 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），2023 年下半年已使用债券募集非资本金 12,500.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 15,000.00 万元，计划使用后期债券募集非资本金 100,100.00 万元。

(4) 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 109,794.40 万元，拟申请发行棚改债券募集非资本金 85,600.00 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），2023 年下半年

已使用债券募集非资本金 14,500.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 16,000.00 万元，使用后期债券募集非资本金 41,100.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资① =②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	82,837.98			19,837.98	25,000.00	10,000.00	28,000.00
永欣新寓安置房三期项目	123,000.00			36,900.00	66,000.00	10,000.00	10,100.00
高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	187,000.00			37,400.00	34,500.00	15,000.00	100,100.00
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	195,394.40			109,794.40	28,500.00	16,000.00	41,100.00
合计	588,232.38			203,932.38	154,000.00	51,000.00	179,300.00

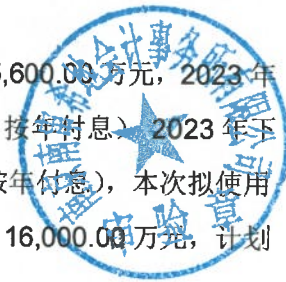
注 1：航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目计划融资总额为 63,000.00 万元，2021 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元（七年期，利率 3.29%，按年付息），2022 年已使用债券募集资金 5,000.00 万元（七年期，利率 2.81%，按年付息），2023 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元（七年期，利率 2.95%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，计划 2024 年下半年发行债券募集资金 28,000.00 万元。

注 2：永欣新寓安置房三期项目计划融资总额为 86,100.00 万元，2022 年已使用债券募集非资本金 30,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，按年付息），2023 年已使用债券募集非资本金 36,000.00 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 10,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 10,100.00 万元。

注 3：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 149,600.00 万元，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），2023 年下半年已使用债券募集非资本金 12,500.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），本次拟使

用债券募集非资本金 15,000.00 万元，计划 2024 年下半年发行债券募集资金 15,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 85,100.00 万元。

注 4：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 85,600.00 万元，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），2023 年下半年已使用债券募集非资本金 14,500.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 16,000.00 万元，计划 2024 年下半年发行债券募集资金 16,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 25,100.00 万元。



四、项目收益及现金流入预测

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

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为 1,840,013.21 万元。

单位：万元

序号	项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
1	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	222,624.70	18,923.10	241,547.80
2	永欣新寓安置房三期项目	263,910.00	22,432.35	286,342.35
3	高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设施工程	643,875.00	54,729.38	698,604.38
4	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	565,455.00	48,063.68	613,518.68
合计		1,695,864.70	144,148.51	1,840,013.21

注：上表中其他收入系江宁区对城市发展专项资金（17%部分）予以返还 50%的补助收入。

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

单位：万元

序号	项目名称	债券存续期内项目预计收益		
		债券存续期内项目 预计收入	债券存续期内项目 预计支出	债券存续期内项目 预计净收益

		①	②	③=①-②
1	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房	241,547.80	141,516.64	100,031.16
2	永欣新寓安置房三期项目	286,342.35	137,761.82	148,580.53
3	高家边小区二期 B 组团（经济适用房）及配套设 施工程	698,604.38	404,618.27	293,986.11
4	解溪小区（经济适用房） 及配套设工程	613,518.68	352,440.22	261,078.46
合计		1,840,013.21	1,036,336.95	803,676.26

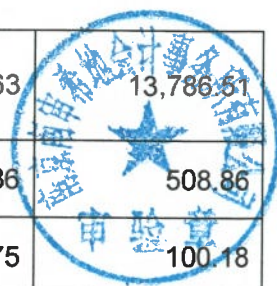
(3) 债券存续期用于平衡债券本息的收益测算如下：

航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的 100% 计算 土地出让收益	按预计的目标价格的 95% 计 算土地出让收 益	按预计的目标价格的 90% 计算土 地出让收益
一	出让土地回款	万元	222,624.70	211,493.46	200,362.23
1	可出让地块的规划面积：	亩	159.02	159.02	159.02
2	地价均价：	万元/亩	1,400.00	1,330.00	1,260.00
二	土地扣减项目	万元	141,516.64	133,865.57	126,214.52
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的 5%)	万元	11,131.23	10,574.67	10,018.11
2	农业土地开发资金 (8.85 元/平方米)	万元	93.82	93.82	93.82
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的 2%)	万元	4,452.49	4,229.87	4,007.24
4	土地出让业务费 (土地出让总额的 1%)	万元	2,226.25	2,114.93	2,003.62
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的 3%)	万元	6,678.74	6,344.80	6,010.87
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	15,766.76	14,776.63	13,786.51
7	市集中 (土地出让总额的 8%)	万元	17,809.98	16,919.48	16,028.98
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	15,766.76	14,776.63	13,786.51

9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	15,766.76	14,776.63	13,786.51
10	新增建设用地土地有偿使用费 (48元/平方米)	万元	508.86	508.86	508.86
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的0.05%)	万元	111.31	105.75	100.18
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的17%)	万元	37,846.20	35,953.89	34,061.58
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的6%)	万元	13,357.48	12,689.61	12,021.73
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	81,108.06	77,627.89	74,147.71
四	项目可实现的其他收入	万元	18,923.10	17,976.94	17,030.79
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	100,031.16	95,604.83	91,178.50



注：本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债发行收益预测增减变化原因：本期项目收益预测表中土地扣减项目与取得的返还补助均单独列示。土地扣减项目系按照中共南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府《关于调整优化区对街道园区土地出让收支管理体制的实施意见》的规定进行测算。根据中共南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府关于印发《关于促进开发园区高质量发展的若干措施》的通知（江宁委发【2023】8号）规定，对城市发展专项资金（17%部分）予以50%补助，该补助在上述收益预测表中可实现的其他收入项下单独列示。

永欣新寓安置房三期项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	263,910.00	250,714.50	237,519.00
1	可出让地块的规划面积：	亩	263.91	263.91	263.91
2	地价均价：	万元/亩	1,000.00	950.00	900.00
二	土地扣减项目	万元	137,761.82	128,691.91	119,621.96
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的5%)	万元	13,195.50	12,535.73	11,875.95
2	农业土地开发资金 (8.85元/平方米)	万元	155.71	155.71	155.71
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的2%)	万元	5,278.20	5,014.29	4,750.38
4	土地出让业务费 (土地出让总额的1%)	万元	2,639.10	2,507.15	2,375.19

5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的 3%)	万元	7,917.30	7,521.44	7,125.57
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	8,595.81	7,422.07	6,248.33
7	市集中 (土地出让总额的 8%)	万元	21,112.80	20,057.16	19,001.52
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	8,595.81	7,422.07	6,248.33
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)]*10%}	万元	8,595.81	7,422.07	6,248.33
10	新增建设用地土地有偿使用费 (48 元/平方米)	万元	844.52	844.52	844.52
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的 0.05%)	万元	131.96	125.36	118.76
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的 17%)	万元	44,864.70	42,621.47	40,378.23
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的 6%)	万元	15,834.60	15,042.87	14,251.14
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	126,148.18	122,022.59	117,897.04
四	项目可实现的其他收入	万元	22,432.35	21,310.73	20,189.12
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	148,580.53	143,333.32	138,086.16

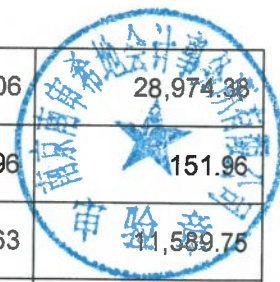
注：本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债发行收益预测增减变化原因：本期项目收益预测表中土地扣减项目与取得的返还补助均单独列示。土地扣减项目系按照中共南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府《关于调整优化区对街道园区土地出让收支管理体制的实施意见》的规定进行测算。根据中共南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府关于印发《关于促进开发园区高质量发展的若干措施》的通知（江宁委发【2023】8号）规定，对城市发展专项资金（17%部分）予以 50%补助，该补助在上述收益预测表中可实现的其他收入项下单独列示。

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	643,875.00	611,681.25	579,487.50
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	2,500.00	2,375.00	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	404,618.27	382,489.91	360,361.53

1	国有土地收益基金 (土地出让总额的 5%)	万元	32,193.75	30,584.06	28,974.38
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	12,877.50	12,233.63	11,589.75
4	土地出让业务费 (土地出让总额的 1%)	万元	6,438.75	6,116.81	5,794.88
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的 3%)	万元	19,316.25	18,350.44	17,384.63
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	44,297.57	41,433.94	38,570.30
7	市集中 (土地出让总额的 8%)	万元	51,510.00	48,934.50	46,359.00
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	44,297.57	41,433.94	38,570.30
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性费用)]*10%}	万元	44,297.57	41,433.94	38,570.30
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	321.94	305.84	289.74
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的 17%)	万元	109,458.75	103,985.81	98,512.88
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的 6%)	万元	38,632.50	36,700.88	34,769.25
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	239,256.73	229,191.34	219,125.97
四	项目可实现的其他收入	万元	54,729.38	51,992.91	49,256.44
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	293,986.11	281,184.25	268,382.41



注：本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债发行收益预测增减变化原因：本期项目收益预测表中土地扣减项目与取得的返还补助均单独列示。土地扣减项目系按照中共南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府《关于调整优化区对街道园区土地出让收支管理体制的实施意见》的规定进行测算。根据中共南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府关于印发《关于促进开发区高质量发展若干措施》的通知（江宁委发【2023】8号）规定，对城市发展专项资金（17%部分）予以 50%补助，该补助在上述收益预测表中可实现的其他收入项下单独列示。

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
----	----	----	-------------------------	------------------------	------------------------

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	565,455.00	537,182.25	508,909.50
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	2,300.00	2,185.00	2,070.00
二	土地扣减项目	万元	352,440.22	333,006.95	313,573.69
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的5%)	万元	28,272.75	26,859.11	25,445.48
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	11,309.10	10,743.65	10,178.19
4	土地出让业务费 (土地出让总额的1%)	万元	5,654.55	5,371.82	5,089.10
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的3%)	万元	16,963.65	16,115.47	15,267.29
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	37,911.54	35,396.68	32,881.82
7	市集中 (土地出让总额的8%)	万元	45,236.40	42,974.58	40,712.76
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	37,911.54	35,396.68	32,881.82
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%}	万元	37,911.54	35,396.68	32,881.82
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	282.73	268.59	254.45
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的17%)	万元	96,127.35	91,320.98	86,514.62
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的6%)	万元	33,927.30	32,230.94	30,534.57
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	213,014.78	204,175.30	195,335.81
四	项目可实现的其他收入	万元	48,063.68	45,660.49	43,257.31
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	261,078.46	249,835.79	238,593.12

注：本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债发行收益预测增减变化原因：本期项目收益预测表中土地扣减项目与取得的返还补助均单独列示。土地扣减项目系按照中共南京市江宁区委

员会、南京市江宁区人民政府《关于调整优化区对街道园区土地出让收支管理体制的实施意见》的规定进行测算。根据中共南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府关于印发《关于促进开发园区高质量发展的若干措施》的通知（江宁委发【2023】8号）规定，对城市发展专项资金（17%部分）予以50%补助，该补助在上述收益预测表中可实现的其他收入项下单独列示。



五、债券资金平衡方案

（一）江宁区棚户区改造全部债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

项目名称	全部债券存续期内 预期收益	发行期限（年）	全部债券存续期内 应付债务资金本息 之和	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
	①		②	
航空产业片区棚户区改造禄口03地块安置房	100,031.16	7年	76,331.50	1.31
永欣新寓安置房三期项目	148,580.53	7年	103,824.00	1.43
高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程	293,986.11	7年	180,639.75	1.63
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	261,078.46	7年	103,293.55	2.53

（二）江宁区棚户区改造本期债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内 应付债务资金本息 之和	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
	①		②	
航空产业片区棚户区改造禄口03地块安置房	100,031.16	7年	75,533.00	1.32
永欣新寓安置房三期项目	148,580.53	7年	92,554.00	1.61
高家边小区二期B组团（经济适用房）及配套设施工程	293,986.11	7年	92,705.75	3.17
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	261,078.46	7年	77,440.55	3.37

注1：航空产业片区棚户区改造禄口03地块安置房项目本息之和不包含2024年之前支付的债券利息798.50万元。

注 2：永欣新寓安置房三期项目本息之和不包含 2024 年之前支付的债券利息 867.00 万元、2031 年之后支付的债券本金及利息 10,403.00 万元。

注 3：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 2024 年之前支付的债券利息 281.00 万元、2031 年之后支付的债券本金及利息 87,653.00 万元。

注 4：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 2031 年之后支付的债券本金及利息 25,853.00 万元。



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

六、棚改专项债券项目明细表

项目 1：航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目

单位：亿元

项目名称	航空产业片区棚户区改造禄口 03 地块安置房项目
发改委投资项目代码	2020-320156-47-02-553995
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	主要建设内容为安置房及配套附属设施建设，总建筑面积约 97,111.01 平方米，涉及安置住房 756 套。
项目建设期	2020 年至 2025 年
项目运营期	2025 年至 2063 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	8.2838
其中：不含专项债券的项目资本金	1.9838
专项债券融资	6.3
其他债务融资	
项目分年融资计划（单位：亿元）	

		2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				1	0.5	1	3.8				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		10.0031									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2022年		2023年		2024年		2025年		2026年		2027年	10.0031
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						1.21	
债券存续期内项目总债务融资本息		7.5533		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.32	
债券存续期内项目总债务融资本金		6.3		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.59	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		7.5533		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.32	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		6.3		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.59	
项目收益预测依据		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：永欣新寓安置房三期项目

单位：亿元

项目名称	永欣新寓安置房三期项目
发改委投资项目代码	2020-320156-70-02-531733
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)	1.0
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0
项目简要描述	主要建设内容为新建安置房及其附属设施，总建筑面积约 184,698.58 平方米。涉及安置房 1118 套。



项目建设期	2022年至2025年										
项目运营期	2026年至2036年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	12.3										
其中:不含专项债券的项目资本金	3.69										
专项债券融资	8.61										
其他债务融资											
项目分年融资计划(单位:亿元)											
	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	3.6	1.0	1.01				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	14.8581										
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
2022年		2023年		2024年		2025年		2026年		2027年	14.8581
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				1.21	
债券存续期内项目总债务融资本息	9.2554			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.61			
债券存续期内项目总债务融资本金	7.60			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.96			
债券存续期内项目总地方债券融资本息	9.2554			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.61			
债券存续期内项目总地方债券融资本金	7.60			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.96			
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: 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
------	------------------------------

发改委投资项目代码	2202-320115-89-01-275402									
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)	1.50									
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	3.74									
专项债券融资	14.96									
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			1.0	2.45	3.0	8.51				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益										
29.3986										
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	29.3986	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			9.2706		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			3.17		
债券存续期内项目总债务融资本金			6.45		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			4.56		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			9.2706		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			3.17		

债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.45	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	4.56
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价格综合考虑后对预期收入进行预测。		



项目 4：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									
发改委投资项目代码	2205-320115-89-01-155292									
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)	1.60									
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 256,456.91 平方米，包括地上建筑面积约 171,111.25 平方米，地下建筑面积约 85,345.66 平方米。其中住宅建筑面积约 162,877.58 平方米，用于安置居民 1,956 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	10.9794									
专项债券融资	8.56									
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				2.85	3.2	2.51				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益										
26.1078										
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	26.1078	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		1.34
债券存续期内项目总债务融资本息		7.7441	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		3.37
债券存续期内项目总债务融资本金		6.05	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		4.32
债券存续期内项目总地方债券融资本息		7.7441	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		3.37
债券存续期内项目总地方债券融资本金		6.05	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		4.32
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。

附件 2:

溧水区棚户区改造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住宅、商铺出售收益、车位出租收益进行预测，并编制溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目收益预测表。



二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目

项目实施单位：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、项目代码、位置及范围

发改委投资项目代码：2019-320117-47-01-562433

位置及范围：项目占地约108亩，位于溧水区薛李东路以东、机场路以南

2、项目内容与规模

溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目征用土地约108亩，土建239,708平方米，其中地上176,758平方米，地下62,950平方米。项目配套建设给排水、供电、供气、消防、围墙、小区道路、照明、景观绿化等公共设施工程。

(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151,900.93万元，拟申请发行债券53,000.00万元，其中：2023年9月已发行债券融资10,000.00万元（融资利率2.68%，七年期，按年付息到期还本，尚未支付利息），本次拟使用债券募集资金5,000.00万元，2024年6月拟申请债券资融资10,000.00万元，2025年拟申请债券资融资18,000.00万元，2026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。

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			151,900.93	10,000.00	5,000.00	38,000.00

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6月拟申请债券资融资10,000.00万元，2025年拟申请债券资融资18,000.00万元，2026年拟申请债券资融资10,000.00万元。

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 176,742.00 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	3,780.00	176,742.00

(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	176,742.00	14,215.00	162,527.00		162,527.00

注：溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2032-2033 年）756.00 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

单位：人民币万元

序号	内容	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033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	420.00	176,742.00
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	420.00	3,780.00
二	预计成本	2,623.00	1,585.00	1,044.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	5,378.00
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	21.00	189.00
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	21.00	8,837.00
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	378.00	162,527.00

注：项目预计2025年末建成，项目规划设计住宅面积170532m²，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1350m²，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1944个，租金200元/月，出租率90%，运营费率5%，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	162,527.00	7年	63,906.00	2.54

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	161,771.00	7年	34,766.00	4.65

注：溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目收益中不包含本期债券存续期以后收益（2032-2033年）756.00万元，债务本息不包含本期债券存续期后2032-2033年债务本息29,140.00万元。

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目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
发改委投资项目代码	2019-320117-47-01-562433
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	0.5
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	征用土地约108亩，土建239,708平方米，其中地上176,758平方米，地下62,950平方米。项目配套建设给排水、供电、供气、消防、围墙、小区道路、照明、景观绿化等公共设施工程。



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	20.4901											
其中：不含专项债券的项目资本金	15.1901											
专项债券融资	5.3											
其他债务融资												
项目分年融资计划												
	2017年 及以前 年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 及以后 年度			
专项债券融资							1	1.5	2.8			
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益												
16.1771												
债券存续期内项目分年收益												
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	0.0378	
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		
										项目总收益/项目总投资		0.79
债券存续期内项目总债务融资本息				3.4766		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					4.65	
债券存续期内项目总债务融资本金				2.5		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					6.47	
债券存续期内项目总地方债券融资本息				3.4766		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					4.65	
债券存续期内项目总地方债券融资本金				2.5		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					6.47	
项目收益预测依据		<p>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</p> <p>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。</p> <p>3、江苏圣达工程咨询有限公司编制的《溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目》的可行性研究报告。</p>										

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 3:

高淳区棚户区改造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高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目收益通过安置房/商业停车位销售收益进行预测，并编制江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目

项目实施单位：南京市高淳区东部新农村建设发展有限公司

统一社会信用代码：913201183027364782

法人代表：王珊珊

注册资本：21000 万元人民币

成立日期：2015 年 02 月 11 日

住所：南京市高淳经济开发区古檀大道 1 号

经营范围：新农村建设项目投资；房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、基础设施工程施工及咨询服务、养护服务；装饰工程施工；园林绿化服务；物业管理；自有房屋租凭服务。（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、项目代码、位置及范围

发改委投资项目代码：2012-320118-04-01-853063

位置及范围：位于南京市高淳经济开发区双高路以南、南塘路以北、双塔医院以东、紫晶美域以西，占地面积约 97,478 平方米。

2、项目内容与规模

建设保障性住房、社区中心、幼儿园、配套建设门卫室、变电所等配套设施，计划安置户数约 1256 户，总建筑面积约 234,018.56 平方米，其中地上总建筑面积约 161,487.68 平方米，地下总建筑面积约 72,530.88 平方米。地块 A 建设 8 栋 11F 住宅楼和 9 栋 18F 住宅楼，地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。



(三) 投资估算与资金筹措方式

江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目的总投资 159,916.00 万元，其中自有资金安排 59,916.00 万元，拟申请发行债券 100,000.00 万元，其中：2023 年 3 月已发行债券融资 50,000.00 万元（融资利率 2.68%，七年期，按年付息到期还本，尚未支付利息），本次拟使用债券募集资金 15,000.00 万元，2025 年拟申请债券资融资 35,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	资金来源					
			资本金			非资本金部分		
			已有地方政府专项债券资金金额	拟使用本期地方政府专项债券资金金额	其他资本金	已有地方政府专项债券资金金额	拟使用本期地方政府专项债券资金金额	其他资金(非资本金)
1	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	159,916.00			59,916.00	50,000.00	15,000.00	35,000.00

四、项目收益及现金流入预测

江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目依据通过安置房/商业/车位销售进行了预测，综合考虑市场行情，资产状况，本着安全性、保守性的原则，对拟批次项目进行预测。

1、项目收入预测：本批次项目总收入预计为 167,850.00 万元。

单位：人民币万元

序号	项目名称	安置房/商品房/商业/车位销售收入	资产(安置房、商业用房、车位)出租收入	收费项目收入	小计
1	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	167,850.00			167,850.00



2、项目收益测算：本批次项目收益为预计专项收入扣除相应成本支出后的余额，可用于平衡使用融资金额资金本息的项目收益情况如下：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目名称	一、本期债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、本期债券存续期内预期总收益
	本期债券存续期内项目预计收入	本期债券存续期内项目预计支出	本期债券存续期内项目预计净收益	政府性基金收入	本期债券存续期内预期总收益
	①	②	③=①-②	④	⑤=③+④
江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	167,850.00	10,071.00	157,779.00		157,779.00

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益测算如下：

江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目收益预测情况

单位：人民币万元

序号	项目	参数	合计	经营期				
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	物业销售收入		167,850	41,961	41,961	25,178	25,178	33,572
1.1	保障房销售收入(含税)		133,597	33,399	33,399	20,040	20,040	26,719
	销售率		100%	25%	25%	15%	15%	20%
1.1.1	可销售面积m ²	133597	133,597	33,399	33,399	20,040	20,040	26,719
1.1.2	销售单价万元/m ²	1		1	1	1	1	1
1.2	商业服务出售收入(含税)		24,053	6,012	6,012	3,608	3,608	4,813
	销售率		100%	25%	25%	15%	15%	20%
1.2.1	可销售面积	16033	16,033	4,008	4,008	2,405	2,405	3,207
1.2.2	销售单价万元/m ²	1.5		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
1.3	车库销售收入(含税)		10,200	2,550	2,550	1,530	1,530	2,040
	销售率		100%	25%	25%	15%	15%	20%

序号	项目	参数	合计	经营期				
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1.3.1	可销售数量	1700	1,700	425	425	255	255	340
1.3.2	销售单价万元/个	6		6	6	6	6	6
二	经营成本		10,071	2,518	2,518	1,510	1,510	2,015
2.1	广告宣传及管理人员	1%	1680	420	420	252	252	336
2.2	综合税负	5%	8393	2,098	2,098	1,259	1,259	1,679
四	用于平衡债券本息的项目总收益		157,779	39,443	39,443	23,668	23,668	31,557

注 1: 保障房销售按照 1 万元/m²、商业销售按照 1.5 万元/m²、车位出售按照 6 万元/个。2026 年开始销售, 预计五年内销售完毕。

注 2: 项目 B 地块地上建筑面积 22904 m², 预计可销售商业面积占比 70%。

五、本期债券资金平衡方案

(一) 高淳区棚改项目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	债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	7年	119,880.00	1.32

(二) 高淳区棚改项目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	债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	7年	83,830.00	1.88

注 1: 江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目债务本息不包含本期债券存续期后 2032 年债务本息 36,050.00 万元。

根据上述测算, 在相关实施单位对该批次项目收益预测及其依据的各项假设前提下, 本次评价的项目预期收入能够合理保障偿还使用融资本金和利息, 实现项目收益和使用融资自求平衡。

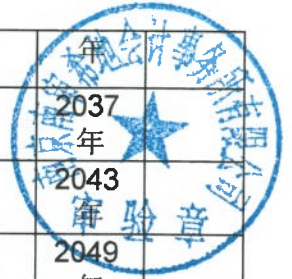
六、棚户区改造专项债券项目明细表

江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目明细表

单位：人民币亿元



项目名称	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目									
发改委项目投资代码	2012-320118-04-01-853063									
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)	1.5									
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	项目位于南京市高淳经济开发区双高路以南、南塘路以北、双塔医院以东、紫晶美域以西。建设保障性住房、社区中心、幼儿园、配套建设门卫室、变电所等配套设施，计划安置户数约 1256 户，总建筑面积约 234,018.56 平方米，其中地上总建筑面积约 161,487.68 平方米，地下总建筑面积约 72,530.88 平方米。地块 A 建设 8 栋 11F 住宅楼和 9 栋 18F 住宅楼，地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。									
项目建设期	2023 年至 2025 年									
项目运营期	2026 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)	15.9916									
其中：不含专项债券的项目资本金	5.9916									
专项债券融资	10									
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	1.5	3.5	
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	15.7779									
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	3.9443	2027	3.9443	2028	2.3668	2029	2.3668	2030	3.1557	2031



年		年		年		年		年		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				0.99		
债券存续期内项目总债务融资本息		8.383		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.88		
债券存续期内项目总债务融资本金		6.5		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.43		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		8.383		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.88		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		6.5		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.43		
项目收益预测依据		1、依据南京市高淳区东部新农村建设发展有限公司编制的《江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目》的收益预测表。 2、参照项目所在地周边类似项目的出售价格，对未来进行收益进行预测。 3、依据江苏中晟环境修复有限公司《江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目》的可行性研究报告。								

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。



营业执照

(副本)

编号 320102000202211210105

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



统一社会信用代码

91320102780671648X (1/1)

名称 南京南审希地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 沈红

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资产负债表、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；法律、行政法规规定的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 200万元整

成立日期 2005年12月05日

住所 南京市玄武区珠江路67号1301室



登记机关

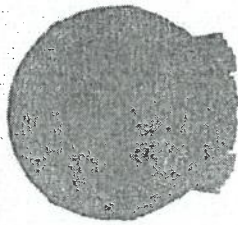
证书序号: 0001531

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 南京南审希地会计师事务所有限公司
 首席合伙人: 沈红
 主任会计师: 南京市玄武区珠江路67号1301室
 经营场所:
 组织形式: 有限责任
 执业证书编号: 22010044
 批准执业文号: 苏财会[2005]61号
 批准执业日期: 2005年11月18日



徐瑶

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



姓名: 徐瑶
性别: 女
出生日期: 1979-03-31
工作单位: 江苏永和会计师事务所有限公司
身份证号码: 320114790331092



证书编号: 320000150046
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: 2013 年 03 月 31 日
Date of Issuance



徐瑶 320000150046



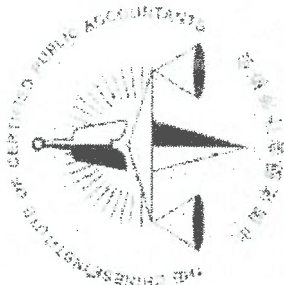
注册会计师工作单位变更事项登记
Registrations of the Change of Working Unit by CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出单位: 江苏永和会计师事务所
转出日期: 2015年10月23日

转入单位: 江苏永和会计师事务所
转入日期: 2015年10月23日



姓名 张媛媛

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1993-08-29

Date of birth

工作单位 南京南事希地会计师事务所

Working unit

身份证号码 320122199308292425

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 320100440014

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 2023 年 02 月 27 日

年 月 日

无锡市 2024 年第一批江苏省政府债券

(棚改专项债券) 项目

财务评估报告

天衡锡专字(2024)00021 号

天衡会计事务所(特殊普通合伙)无锡分所



天衡会计师事务所
TALENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国 无锡
Wuxi China

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

无锡市 2024 年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）

项目财务评估报告

天衡锡专字（2024）00021 号

无锡市财政局：

我们接受了无锡市财政局委托，对无锡市 2024 年第一批江苏省政府债券（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（2024）00021号签字盖章页)

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
无锡分所

中国注册会计师：史晓华

中国·无锡

中国注册会计师：龚华娟

2024年2月28日

项目收益及现金流入编制说明

(除特别说明外, 金额单位均为人民币万元)

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以无锡市政府债券项目对应的预期专项收入为基础, 结合项目的建设期、项目预期收益情况等, 对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提, 编制 2024 年无锡市棚改项目实施专项收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、本期债券募投项目概述

(一) 项目概况

本次拟发行无锡市棚改专项债券涉及项目共计 12 个, 为: 锡东新城商务区水岸佳苑 E 区安置房新建工程、锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程、榭丽花园 E 地块安置房(保障性用房)项目等。基本情况如下:

1、2024 年第一批江苏省政府债券项目情况简介

序号	项目名称	2024 年第一批债券额度(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	锡东新城商务区水岸佳苑 E 区安置房新建工程	5.000	项目位于锡东新城商务区走马塘西路西、益林路北。项目用地面积约 10.2 万平方米, 总建筑面积约 33.5 万平方米。项目拟分二期建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等, 工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。	24.0000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
2	锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程	5.000	项目位于锡东新城商务区盛源北路西、经一路北。项目用地面积约 6.6 万平方米, 总建筑面积约 21.1 万平方米。项目拟分区建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等, 工程建设	14.0000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入

序号	项目名称	2024年第一批债券额度(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
			内容包括土建、水电、室外、配套等工程。			
3	榭丽花园E地块安置房(保障性用房)项目	1.200	占地面积约47亩,总建筑面积约13.78万平方米,住宅面积约10.35万平方米,住宅套数970余套。	6.6700	自筹与债券资金	专项收入
4	春光苑安置小区	0.400	项目列入2022年棚户区改造计划。建设内容主要为拆迁安置房工程,总建筑面积约58836平方米,共7幢,涉及324套,项目总投资估算约27797万元。	2.7800	自筹与债券资金	专项收入
5	XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目(马鞍定销商品房项目)	4.200	XDG-2022-28号地块位于无锡市滨湖区胡埭镇胡埭路与民盛路交叉口西南侧地块,东至胡埭路,南至环镇南路,西至胡山路,北至民盛路。该项目总占地112019.9m ² ,新建总建筑面积285058.08m ² ,其中地上建筑面积193633.64m ² ,地下建筑面积91424.44m ² ,项目主要建设住宅及公建配套设施,其中新建住宅楼30栋、公共配套用房1栋、变电所4栋、公厕1座以及室外场地、市政、道路、管线、绿化等相关配套设施;其中一期占地66307.63m ² ,新建建筑面积162252.03m ² ;二期占地45712.27m ² ,新建建筑面积122806.05m ² 。	23.0000	自筹与债券资金	专项收入
6	新安街道丽新苑安居房一期工程	0.400	新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约29692m ² ,总建筑面积约93583平方米,项目包含6栋14层的高层住宅、1栋3层配套用房、1座单层地下车库。	4.8000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
7	新安街道丽新苑安居房二期工程项目	0.300	项目位于新安街道南湖园路以东、家和路以西、新湖中路以北、中心街以南。新安街道丽新苑安居房二期工程项目可建设用地面积约为38992平方米,项目总建筑面积:115690平方米,地上总建筑面积:85682平方米,地下建筑面积30008m ² ,包含8幢14层住宅及配套公建。建成后新建建筑主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下停车库用途。项目将分期建设,其中,A地块包含3幢住宅及配套;B地块包含3幢住宅及配套;C地块包含2幢住宅及配套。	6.2400	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
8	锦硕苑安置房二期工程	0.700	新建项目用地面积为56318m ² ,项目规划总建筑面积:124230.08m ² ,地上总建筑面积:77803.39m ² (其中,计容75294.26m ² 、不计容2509.13m ²),地下总建筑面积:46426.69m ² 。建成后新建建筑主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下停车库用途。其中:新建的22栋6层住宅、1栋公共配套用房、2栋变电房。地下室为机动车、非机动车停车库及设备用房组成。	8.8000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
9	丽景佳苑二期南	1.000	项目规划总用地面积116296平方	14.5000	自筹与	专项收

序号	项目名称	2024年第一批债券额度(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
	地块安置房工程		米,总建筑面积300610平方米,地上建筑面积208810平方米,其中住宅建筑面积204210平方米,公建配套面积4600平方米,地下室面积91800平方米,总户数2008户,建设内容包括10栋13/14F住宅、12栋9F住宅、1栋配套用房、人防及地下车库等。		债券资金	入和政府性基金收入
10	丽景佳苑五期安置房工程	0.800	项目规划总用地面积96886.39平方米,总建筑面积226059平方米,地上建筑面积172059平方米,其中住宅建筑面积166594平方米,公建配套面积5465平方米(具体包括商业用房、社区服务用房、物业用房、门卫、配套等),地下建筑面积54000平方米。项目建设17栋13F住宅、1栋11F住宅、5栋10F住宅,部分单元前后错落布置,使单元与单元之间间距加大,增加了组团绿化;建筑点式布局,充分利用日照条件,通风效果也优于条式布局,城市界面较为灵动,总户数1576户。	11.7000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
11	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	0.500	新建项目用地面积为139379m ² ,项目规划总建筑面积:327449.65m ² ,地上总建筑面积:237476m ² ,地下总建筑面积:89973.65m ² 。包含25幢11-14层住宅楼、1所3层16班幼儿园、1幢3-4层公建配套用房和7个变配电站,沿街配套及地下停车库等。	14.3000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
12	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	0.600	项目位于无锡市新吴区纬五路南侧,经九路东侧,鸿运路西侧,鸿声南路北侧。项目总用地面积约60675平方米,总建筑面积约191749.34平方米,新建住宅楼12幢,18班幼儿园,睦邻中心,4座变配电房和1座单层地下车库。	9.5023	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
	合计	20.100		140.2923		

2、2024年第一批江苏省政府债券项目资金情况表

(1) 项目: 锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程

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	

锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程	240,000.00			50,000.00	70,000.00	50,000.00	70,000.00
----------------------	------------	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------

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2023年3月已发行债券7亿，7年期，年利率2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券7亿元，7年期，年利率4%。

(2) 项目：锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程

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
锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程	140,000.00			30,000.00	50,000.00	50,000.00	10,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2023年3月已发行债券5亿，7年期，年利率2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券1亿元，7年期，年利率4%

(3) 项目：榭丽花园E地块安置房（保障性用房）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
榭丽花园E地块安置房（保障性用房）项目	66,700.00			18,700.00	10,000.00	12,000.00	26,000.00

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：为使用2022年6月发行债券0.5亿元，7年期，年利率2.89%，2023年6月发行债券0.5亿元，7年期，年利率2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 2.6 亿元，7 年期，年利率 4%。

(4) 项目：春光苑安置小区

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
春光苑安置 小区	27,800.00			10,800.00	6,000.00	4,000.00	7,000.00

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：为使用 2023 年 3 月发行债券 0.6 亿元，7 年期，年
利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 0.7 亿元，7 年期，年利率 4%。

(5) XDG-2022-28 号地决定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政 府专项债 券资金金 额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
XDG-2022- 28 号地决 定销商品 房开发建 设项目 (马鞍定 销商品 房项目)	230,000.00			90,000.00	50,000.00	42,000.00	48,000.00

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 2023 年 3 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年
利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 2.4 亿元，7 年期，年利率 4%；
2026 年发行债券 2.4 亿元，7 年期，年利率 4%。

(6) 新安街道丽新苑安居房一期工程

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政 府专项债 券资金金 额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨

		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
新安街道丽新苑安居房一期工程	48,000.00			10,000.00	17,000.00	4,000.00	17,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2022年6月已发行债券1亿元，7年期，年利率2.89%；2023年6月已发行债券0.7亿元，7年期，年利率2.71%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2024年发行债券1.7亿元，7年期，年利率4%。

(7) 新安街道丽新苑安居房二期工程

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
新安街道丽新苑安居房二期工程	62,400.00			13,400.00	18,000.00	3,000.00	28,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2022年6月已发行债券1.3亿元，7年期，年利率2.89%；2023年3月已发行债券0.5亿元，7年期，年利率2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2024年发行债券2.8亿元，7年期，年利率4%。

(8) 锦硕苑安置房二期工程

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
锦硕苑安置房二期工程	88,000.00			18,000.00	30,000.00	7,000.00	33,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2022年6月已发行债券1亿元，7年期，年利率2.89%；2023年3月已发行债券2亿元，7年期，年利率2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 3.3 亿元，7 年期，年利率 4%。

(9) 丽景佳苑二期南地块安置房工程

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政 府专项债 券资金金 额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
丽景佳苑 二期南地 块安置 房工程	145,000.00			29,000.00	86,000.00	10,000.00	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 2021 年 12 月已发行债券 0.6 亿元，7 年期，年利率 3.03%；2022 年 3 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 3 月已发行债券 3 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 2 亿元，7 年期，年利率 4%。

(10) 丽景佳苑五期安置房工程

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政 府专项债 券资金金 额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
丽景佳苑 五期安置 房工程	117,000.00			24,000.00	75,000.00	8,000.00	10,000.00

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 3 月已发行债券 4 亿元，7 年期，年利率 2.89%；2023 年 3 月已发行债券 3.5 亿元，7 年期，年利率 2.95%。

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%。

(11) 丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

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

丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	143,000.00			29,000.00	75,000.00	5,000.00	34,000.00
--------------------	------------	--	--	-----------	-----------	----------	-----------

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3亿元，7年期，年利率2.89%；2022年7月已发行债券1.5亿元，10年期，年利率2.93%；2023年3月已发行债券3亿元，7年期，年利率2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2024年发行债券3.4亿元，7年期，年利率4%。

(12) 鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

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
鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	95,023.00			19,023.00	53,000.00	6,000.00	17,000.00

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2.5亿元，7年期，年利率2.89%；2023年3月已发行债券2.8亿元，7年期，年利率2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2024年发行债券1.7亿元，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20.1亿元，拟定融资利率4.00%，期限七年，按年支付利息，第七年偿还本金，应还本付息情况如下：

1、锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程

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	
2023	-	70,000.00				70,000.00				
2024	70,000.00	50,000.00	50,000.00			120,000.00	2,065.00	-	2,065.00	2,065.00
2025	120,000.00	70,000.00				190,000.00	4,065.00	2,000.00	4,065.00	4,065.00
2026	190,000.00					190,000.00	6,865.00	2,000.00	6,865.00	6,865.00
2027	190,000.00					190,000.00	6,865.00	2,000.00	6,865.00	6,865.00
2028	190,000.00					190,000.00	6,865.00	2,000.00	6,865.00	6,865.00

2029	190,000.00					190,000.00	6,865.00	2,000.00	6,865.00	6,865.00
2030	190,000.00			70,000.00		120,000.00	6,865.00	2,000.00	76,865.00	76,865.00
2031	120,000.00			50,000.00	50,000.00	70,000.00	4,800.00	2,000.00	54,800.00	54,800.00
2032	70,000.00			70,000.00			2,800.00	-	72,800.00	
合计		190,000.00	50,000.00	190,000.00	50,000.00		48,055.00	14,000.00	238,055.00	165,255.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2023】年【3】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为 238,055.00 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 165,255.00 万元。

2、锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程

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	
2023	-	50,000.00				50,000.00				
2024	50,000.00	50,000.00	50,000.00			100,000.00	1,475.00	-	1,475.00	1,475.00
2025	100,000.00	10,000.00				110,000.00	3,475.00	2,000.00	3,475.00	3,475.00
2026	110,000.00					110,000.00	3,875.00	2,000.00	3,875.00	3,875.00
2027	110,000.00					110,000.00	3,875.00	2,000.00	3,875.00	3,875.00
2028	110,000.00					110,000.00	3,875.00	2,000.00	3,875.00	3,875.00
2029	110,000.00					110,000.00	3,875.00	2,000.00	3,875.00	3,875.00
2030	110,000.00			50,000.00		60,000.00	3,875.00	2,000.00	53,875.00	53,875.00
2031	60,000.00			50,000.00	50,000.00	10,000.00	2,400.00	2,000.00	52,400.00	52,400.00
2032	10,000.00			10,000.00			400.00	-	10,400.00	
合计		110,000.00	50,000.00	110,000.00	50,000.00		27,125.00	14,000.00	137,125.00	126,725.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2023】年【3】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为 137,125.00 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 126,725.00 万元。

3、榭丽花园 E 地块安置房（保障性用房）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	
2022	-	5,000.00				5,000.00				
2023	5,000.00	5,000.00				10,000.00	144.50		144.50	
2024	10,000.00	12,000.00	12,000.00			22,000.00	292.00	-	292.00	292.00
2025	22,000.00	26,000.00				48,000.00	772.00	480.00	772.00	772.00
2026	48,000.00					48,000.00	1,812.00	480.00	1,812.00	1,812.00
2027	48,000.00					48,000.00	1,812.00	480.00	1,812.00	1,812.00
2028	48,000.00					48,000.00	1,812.00	480.00	1,812.00	1,812.00
2029	48,000.00			5,000.00		43,000.00	1,812.00	480.00	6,812.00	6,812.00
2030	43,000.00			5,000.00		38,000.00	1,667.50	480.00	6,667.50	6,667.50

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		
2031	38,000.00			12,000.00	12,000.00	26,000.00	1,520.00	480.00	13,520.00	13,520.00
2032	26,000.00			26,000.00		-	1,040.00		27,040.00	
合计		48,000.00	12,000.00	48,000.00	12,000.00		12,684.00	3,360.00	60,684.00	33,499.50

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为 60,684.00 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 33,499.50 万元。

4、春光苑安置小区

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	-	6,000.00				6,000.00	-		-	
2024	6,000.00	4,000.00	4,000.00			10,000.00	177.00	-	177.00	177.00
2025	10,000.00	7,000.00				17,000.00	337.00	160.00	337.00	337.00
2026	17,000.00					17,000.00	617.00	160.00	617.00	617.00
2027	17,000.00					17,000.00	617.00	160.00	617.00	617.00
2028	17,000.00					17,000.00	617.00	160.00	617.00	617.00
2029	17,000.00					17,000.00	617.00	160.00	617.00	617.00
2030	17,000.00			6,000.00		11,000.00	617.00	160.00	6,617.00	6,617.00
2031	11,000.00			4,000.00	4,000.00	7,000.00	440.00	160.00	4,440.00	4,440.00
2032	7,000.00			7,000.00		-	280.00	-	7,280.00	
合计		17,000.00	4,000.00	17,000.00	4,000.00		4,319.00	1,120.00	21,319.00	14,039.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2023】年【3】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为 21,319.00 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 14,039.00 万元。

5、XDG-2022-28 号地块定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）

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	-		-	
2024	50,000.00	42,000.00	42,000.00			92,000.00	1,475.00	-	1,475.00	1,475.00
2025	92,000.00	24,000.00				116,000.00	3,155.00	1,680.00	3,155.00	3,155.00
2026	116,000.00	24,000.00				140,000.00	4,115.00	1,680.00	4,115.00	4,115.00
2027	140,000.00					140,000.00	5,075.00	1,680.00	5,075.00	5,075.00
2028	140,000.00					140,000.00	5,075.00	1,680.00	5,075.00	5,075.00
2029	140,000.00					140,000.00	5,075.00	1,680.00	5,075.00	5,075.00

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		
2030	140,000.00			50,000.00		90,000.00	5,075.00	1,680.00	55,075.00	55,075.00
2031	90,000.00			42,000.00	42,000.00	48,000.00	3,600.00	1,680.00	45,600.00	45,600.00
2032	48,000.00			24,000.00		24,000.00	1,920.00		25,920.00	
2033	24,000.00			24,000.00			960.00		24,960.00	
合计		140,000.00	42,000.00	140,000.00	42,000.00		35,525.00	11,760.00	175,525.00	124,645.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2023】年【3】月至【2033】年【12】月）还本付息总额为 175,525.00 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 124,645.00 万元。

6、新安街道丽新苑安居房一期工程

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	10,000.00				10,000.00	-	-	-	
2023	10,000.00	7,000.00				17,000.00	289.00		289.00	
2024	17,000.00	21,000.00	4,000.00			38,000.00	478.70	-	478.70	478.70
2025	38,000.00					38,000.00	1,318.70	160.00	1,318.70	1,318.70
2026	38,000.00					38,000.00	1,318.70	160.00	1,318.70	1,318.70
2027	38,000.00					38,000.00	1,318.70	160.00	1,318.70	1,318.70
2028	38,000.00					38,000.00	1,318.70	160.00	1,318.70	1,318.70
2029	38,000.00			10,000.00		28,000.00	1,318.70	160.00	11,318.70	11,318.70
2030	28,000.00			7,000.00		21,000.00	1,029.70	160.00	8,029.70	8,029.70
2031	21,000.00			21,000.00	4,000.00	-	840.00	160.00	21,840.00	21,840.00
合计		38,000.00	4,000.00	38,000.00	4,000.00		9,230.90	1,120.00	47,230.90	46,941.90

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 47,230.90 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 46,941.90 万元。

7、新安街道丽新苑安居房二期工程

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	13,000.00				13,000.00	-	-	-	
2023	13,000.00	5,000.00				18,000.00	375.70		375.70	
2024	18,000.00	31,000.00	3,000.00			49,000.00	523.20	-	523.20	523.20
2025	49,000.00					49,000.00	1,763.20	120.00	1,763.20	1,763.20

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		
2026	49,000.00					49,000.00	1,763.20	120.00	1,763.20	1,763.20
2027	49,000.00					49,000.00	1,763.20	120.00	1,763.20	1,763.20
2028	49,000.00					49,000.00	1,763.20	120.00	1,763.20	1,763.20
2029	49,000.00			13,000.00		36,000.00	1,763.20	120.00	14,763.20	14,763.20
2030	36,000.00			5,000.00		31,000.00	1,387.50	120.00	6,387.50	6,387.50
2031	31,000.00			31,000.00	3,000.00	-	1,240.00	120.00	32,240.00	32,240.00
合计		49,000.00	3,000.00	49,000.00	3,000.00		12,342.40	840.00	61,342.40	60,966.70

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 61,342.40 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 60,966.70 万元。

8、锦硕苑安置房二期工程

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	10,000.00				10,000.00	-		-	
2023	10,000.00	20,000.00				30,000.00	289.00		289.00	
2024	30,000.00	40,000.00	7,000.00			70,000.00	879.00	-	879.00	879.00
2025	70,000.00					70,000.00	2,479.00	280.00	2,479.00	2,479.00
2026	70,000.00					70,000.00	2,479.00	280.00	2,479.00	2,479.00
2027	70,000.00					70,000.00	2,479.00	280.00	2,479.00	2,479.00
2028	70,000.00					70,000.00	2,479.00	280.00	2,479.00	2,479.00
2029	70,000.00			10,000.00		60,000.00	2,479.00	280.00	12,479.00	12,479.00
2030	60,000.00			20,000.00		40,000.00	2,190.00	280.00	22,190.00	22,190.00
2031	40,000.00			40,000.00	7,000.00	-	1,600.00	280.00	41,600.00	41,600.00
合计		70,000.00	7,000.00	70,000.00	7,000.00		17,353.00	1,960.00	87,353.00	87,064.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 87,353.00 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 87,064.00 万元。

9、丽景佳苑二期南地块安置房工程

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	
2021		6,000.00				6,000.00	-			

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		
2022	6,000.00	50,000.00				56,000.00	181.80	-	181.80	
2023	56,000.00	30,000.00				86,000.00	1,626.80		1,626.80	
2024	86,000.00	30,000.00	10,000.00			116,000.00	2,511.80	-	2,511.80	2,511.80
2025	116,000.00					116,000.00	3,711.80	400.00	3,711.80	3,711.80
2026	116,000.00					116,000.00	3,711.80	400.00	3,711.80	3,711.80
2027	116,000.00					116,000.00	3,711.80	400.00	3,711.80	3,711.80
2028	116,000.00			6,000.00		110,000.00	3,711.80	400.00	9,711.80	9,711.80
2029	110,000.00			50,000.00		60,000.00	3,530.00	400.00	53,530.00	53,530.00
2030	60,000.00			30,000.00		30,000.00	2,085.00	400.00	32,085.00	32,085.00
2031	30,000.00			30,000.00	10,000.00	-	1,200.00	400.00	31,200.00	31,200.00
合计		116,000.00	10,000.00	116,000.00	10,000.00		25,982.60	2,800.00	141,982.60	140,174.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【12】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 141,982.60 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 140,174.00 万元。

10、丽景佳苑五期安置房工程

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	-	40,000.00				40,000.00	-	-	-	
2023	40,000.00	35,000.00				75,000.00	1,156.00		1,156.00	
2024	75,000.00	18,000.00	8,000.00			93,000.00	2,188.50	-	2,188.50	2,188.50
2025	93,000.00					93,000.00	2,908.50	320.00	2,908.50	2,908.50
2026	93,000.00					93,000.00	2,908.50	320.00	2,908.50	2,908.50
2027	93,000.00					93,000.00	2,908.50	320.00	2,908.50	2,908.50
2028	93,000.00					93,000.00	2,908.50	320.00	2,908.50	2,908.50
2029	93,000.00			40,000.00		53,000.00	2,908.50	320.00	42,908.50	42,908.50
2030	53,000.00			35,000.00		18,000.00	1,752.50	320.00	36,752.50	36,752.50
2031	18,000.00			18,000.00	8,000.00	-	720.00	320.00	18,720.00	18,720.00
合计		93,000.00	8,000.00	93,000.00	8,000.00		20,359.50	2,240.00	113,359.50	112,203.50

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 113,359.50 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 112,203.50 万元。

11、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

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-	⑤		⑥=③+⑤	

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		
						③				
2022	-	45,000.00				45,000.00	-	-	-	
2023	45,000.00	30,000.00				75,000.00	1,306.50		1,306.50	
2024	75,000.00	39,000.00	5,000.00			114,000.00	2,191.50	-	2,191.50	2,191.50
2025	114,000.00					114,000.00	3,751.50	200.00	3,751.50	3,751.50
2026	114,000.00					114,000.00	3,751.50	200.00	3,751.50	3,751.50
2027	114,000.00					114,000.00	3,751.50	200.00	3,751.50	3,751.50
2028	114,000.00					114,000.00	3,751.50	200.00	3,751.50	3,751.50
2029	114,000.00			30,000.00		84,000.00	3,751.50	200.00	33,751.50	33,751.50
2030	84,000.00			30,000.00		54,000.00	2,884.50	200.00	32,884.50	32,884.50
2031	54,000.00			39,000.00	5,000.00	15,000.00	1,999.50	200.00	40,999.50	40,999.50
2032	15,000.00			15,000.00		-	439.50		15,439.50	
合计		114,000.00	5,000.00	114,000.00	5,000.00		27,579.00	1,400.00	141,579.00	124,833.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为 141,579.00 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 124,833.00 万元。

12、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

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	
2022	-	25,000.00				25,000.00	-	-	-	
2023	25,000.00	28,000.00				53,000.00	722.50		722.50	
2024	53,000.00	23,000.00	6,000.00			76,000.00	1,548.50	-	1,548.50	1,548.50
2025	76,000.00					76,000.00	2,468.50	240.00	2,468.50	2,468.50
2026	76,000.00					76,000.00	2,468.50	240.00	2,468.50	2,468.50
2027	76,000.00					76,000.00	2,468.50	240.00	2,468.50	2,468.50
2028	76,000.00			-		76,000.00	2,468.50	240.00	2,468.50	2,468.50
2029	76,000.00			25,000.00		51,000.00	2,468.50	240.00	27,468.50	27,468.50
2030	51,000.00			28,000.00		23,000.00	1,746.00	240.00	29,746.00	29,746.00
2031	23,000.00			23,000.00	6,000.00	-	920.00	240.00	23,920.00	23,920.00
合计		76,000.00	6,000.00	76,000.00	6,000.00		17,279.50	1,680.00	93,279.50	92,557.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 93,279.50 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 92,557.00 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、锡东新城商务区水岸佳苑 E 区安置房新建工程

年度	租金物业停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	4,054.00		4,054.00
2026 年	5,571.00		5,571.00
2027 年	5,738.00		5,738.00
2028 年	5,905.00		5,905.00
2029 年	6,085.00		6,085.00
2030 年	6,265.00	307,300.00	313,565.00
2031 年	6,458.00		6,458.00
2032 年	6,652.00		6,652.00
合计	46,728.00	307,300.00	354,028.00

2、锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程

年度	租金物业停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	2,355.00		2,355.00
2026 年	3,237.00		3,237.00
2027 年	3,334.00		3,334.00
2028 年	3,431.00		3,431.00
2029 年	3,536.00		3,536.00
2030 年	3,640.00	186,300.00	189,940.00
2031 年	3,753.00		3,753.00
2032 年	3,866.00		3,866.00
合计	27,152.00	186,300.00	213,452.00

3、榭丽花园 E 地块安置房（保障性用房）项目

年度	房产租赁、停车、物业服务、补贴收入净收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	8,047.00		8,047.00
2026 年	12,123.00		12,123.00
2027 年	12,188.00		12,188.00
2028 年	12,196.00		12,196.00
2029 年	12,196.00		12,196.00
2030 年	12,196.00		12,196.00
2031 年	12,203.00		12,203.00
2032 年	4,283.00		4,283.00
合计	85,432.00		85,432.00

4、春光苑安置小区

年度	住宅定向销售、文体用房租赁、停车位经营、广告净收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	3,709.00		3,709.00

年度	住宅定向销售、文体用房 租赁、停车位经营、广告 净收入	政府性基金收入	净现金流入
2026年	7,419.00		7,419.00
2027年	7,419.00		7,419.00
2028年	7,437.00		7,437.00
2029年	7,437.00		7,437.00
2030年	3,903.00		3,903.00
2031年	411.00		411.00
2032年	411.00		411.00
合计	38,146.00		38,146.00

5、XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）

年度	保障房销售收入、商业销 售收入、车位出租收入	政府性基金收入	净现金流入
2027年	60,028.00		60,028.00
2028年	72,752.00		72,752.00
2029年	60,964.00		60,964.00
2030年	13,840.00		13,840.00
2031年	15,023.00		15,023.00
2032年	13,631.00		13,631.00
2033年	10,953.00		10,953.00
合计	247,191.00		247,191.00

6、新安街道丽新苑安居房一期工程

年度	停车费、物业费收入	政府性基金收入	净现金流入
2024年	16.00		16.00
2025年	94.00		94.00
2026年	94.00		94.00
2027年	94.00		94.00
2028年	94.00		94.00
2029年	94.00		94.00
2030年	94.00	83,976.00	84,070.00
2031年	94.00		94.00
合计	674.00	83,976.00	84,650.00

7、新安街道丽新苑安居房二期工程

年度	停车费、物业费收入	政府性基金收入	净现金流入
2026年	94.00		94.00
2027年	94.00		94.00
2028年	94.00		94.00
2029年	94.00		94.00
2030年	94.00	101,238.00	101,332.00
2031年	94.00		94.00
合计	564.00	101,238.00	101,802.00

8、锦硕苑安置房二期工程

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	47.00		47.00
2026 年	141.00		141.00
2027 年	141.00		141.00
2028 年	141.00		141.00
2029 年	141.00		141.00
2030 年	141.00	163,251.00	163,392.00
2031 年	141.00		141.00
合计	893.00	163,251.00	164,144.00

9、丽景佳苑二期南地块安置房工程

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2024 年	15.00		15.00
2025 年	176.00		176.00
2026 年	176.00		176.00
2027 年	176.00		176.00
2028 年	176.00		176.00
2029 年	176.00		176.00
2030 年	176.00	311,513.00	311,689.00
2031 年	176.00		176.00
合计	1,247.00	311,513.00	312,760.00

10、丽景佳苑五期安置房工程

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	122.00		122.00
2026 年	133.00		133.00
2027 年	133.00		133.00
2028 年	133.00		133.00
2029 年	133.00		133.00
2030 年	133.00	172,009.00	172,142.00
2031 年	133.00		133.00
合计	920.00	172,009.00	172,929.00

11、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	306.00		306.00
2026 年	306.00		306.00
2027 年	306.00		306.00
2028 年	306.00		306.00
2029 年	306.00		306.00
2030 年	306.00	270,939.00	271,245.00
2031 年	306.00		306.00
2032 年	306.00		306.00
合计	2,448.00	270,939.00	273,387.00

12、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

年度	停车费、门面租金收入	政府性基金收入	净现金流入
2025年	910.00		910.00
2026年	916.00		916.00
2027年	923.00		923.00
2028年	929.00	182,785.00	183,714.00
2029年	936.00		936.00
2030年	941.00		941.00
2031年	947.00		947.00
合计	6,502.00	182,785.00	189,287.00

(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、锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024年	-	2,065.00	2,065.00	0.00
2025年	-	4,065.00	4,065.00	4,054.00
2026年	-	6,865.00	6,865.00	5,571.00
2027年	-	6,865.00	6,865.00	5,738.00
2028年	-	6,865.00	6,865.00	5,905.00
2029年	-	6,865.00	6,865.00	6,085.00
2030年	70,000.00	6,865.00	76,865.00	313,565.00
2031年	50,000.00	4,800.00	54,800.00	6,458.00
2032年	70,000.00	2,800.00	72,800.00	6,652.00
合计	190,000.00	48,055.00	238,055.00	354,028.00
本息覆盖倍数(债券存续期2024年-2031年)				2.10
本息覆盖倍数(全生命周期2023年-2032年)				1.49

2、锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024年	-	1,475.00	1,475.00	0.00
2025年	-	3,475.00	3,475.00	2,355.00
2026年	-	3,875.00	3,875.00	3,237.00
2027年	-	3,875.00	3,875.00	3,334.00
2028年	-	3,875.00	3,875.00	3,431.00
2029年	-	3,875.00	3,875.00	3,536.00
2030年	50,000.00	3,875.00	53,875.00	189,940.00
2031年	50,000.00	2,400.00	52,400.00	3,753.00
2032年	10,000.00	400.00	10,400.00	3,866.00
合计	110,000.00	27,125.00	137,125.00	213,452.00
本息覆盖倍数(债券存续期2024年-2031年)				1.65

本息覆盖倍数（全生命周期 2023 年-2032 年）

1.56

3、榭丽花园 E 地块安置房（保障性用房）项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	144.50	144.50	0.00
2024 年	-	292.00	292.00	0.00
2025 年	-	772.00	772.00	8,047.00
2026 年	-	1,812.00	1,812.00	12,123.00
2027 年	-	1,812.00	1,812.00	12,188.00
2028 年	-	1,812.00	1,812.00	12,196.00
2029 年	5,000.00	1,812.00	6,812.00	12,196.00
2030 年	5,000.00	1,667.50	6,667.50	12,196.00
2031 年	12,000.00	1,520.00	13,520.00	12,203.00
2032 年	26,000.00	1,040.00	27,040.00	4,283.00
合计	48,000.00	12,684.00	60,684.00	85,432.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				2.42
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2032 年）				1.41

4、春光苑安置小区

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	177.00	177.00	0.00
2025 年	-	337.00	337.00	3,709.00
2026 年	-	617.00	617.00	7,419.00
2027 年	-	617.00	617.00	7,419.00
2028 年	-	617.00	617.00	7,437.00
2029 年	-	617.00	617.00	7,437.00
2030 年	6,000.00	617.00	6,617.00	3,903.00
2031 年	4,000.00	440.00	4,440.00	411.00
2032 年	7,000.00	280.00	7,280.00	411.00
合计	17,000.00	4,319.00	21,319.00	38,146.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				2.69
本息覆盖倍数（全生命周期 2023 年-2032 年）				1.79

5、XDG-2022-28 号地块定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年		1,475.00	1,475.00	0.00
2025 年		3,155.00	3,155.00	0.00
2026 年		4,115.00	4,115.00	0.00
2027 年		5,075.00	5,075.00	60,028.00
2028 年		5,075.00	5,075.00	72,752.00
2029 年		5,075.00	5,075.00	60,964.00
2030 年	50,000.00	5,075.00	55,075.00	13,840.00
2031 年	42,000.00	3,600.00	45,600.00	15,023.00
2032 年	24,000.00	1,920.00	25,920.00	13,631.00
2033 年	24,000.00	960.00	24,960.00	10,953.00
合计	140,000.00	35,525.00	175,525.00	247,191.00

本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）	1.79
本息覆盖倍数（全生命周期 2023 年-2033 年）	1.41

6、新安街道丽新苑安居房一期工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		289.00	289.00	
2024 年		478.70	478.70	16.00
2025 年		1,318.70	1,318.70	94.00
2026 年		1,318.70	1,318.70	94.00
2027 年		1,318.70	1,318.70	94.00
2028 年		1,318.70	1,318.70	94.00
2029 年	10,000.00	1,318.70	11,318.70	94.00
2030 年	7,000.00	1,029.70	8,029.70	84,070.00
2031 年	21,000.00	840.00	21,840.00	94.00
合计	38,000.00	9,230.90	47,230.90	84,650.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.80
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2031 年）				1.79

7、新安街道丽新苑安居房二期工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	375.70	375.70	
2024 年	-	523.20	523.20	
2025 年	-	1,763.20	1,763.20	
2026 年	-	1,763.20	1,763.20	94.00
2027 年	-	1,763.20	1,763.20	94.00
2028 年	-	1,763.20	1,763.20	94.00
2029 年	13,000.00	1,763.20	14,763.20	94.00
2030 年	5,000.00	1,387.50	6,387.50	101,332.00
2031 年	31,000.00	1,240.00	32,240.00	94.00
合计	49,000.00	12,342.40	61,342.40	101,802.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.67
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2031 年）				1.66

8、新安街道丽新苑安居房二期工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	289.00	289.00	
2024 年	-	879.00	879.00	
2025 年	-	2,479.00	2,479.00	47.00
2026 年	-	2,479.00	2,479.00	141.00
2027 年	-	2,479.00	2,479.00	141.00
2028 年	-	2,479.00	2,479.00	141.00
2029 年	10,000.00	2,479.00	12,479.00	141.00
2030 年	20,000.00	2,190.00	22,190.00	163,392.00
2031 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	141.00
合计	70,000.00	17,353.00	87,353.00	164,144.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.89

本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2031 年）

1.88

9、丽景佳苑二期南地块安置房工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	181.80	181.80	
2023 年	-	1,626.80	1,626.80	
2024 年	-	2,511.80	2,511.80	15.00
2025 年	-	3,711.80	3,711.80	176.00
2026 年	-	3,711.80	3,711.80	176.00
2027 年	-	3,711.80	3,711.80	176.00
2028 年	6,000.00	3,711.80	9,711.80	176.00
2029 年	50,000.00	3,530.00	53,530.00	176.00
2030 年	30,000.00	2,085.00	32,085.00	311,689.00
2031 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	176.00
合计	116,000.00	25,982.60	141,982.60	312,760.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				2.23
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2031 年）				2.20

10、丽景佳苑五期安置房工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	1,156.00	1,156.00	
2024 年	-	2,188.50	2,188.50	
2025 年	-	2,908.50	2,908.50	122.00
2026 年	-	2,908.50	2,908.50	133.00
2027 年	-	2,908.50	2,908.50	133.00
2028 年	-	2,908.50	2,908.50	133.00
2029 年	40,000.00	2,908.50	42,908.50	133.00
2030 年	35,000.00	1,752.50	36,752.50	172,142.00
2031 年	18,000.00	720.00	18,720.00	133.00
合计	93,000.00	20,359.50	113,359.50	172,929.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.54
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2031 年）				1.53

11、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	1,306.50	1,306.50	
2024 年	-	2,191.50	2,191.50	
2025 年	-	3,751.50	3,751.50	306.00
2026 年	-	3,751.50	3,751.50	306.00
2027 年	-	3,751.50	3,751.50	306.00
2028 年	-	3,751.50	3,751.50	306.00
2029 年	30,000.00	3,751.50	33,751.50	306.00
2030 年	30,000.00	2,884.50	32,884.50	271,245.00
2031 年	39,000.00	1,999.50	40,999.50	306.00
2032 年	15,000.00	439.50	15,439.50	306.00
合计	114,000.00	27,579.00	141,579.00	273,387.00

本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）	2.19
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2032 年）	1.93

12、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	722.50	722.50	
2024 年	-	1,548.50	1,548.50	
2025 年	-	2,468.50	2,468.50	910.00
2026 年	-	2,468.50	2,468.50	916.00
2027 年	-	2,468.50	2,468.50	923.00
2028 年	-	2,468.50	2,468.50	183,714.00
2029 年	25,000.00	2,468.50	27,468.50	936.00
2030 年	28,000.00	1,746.00	29,746.00	941.00
2031 年	23,000.00	920.00	23,920.00	947.00
合计	76,000.00	17,279.50	93,279.50	189,287.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				2.05
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2031 年）				2.03

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	锡东新城商务区水岸佳苑 E 区安置房新建工程	354,028.00	238,055.00	1.49
2	锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程	213,452.00	137,125.00	1.56
3	榭丽花园 E 地块安置房（保障性用房）项目	85,432.00	60,684.00	1.41
4	春光苑安置小区	38,146.00	21,319.00	1.79
5	XDG-2022-28 号地块定销商品房开发建设 项目（马鞍定销商品房项目）	247,191.00	175,525.00	1.41
6	新安街道丽新苑安居房一期工程	84,650.00	47,230.90	1.79
7	新安街道丽新苑安居房二期工程项目	101,802.00	61,342.40	1.66
8	锦硕苑安置房二期工程	164,144.00	87,353.00	1.88
9	丽景佳苑二期南地块安置房工程	312,760.00	141,982.60	2.20
10	丽景佳苑五期安置房工程	172,929.00	113,359.50	1.53
11	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	273,387.00	141,579.00	1.93
12	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	189,287.00	93,279.50	2.03

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	锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程	347,376.00	7	165,255.00	2.10
2	锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程	209,586.00	7	126,725.00	1.65
3	榭丽花园E地块安置房（保障性用房）项目	81,149.00	7	33,499.50	2.42
4	春光苑安置小区	37,735.00	7	14,039.00	2.69
5	XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目（马鞍定销商品房项目）	222,607.00	7	124,645.00	1.79
6	新安街道丽新苑安居房一期工程	84,650.00	7	46,941.90	1.80
7	新安街道丽新苑安居房二期工程项目	101,802.00	7	60,966.70	1.67
8	锦硕苑安置房二期工程	164,144.00	7	87,064.00	1.89
9	丽景佳苑二期南地块安置房工程	312,760.00	7	140,174.00	2.23
10	丽景佳苑五期安置房工程	172,929.00	7	112,203.50	1.54
11	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	273,081.00	7	124,833.00	2.19
12	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	189,287.00	7	92,557.00	2.05

（二）棚改项目明细表

1、锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程

项目名称	锡东新城商务区水岸佳苑E区安置房新建工程
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）	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	项目位于锡东新城商务区走马塘西路西、益林路北。项目用地面积约 10.2 万平方米，总建筑面积约 33.5 万平方米。项目拟分二期建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等，工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。
项目建设期	2022 年至 2025 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）	24.0000
其中：不含专项债券的项目资本金	5.0000

专项债券融资	19.0000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资			7.0000	5.0000	7.0000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	34.7376								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年	-	2024年	-	2025年	0.4054	2026年	0.5571		
2027年	0.5738	2028年	0.5905	2029年	0.6085	2030年	31.3565		
2031年	0.6458	2032年		2033年	-	2034年	-		
2035年	-	2036年	-	2037年	-	2038年	-		
2039年	-	2040年	-	2041年	-	2042年	-		
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.45
债券存续期内项目总债务融资本息	16.5255		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.10		
债券存续期内项目总债务融资本金	12.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.89		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	16.5255		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.10		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	12.0000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.89		
项目收益预测依据			租金物业费停车费收入						

2、锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程

项目名称	锡东新城商务区春光苑三期安置房新建工程
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）	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	项目位于锡东新城商务区盛源北路西、经一路北。项目用地面积约 6.6 万平方米，总建筑面积约 21.1 万平方米。项目拟分区建设。项目主要新建住宅及分建配套用房等，工程建设内容包括土建、水电、室外、配套等工程。
项目建设期	2022 年至 2025 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）	14.0000

其中：不含专项债券的项目 资本金	3.0000								
专项债券融资	11.0000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
\	2021 年及以 前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年 及以后年 度
专项债券融 资			5.0000	5.0000	1.0000				
其他债务融 资									
债券存续期 内项目总收 益	20.9586								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	0.2355	2026 年	0.3237		
2027 年	0.3334	2028 年	0.3431	2029 年	0.3536	2030 年	18.9940		
2031 年	0.3753	2032 年		2033 年	-	2034 年	-		
2035 年	-	2036 年	-	2037 年	-	2038 年	-		
2039 年	-	2040 年	-	2041 年	-	2042 年	-		
债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.5		
债券存续期内项目总 债务融资本息	12.6725		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本息				1.65		
债券存续期内项目总 债务融资本金	10.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本金				2.10		
债券存续期内项目总 地方债券融资本息	12.6725		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本息				1.65		
债券存续期内项目总 地方债券融资本金	10.0000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本金				2.10		
项目收益预测依据	租金物业费停车费收入								

3、榭丽花园 E 地块安置房（保障性用房）项目

项目名称	榭丽花园 E 地块安置房（保障性用房）项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的 金额（单位：亿元）	1.2000
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	占地面积约 47 亩，总建筑面积约 13.78 万平方米，住宅面积约 10.35 万平方米，住宅套数 970 余套。
项目建设期	2022 年至 2025 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)	6.6700								
其中:不含专项债券的项目资本金	1.8700								
专项债券融资	4.8000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资		0.5000	0.5000	1.2000	2.6000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总投资收益	8.1149								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023年	-	2024年	-	2025年	0.8047	2026年	1.2123		
2027年	1.2188	2028年	1.2196	2029年	1.2196	2030年	1.2196		
2031年	1.2203	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								1.22	
债券存续期内项目总债务融资本息	3.3500		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.42		
债券存续期内项目总债务融资本金	2.2000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.69		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.3500		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.42		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.2000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.69		
项目收益预测依据	房产租赁、停车、物业服务、补贴收入净收入								

4、春光苑安置小区

项目名称	春光苑安置小区
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(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	
项目简要描述	项目列入2022年棚户区改造计划。建设内容主要为拆迁安置房工程,总建筑面积约58836平方米,共7幢,涉及324套,项目总投资估算约27797万元。
项目建设期	2022年至2025年

项目运营期		2025年至2025年							
本项目拟发行债券期限(单位:年)		7							
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)		2.7800							
其中:不含专项债券的项目资本金		1.0800							
专项债券融资		1.7000							
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资			0.6000	0.4000	0.7000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	3.7735								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023年	-	2024年	-	2025年	0.3709	2026年	0.7419	2027年	0.7419
2027年	0.7419	2028年	0.7437	2029年	0.7437	2030年	0.3903	2031年	0.0411
2031年	0.0411	2032年		2033年	-	2034年	-	2035年	-
2035年	-	2036年	-	2037年	-	2038年	-	2039年	-
债券存续期内项目总收益/项目总投资								1.36	
债券存续期内项目总债务融资本息	1.4039			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.69		
债券存续期内项目总债务融资本金	1.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			3.77		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.4039			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.69		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.0000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			3.77		
项目收益预测依据	住宅定向销售、文体用房租赁、停车位经营、广告净收入								

5、XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目(马鞍定销商品房项目)

项目名称	XDG-2022-28号地块定销商品房开发建设项目(马鞍定销商品房项目)
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	4.2000
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	XDG-2022-28号地块位于无锡市滨湖区胡埭镇胡埭路与民盛路交叉口西南侧地块,东至胡埭路,南至环镇南路,西至胡山路,北至民盛路。该项目总占地112019.9m ² ,新建总建筑面积285058.08m ² ,其中地上建筑面积193633.64m ² ,地下建筑面积91424.44m ² ,项目主要建设住宅及公建配套设施,其中新建住宅楼30栋、公共配套用房1栋、变电所4栋,公厕1座以及室外场地、市政、道路、管线、绿化等相关配套设施;其中一期占地66307.63m ² ,新建建筑面积162252.03m ² ;二期占地45712.27m ² ,新建建筑面积122806.05m ² 。

项目建设期	2022年至2026年								
项目运营期	2027年至2077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）	23.0000								
其中：不含专项债券的项目资本金	9.0000								
专项债券融资	14.0000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资			5.0000	4.2000	2.4000	2.4000			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	22.2607								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年		2024年		2025年		2026年		2027年	
2027年	6.0028	2028年		2029年		2030年	6.0964	2031年	1.3840
2031年	1.5023	2032年		2033年		2034年		2035年	
2035年		2036年		2037年		2038年		2039年	
2039年		2040年		2041年		2042年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.97	
债券存续期内项目总债务融资本息	12.4645			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.79	
债券存续期内项目总债务融资本金	9.2000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.42	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	12.4645			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.79	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	9.2000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.42	
项目收益预测依据				保障房销售收入、商业销售收入、车位出租收入					

6、新安街道丽新苑安居房一期工程

项目名称	新安街道丽新苑安居房一期工程
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.4000

其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	新安街道丽新苑安居房一期工程用地面积约 29692 m ² , 总建筑面积约 93583 平方米, 项目包含 6 栋 14 层的高层住宅、1 栋 3 层配套用房、1 座单层地下车库。								
项目建设期	2022 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 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)	4.8000								
其中:不含专项债券的项目资本金	1.0000								
专项债券融资	3.8000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资		1.0000	0.7000	2.1000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	8.4650								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023 年	-	2024 年	0.0016	2025 年	0.0094	2026 年	0.0094	2027 年	0.0094
2027 年	0.0094	2028 年	0.0094	2029 年	0.0094	2030 年	0.0094	2031 年	8.4070
2031 年	0.0094	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.76
债券存续期内项目总债务融资本息	4.6942			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.80	
债券存续期内项目总债务融资本金	3.8000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.23	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.6942			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.80	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.8000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.23	
项目收益预测依据	停车费、物业费收入和政府性基金收入								

7、新安街道丽新苑安居房二期工程

项目名称	新安街道丽新苑安居房二期工程
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.3000

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	项目位于新安街道南湖园路以东、家和路以西、新湖中路以北、中心街以南。新安街道丽新苑安居房二期工程项目可建设用地面积约为 38992 平方米,项目总建筑面积: 115690 平方米,地上总建筑面积: 85682 平方米,地下建筑面积 30008 m ² , 包含 8 幢 14 层住宅及配套公建。建成后新建建筑主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下停车库用途。项目将分期建设,其中,A 地块包含 3 幢住宅及配套; B 地块包含 3 幢住宅及配套; C 地块包含 2 幢住宅及配套。								
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)	6.2400								
其中:不含专项债券的项目资本金	1.3400								
专项债券融资	4.9000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资		1.3000	0.5000	3.1000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	10.1802								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	-	2026 年	0.0094		
2027 年	0.0094	2028 年	0.0094	2029 年	0.0094	2030 年	10.1332		
2031 年	0.0094	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							1.63		
债券存续期内项目总债务融资本息	6.0967		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.67		
债券存续期内项目总债务融资本金	4.9000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.08		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.0967		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.67		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.9000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.08		
项目收益预测依据	停车费、物业费收入和政府性基金收入								

8、锦硕苑安置房二期工程

项目名称	锦硕苑安置房二期工程
项目类型(一级)	棚户区改造

项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.7000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	新建项目用地面积为 56318 m ² ，项目规划总建筑面积：124230.08 m ² ，地上总建筑面积：77803.39 m ² （其中，计容 75294.26 m ² 、不计容 2509.13 m ² ），地下总建筑面积：46426.69 m ² 。建成后新建建筑主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下停车库用途。其中：新建的 22 栋 6 层住宅、1 栋公共配套用房、2 栋变电房。地下室为机动车、非机动车停车库及设备用房组成。								
项目建设期	2 年至 2025 年								
项目运营期	5 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）	8.8000								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.8000								
专项债券融资	7.0000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资		1.0000	2.0000	4.0000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	16.4144								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	0.0047	2026 年	0.0141		
2027 年	0.0141	2028 年	0.0141	2029 年	0.0141	2030 年	16.3392		
2031 年	0.0141	2032 年		2033 年		2034 年			
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年			
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.87
债券存续期内项目总债务融资本息	8.7064			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.89		
债券存续期内项目总债务融资本金	7.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			2.34		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	8.7064			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.89		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	7.0000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			2.34		
项目收益预测依据	停车费收入和政府性基金收入								

9、丽景佳苑二期南地块安置房工程

项目名称	丽景佳苑二期南地块安置房工程								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	1.0000								
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	项目规划总用地面积 116296 平方米，总建筑面积 300610 平方米，地上建筑面积 208810 平方米，其中住宅建筑面积 204210 平方米，公建配套面积 4600 平方米，地下室面积 91800 平方米，总户数 2008 户，建设内容包括 10 栋 13/14F 住宅、12 栋 9F 住宅、1 栋配套用房、人防及地下车库等。								
项目建设期	2021 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 2074 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	14.5000								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.9000								
专项债券融资	11.6000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资	0.600	5.0000	3.0000	3.0000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	31.2760								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	0.0015	2025 年	0.0176	2026 年	0.0176	2027 年	0.0176
2027 年	0.0176	2028 年	0.0176	2029 年	0.0176	2030 年	0.0176	2031 年	0.0176
2031 年	0.0176	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资									2.16
债券存续期内项目总债务融资本息	14.0174			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.23	
债券存续期内项目总债务融资本金	11.6000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.70	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	14.0174			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.23	

债券存续期内项目总地方债券融资本金	11.6000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.70
项目收益预测依据		停车费收入和政府性基金收入	

10、丽景佳苑五期安置房工程

项目名称	丽景佳苑五期安置房工程								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.8000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目规划总用地面积 96886.39 平方米，总建筑面积 226059 平方米，地上建筑面积 172059 平方米，其中住宅建筑面积 166594 平方米，公建配套面积 5465 平方米（具体包括商业用房、社区服务用房、物业用房、门卫、配套等），地下建筑面积 54000 平方米。项目建设 17 栋 13F 住宅、1 栋 11F 住宅、5 栋 10F 住宅，部分单元前后错落布置，使单元与单元之间间距加大，增加了组团绿化；建筑点式布局，充分利用日照条件，通风效果也优于条式布局，城市界面较为灵动，总户数 1576 户。								
项目建设期	2022 年至 2025 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）	11.7000								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.4000								
专项债券融资	9.3000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资		4.0000	3.5000	1.8000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	17.2929								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	0.0122	2026 年	0.0133		
2027 年	0.0133	2028 年	0.0133	2029 年	0.0133	2030 年	17.2142		
2031 年	0.0133	2032 年		2033 年		2034 年			
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年			
2039 年		2040 年		2041 年		2042 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	11.2204	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.54		

债券存续期内项目总债务融资本金	9.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.86
债券存续期内项目总地方债券融资本息	11.2204	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.54
债券存续期内项目总地方债券融资本金	9.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.86
项目收益预测依据		停车费收入和政府性基金收入	

11、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

项目名称	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.5000								
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	新建项目用地面积为 139379 m ² ，项目规划总建筑面积：327449.65 m ² ，地上总建筑面积：237476 m ² ，地下总建筑面积：89973.65 m ² 。包含 25 幢 11-14 层住宅楼、1 所 3 层 16 班幼儿园、1 幢 3-4 层公建配套用房和 7 个变配电站，沿街配套及地下停车库等。								
项目建设期	2021 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 2024 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	14.3000								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.9000								
专项债券融资	11.4000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资		4.5000	3.0000	3.9000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	27.3081								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	0.0306	2026 年	0.0306		
2027 年	0.0306	2028 年	0.0306	2029 年	0.0306	2030 年	27.1245		
2031 年	0.0306	2032 年		2033 年		2034 年			
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年			

2039年	2040年	2041年	2042年
债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.91
债券存续期内项目总债务融资本息	12.4833	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.19
债券存续期内项目总债务融资本金	9.9000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.76
债券存续期内项目总地方债券融资本息	12.4833	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.19
债券存续期内项目总地方债券融资本金	9.9000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.76
项目收益预测依据		停车费收入和政府性基金收入	

12、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

项目名称	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目								
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）	0.6000								
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	项目位于无锡市新吴区纬五路南侧，经九路东侧，鸿运路西侧，鸿声南路北侧。项目总用地面积约60675平方米，总建筑面积约191749.34平方米，新建住宅楼12幢，18班幼儿园，睦邻中心，4座变配电房和1座单层地下车库。								
项目建设期	2021年至2024年								
项目运营期	2025年至2025年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	9.5023								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.9023								
专项债券融资	7.6000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资		2.5000	2.8000	2.3000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	18.9287								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年	-	2024年	-	2025年	0.0910	2026年	0.0916		
2027年	0.0923	2028年	18.3714	2029年	0.0936	2030年	0.0941		

2031年	0.0947	2032年		2033年		2034年	
2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.99	
债券存续期内项目总债务融资本息	9.2557	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.05	
债券存续期内项目总债务融资本金	7.6000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.49	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	9.2557	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.05	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	7.6000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.49	
项目收益预测依据		停车费、门面租金收入和政府性基金收入					

编号 320200000201711270025



营业执照

(副本)

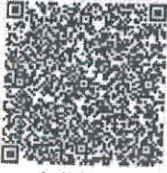
统一社会信用代码 91320200086996565A (1/1)

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



登记机关

2017年 11月 27日



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

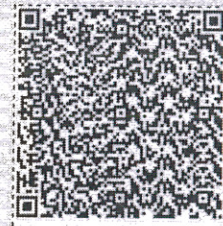


年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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
 / / /

证书编号: 320000104764
 No. of Certificate 320000104764

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

发证日期: 2014 年 06 月 30 日
 Date of Issuance 2014 / 06 / 30

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



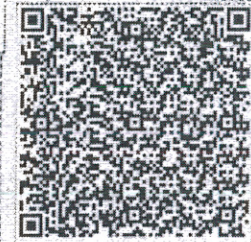
史晓华(320000104764)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



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.

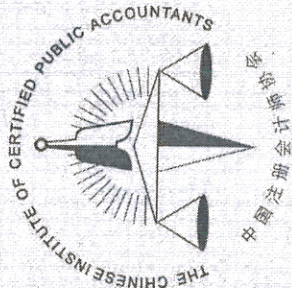


史晓华(320000104764)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会





龚华娟.png



姓名 Full name 龚华娟
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1964-03-01
 工作单位 Working unit 无锡普信会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 360111640301002



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.

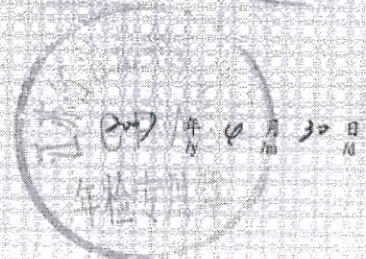
证书编号: 320200060045
No. of Certificate

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

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

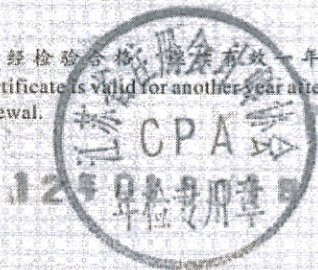
2007年4月30日

2008-1-2



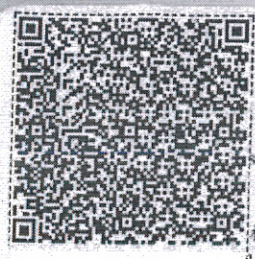
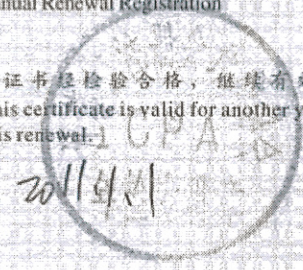
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

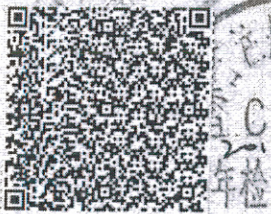


蔡华娟(320200060045)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

2014.5.5



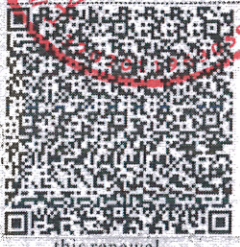
蔡华娟(320200060045)
您已通过2017年年检



蔡华娟(320200060045)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



蔡华娟(320200060045)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



蔡华娟(320200060045)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会
有效一年
her year after



蔡华娟(320200060045)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

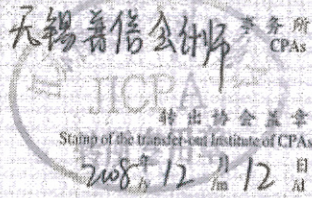


蔡华娟(320200060045)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
y m d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



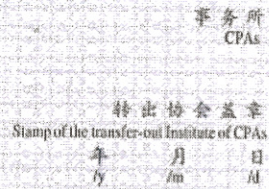
同意调入
Agree the holder to be transferred to



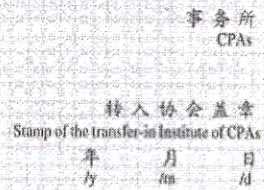
10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

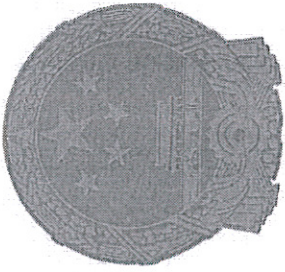


同意调入
Agree the holder to be transferred to



11





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



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：

二〇一七年十二月三日

中华人民共和国财政部制

江阴市 2024 年第一批江苏省政府债券

(棚改专项债券) 项目

财务评估报告

天衡锡专字(2024)00017 号

天衡会计事务所(特殊普通合伙)无锡分所



天衡会计师事务所
TALENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国 无锡
Wuxi China

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

江阴市 2024 年第一批江苏省政府债券（棚改专项债券）

项目财务评估报告

天衡锡专字(2024)00017 号

江阴市财政局：

我们接受了江阴市财政局委托，对江阴市 2024 年第一批江苏省政府债券（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(2024)00017号签字盖章页)

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
无锡分所

中国注册会计师：史晓华

中国·无锡

中国注册会计师：吉向辉

2024年2月28日

项目收益及现金流入编制说明

(除特别说明外, 金额单位均为人民币万元)

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本报告预测以江阴市政府债券项目预期收入为基础, 结合项目的建设期、运营地点、项目的运营规模、政府性基金等, 对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提, 编制江阴市纳入 2024 年江苏省政府债券募投项目的项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化; 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;
- 2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化;
- 3、建设项目政府专项收入等能够顺利执行;
- 4、项目单位申请棚改项目和预期收益提交审核的资料、文件和数据真实、完整且合规、合法;
- 5、本次预测从客观、谨慎角度出发, 暂定七年期发行利率以 4% 作为债券付息利率;
- 6、本期发行的项目在发行期内需偿还的其他专项债券本金及利息均有其他资金来源予以覆盖;
- 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、测算说明

(一) 政府性基金收入:

政府通过向社会征收以及出让土地方式取得收入。

(二) 安置房销售收入:

安置房出售收取的所有价款。

(三) 净现金流入

运营收入扣除付现运营成本后的现金流净额。

(四) 本息覆盖倍数

本期债券存续期内预期现金净流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

项目概况

本次拟发行江阴市棚改专项债券涉及项目共计 1 个, 为: 俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目。基本情况如下:

1、2024 年第一批江苏省政府债券项目情况简介

序号	项目名称	2024 年第一批债券额度(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	俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目	0.35	项目建设总面积 39952.1 平方米，其中地上面积 33640.51 平方米，地下面积 6311.59 平方米，地下 1 层。主要建设内容为住宅、公共基础设施及相关公共配套工程，共包含住宅 232 套。已列入 2022 年棚改计划。同步实施环境绿化、地面停车场地及水、电、气等综合配套设施。	2.1015	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
	合计	0.35		2.1015		

2、2024 年第一批江苏省政府债券项目资金情况表

(1) 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
俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目	21,015.00			6,315.00	6,500.00	3,500.00	4,700.00

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 7 月已发行债券 0.2 亿元，10 年期，年利率 2.93%；2023 年 3 月已发行债券 0.45 亿元，7 年期，年率 2.95%。

其他资金（非资本金）⑨：2025 年拟发行债券 0.47 亿元，年利率 4%，期限 7 年。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

(一) 应付本息情况

江阴市本期拟融资金额 0.35 亿元，拟定融资利率 4.00%，期限七年，后续拟发行债券 0.47 亿元，拟定融资利率 4.00%，期限七年，按年支付利息，第七年偿还本金，应还本付息情况如下：

1、俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目

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
		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	全部债券本息合计
2022	-	2,000.00				2,000.00	-	-	-	-
2023	2,000.00	4,500.00				6,500.00	58.60	-	58.60	
2024	6,500.00	3,500.00	3,500.00			10,000.00	191.35	-	191.35	191.35
2025	10,000.00	4,700.00				14,700.00	331.35	140.00	331.35	331.35
2026	14,700.00					14,700.00	519.35	140.00	519.35	519.35
2027	14,700.00					14,700.00	519.35	140.00	519.35	519.35
2028	14,700.00					14,700.00	519.35	140.00	519.35	519.35
2029	14,700.00					14,700.00	519.35	140.00	519.35	519.35
2030	14,700.00			4,500.00		10,200.00	519.35	140.00	5,019.35	5,019.35
2031	10,200.00			3,500.00	3,500.00	6,700.00	386.60	140.00	3,886.60	3,886.60
2032	6,700.00			6,700.00		-	246.60	-	6,946.60	
合计		14,700.00	3,500.00	14,700.00	3,500.00		3,811.25	980.00	18,511.25	11,506.05

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【7】月至【2032】年【7】月）还本付息总额为 18,511.25 万元。本期债券存续期内（【2024】年【3】月至【2031】年【3】月）还本付息总额为 11,506.05 万元。

（二）项目净现金流入

江阴市拟将政府性基金收入及募集项目的安置房销售收入作为本期债券的偿债资金来源。

运营收入扣除付现运营成本后的现金流净额即为项目净现金流入、政府性基金收入净现金流入之和，本报告涉及的项目用于资金平衡的相关收益情况如下：

1、俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目

年度	安置房销售收入	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	539.00	18,172.00	18,711.00
2027 年	539.00		539.00
2028 年	539.00		539.00
2029 年	539.00		539.00
2030 年	539.00		539.00
2031 年	539.00		539.00
2032 年	539.00		539.00
合计	3,773.00	18,172.00	21,945.00

（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、俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		58.60	58.60	
2024年		191.35	191.35	
2025年		331.35	331.35	
2026年		519.35	519.35	18,711.00
2027年		519.35	519.35	539.00
2028年		519.35	519.35	539.00
2029年		519.35	519.35	539.00
2030年	4,500.00	519.35	5,019.35	539.00
2031年	3,500.00	386.60	3,886.60	539.00
2032年	6,700.00	246.60	6,946.60	539.00
合计	14,700.00	3,811.25	18,511.25	21,945.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.86
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2032 年）				1.19

六、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	俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目	21,945.00	18,511.25	1.19

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	俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目	21,406.00	7	11,506.05	1.86

（二）棚改项目明细表

1、俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目

项目名称	俭益路东侧、东华路北侧拆迁安置房项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	

本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.3500								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目建设总面积 39952.1 平方米,其中地上面积 33640.51 平方米,地下面积 6311.59 平方米,地下 1 层。主要建设内容为住宅、公共基础设施及相关公共配套工程,共包含住宅 232 套。已列入 2022 年棚改计划。同步实施环境绿化、地面停车场地及水、电、气等综合配套设施。								
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)	2.1015								
其中:不含专项债券的项目资本金	0.6315								
专项债券融资	1.4700								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资		0.2000	0.4500	0.3500	0.4700				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	2.1406								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023 年		2024 年	-	2025 年		2026 年		2027 年	1.8711
2027 年	0.0539	2028 年	0.0539	2029 年		2030 年	0.0539		0.0539
2031 年	0.0539	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								1.02	
债券存续期内项目总债务融资本息	1.1506		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.86	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.8000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.68	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.1506		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.86	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.8000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.68	
项目收益预测依据	《华士镇房屋动迁安置实施办法》、近三年江阴市政府性基金收入财务数据								

编号 320200000201711270025



营业执照

(副本)

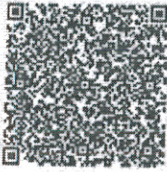
统一社会信用代码 91320200086996565A (1/1)

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

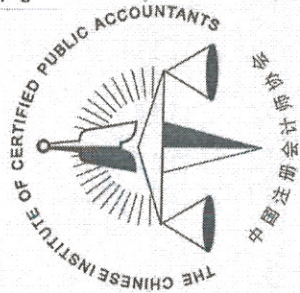


登记机关

2017年 11月 27日



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

格，继续有效一年。
id for another year after

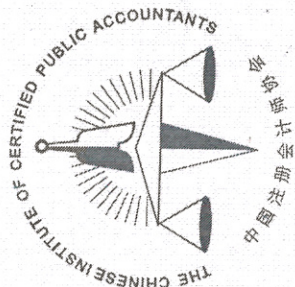


史晓华(320000104764)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会





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

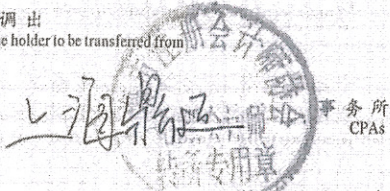


吉向辉(310003020003)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



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

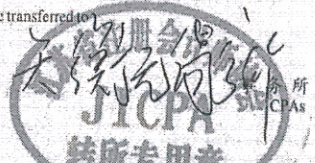
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

事务所
CPAs

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

事务所
CPAs

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:



二〇一七年十二月三日

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



2024 年第一批江苏省政府债券（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[2024]001 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

2024 年第一批江苏省政府债券（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[2024]001 号

徐州市财政局：

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

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

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

评估结果如下：

一、编制基础

本次预测以徐州市棚户区改造项目华东机械厂定销房地块项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目预期定销房销售等收入为基础、预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边房屋成交情况、近几年周边地块成交情况、相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2024 年徐州市棚户区改造项目收益预测表。

二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

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

三、项目总投资及资金来源情况

华东机械厂定销房地块项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目，总投资301,459.78万元，其中：资本金60,459.78万元，已有地方政府专项债券资金74,000.00万元，拟使用本期地方政府专项债券资金51,000.00万元，其他资金116,000.00万元，具体如下：

项目名称	发改委投资项目代码	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
华东机械厂定销房地块项目	2019-32031 1-70-02-56 7835	100,000.00			20,000.00	39,000.00	22,000.00	19,000.00
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	2209-32035 9-89-01-97 5335	76,459.78			15,459.78	15,000.00	11,000.00	35,000.00
徐州高新区毕庄城市更新项目	2110-32039 1-89-01-82 6992	125,000.00			25,000.00	20,000.00	18,000.00	62,000.00
合计		301,459.78			60,459.78	74,000.00	51,000.00	116,000.00

注：其他资金116,000.00万元，其中2,565.00万元为政府性相关基金收入，113,435.00万元为2025年拟申请的政府专项债券资金。

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，华东机械厂定销房地块项目、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目，假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债务存续期内预期收益(万元)①	发行期限(年)	债券存续期内项目总债务融资本息(万元)②	项目收益覆盖倍数③=①/②
华东机械厂定销房地块项目	115,093.18	7	95,659.92	1.20
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	93,711.32	7	75,437.50	1.24
徐州高新区毕庄城市更新项目	153,579.11	7	123,954.00	1.24
合计	362,383.61	7	295,051.42	1.23

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债务存续期内预期收益(万元)①	发行期限(年)	债券存续期内项目总债务融资本息(万元)②	项目收益覆盖倍数③=①/②
华东机械厂定销房地块项目	112,528.18	7	75,747.66	1.49
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	93,711.32	7	38,771.00	2.42
徐州高新区毕庄城市更新项目	153,579.11	7	59,180.00	2.60
合计	359,818.61		173,698.66	2.07

五、评估结论

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

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

六、其他事项说明

提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及该项目测算过程。

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

附件：

- 1、华东机械厂定销房地块项目收益及现金流入编制说明
- 2、徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目收益及现金流入编制说明
- 3、徐州高新区毕庄城市更新项目收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司



中国·徐州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年2月22日

附件 1:

华东机械厂定销房地块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

华东机械厂定销房地块项目西临二环西路，北临黄河南路，南临健康路。本项目总用地面积 40,218.30 平方米，计容建筑总面积 129,038.44 平方米，该项目用于华东机械厂周边棚户区拆迁，计划建设华东机械厂定销房 1298 套及配套基础设施建设。项目实施周期为 35 个月。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

泉山区经济发展局对华东机械厂定销房地块项目作出了核准批复(徐泉经发(2019)68号)，项目估算总投资为 100,000.00 万元。项目实施方案中涉及项目运营期成本预测：前期工程费用 25,669.00 万元，建安工程费用 53,601.80 万元，配套工程费用 6,451.20 万元，基本预备费用 4,286.10 万元，建设期利息 10,187.90 万元。

单位：万元

项目名称	发改委投资项目代码	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
华东机械厂定销房项目	2019-320311-70-02-567835	100,000.00			20,000.00	39,000.00	22,000.00	19,000.00

其他资金 19,000.00 万元，其中 16,435.00 万元为 2025 年拟申请的政府专项债券资金，2,565.00 万元为政府性相关基金收入。

(三) 项目进展情况

目前项目已取得关于徐州中淮置业有限公司 2019-91 号华东机械厂定销房地块项目核准的批复(徐泉经发[2019]68号)；国有建设用地使用权证(权证编号：苏(2020)徐州市不动产权第 0020354 号、苏(2020)徐州市不动产权第

0020346号；2019-91号华东机械厂定销地块项目建筑工程施工许可证；2019-91号华东机械厂定销地块项目建设工程规划许可证；2019-91号华东机械厂定销地块项目建设用地规划许可证；2019-91号华东机械厂定销地块项目建设环境影响登记表。

二、应付本息情况

华东机械厂定销地块项目本次拟融资金额2.2000亿元，参照2023年江苏省政府棚改专项债券发行结果（7年期棚改专项债的利率为2.95%），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3.60%确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期满偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	未来拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
华东机械厂定销房项目	2020年	13,000.00							13,000.00	0.00
	2021年				458.90				13,000.00	458.90
	2022年	10,000.00			458.90				23,000.00	458.90
	2023年	16,000.00			747.90				39,000.00	747.90
	2024年		22,000.00		1,219.90				61,000.00	1,219.90
	2025年			16,435.00	1,219.90	792.00			77,435.00	2,011.90
	2026年				1,219.90	792.00	591.66		77,435.00	2,603.56
	2027年				1,219.90	792.00	591.66	13,000.00	64,435.00	15,603.56
	2028年				761.00	792.00	591.66		64,435.00	2,144.66
	2029年				761.00	792.00	591.66	10,000.00	54,435.00	12,144.66
	2030年				472.00	792.00	591.66	16,000.00	38,435.00	17,855.66
	2031年					792.00	591.66	22,000.00	16,435.00	23,383.66
	2032年						591.66	16,435.00		17,026.66
	小计		39,000.00	22,000.00	16,435.00	8,539.30	5,544.00	4,141.62	77,435.00	95,659.92

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）土地出让收入

本次融资涉及的拟改造地块位于东至矿山东路、南至华东机械厂收储边界及矿山路、西至二环西路、北至黄河南路。涉及地块3块，均已出售，本次债券存续期间华东机械厂定销地块项目无土地出让收入。

（二）其他收入

1. 基准房价

华东机械厂定销地块项目，参考从徐州市房地产信息网查询的华东机械

厂定销房地块项目附近的两个商品房项目的房价，考虑定销房低于市场价，按照一定折扣的价格调整，预测华东机械厂定销房地块项目将要出售的价格详见下表：

项目	类型	名称	位置	销售价格(万元)			权重	调整系数	测算价格	备注	
				2022年	2023年	2024年					
华东机械厂定销房项目	安置房	颐和源璟	矿山东路和志华路交汇处			1.4200	0.50	0.70	0.4970	考虑安置房低于市场价，按70%调整	
		玖玺	淮海西路北，矿山东路西			2.4935	0.50	0.70	0.8727		
		小计							1.3697		
	商业用房	淮海时代公馆淮海西路商铺	淮海西路		1.9700			0.50	0.70	0.6895	
		淮海西路	淮海西路		2.8900			0.50	0.70	1.0115	
		小计								1.7010	
	车位	天山绿洲	徐州市泉山区苏堤北路7号	14.7000				0.50	0.70	5.1450	
		麓山荣郡一期	江苏省徐州市泉山区新淮海西路43号		10.8000			0.50	0.70	3.7800	
		小计								8.9250	

2. 定销房销售收入测算

假设华东机械厂定销房地块项目，2024年至2030年分期销售剩余的定销房、商业用房、车位、地下储藏室，销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率（按照2023年度GDP增长率7.1%确定，预期增长率为7.1%）。具体测算情况如下：

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	收入(万元)	13,355.22	14,303.44	15,318.99	16,406.64	17,571.51	18,819.08	20,222.59	115,997.47
1	定销房销售收入	7,355.41	7,877.64	8,436.95	9,035.98	9,677.53	10,364.64	11,100.53	63,848.67
其中	销售建筑面积(m ²)	5,369.99	5,369.99	5,369.99	5,369.99	5,369.99	5,369.99	5,369.99	37,589.92
	销售价格(万元/m ²)	1.37	1.47	1.57	1.68	1.80	1.93	2.07	
2	商业房出售收入	4,087.15	4,377.34	4,688.13	5,020.99	5,377.48	5,759.28	6,168.19	35,478.55
其中	商业房出售面积(m ²)	2,402.79	2,402.79	2,402.79	2,402.79	2,402.79	2,402.79	2,402.79	16,819.55
	销售价格(万元/m ²)	1.70	1.82	1.95	2.09	2.24	2.40	2.57	
3	地下车位销售收入	1,633.28	1,749.24	1,873.43	2,006.45	2,148.90	2,301.48	2,532.23	14,245.00
其中	车位数量(个)	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	188.00	1,286.00
	销售单价(万元/个)	8.93	9.56	10.24	10.96	11.74	12.58	13.47	
4	地下储藏室销售收入	279.39	299.23	320.47	343.23	367.59	393.69	421.65	2,425.25
其中	储藏室面积(m ²)	558.78	558.78	558.78	558.78	558.78	558.78	558.78	3,911.46
	销售价格(元/m ²)	0.50	0.54	0.57	0.61	0.66	0.70	0.75	
二	支出(万元)	399.43	427.79	458.16	490.69	525.53	562.85	604.82	3,469.28

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	各项税费	132.33	141.72	151.78	162.56	174.10	186.46	200.37	1,149.33
2	其他费用	267.10	286.07	306.38	328.13	351.43	376.38	404.45	2,319.95
三	收益	12,955.79	13,875.65	14,860.82	15,915.94	17,045.97	18,256.24	19,617.76	112,528.18
四	政府性基金收入								2,565.00
	合计								115,093.18

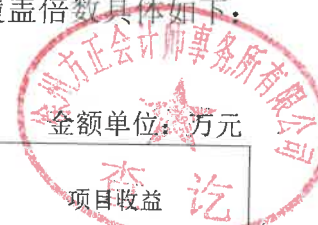
以上定销房销售收益及 2022 年收到的政府性基金收入用于融资本息偿还。

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于定销房销售收益和专项收入，因项目实施单位预测的定销房销售收益计划分阶段实施，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

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020年	0.00	0.00	0.00	115,093.18
2021年	0.00	458.90	458.90	
2022年	0.00	458.90	458.90	
2023年	0.00	747.90	747.90	
2024年	0.00	1,219.90	1,219.90	
2025年	0.00	2,011.90	2,011.90	
2026年	0.00	2,603.56	2,603.56	
2027年	13,000.00	2,603.56	15,603.56	
2028年	0.00	2,144.66	2,144.66	
2029年	10,000.00	2,144.66	12,144.66	
2030年	16,000.00	1,855.66	17,855.66	
2031年	22,000.00	1,383.66	23,383.66	
2032年	16,435.00	591.66	17,026.66	
合计	77,435.00	18,224.92	95,659.92	
本息覆盖倍数			1.20	

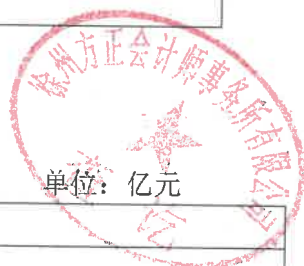


(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	0.00	2,011.90	2,011.90	112,528.18
2026年	0.00	2,603.56	2,603.56	
2027年	13,000.00	2,603.56	15,603.56	
2028年	0.00	2,144.66	2,144.66	
2029年	10,000.00	2,144.66	12,144.66	
2030年	16,000.00	1,855.66	17,855.66	
2031年	22,000.00	1,383.66	23,383.66	
合计	61,000.00	14,747.66	75,747.66	
本息覆盖倍数			1.49	

五、项目明细表



单位：亿元

项目名称	华东机械厂定销房地块项目
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	2.0000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	华东机械厂定销房地块项目，西临二环西路，北临黄河南路，南临健康路。本项目总用地面积 40,218.30 平方米，计容建筑总面积 129,038.44 平方米，该项目用于华东机械厂周边棚户区拆迁，计划建设华东机械厂定销房 1298 套及配套基础设施建设。项目实施周期为 35 个月。
项目建设期	2020 年 8 月至 2024 年 6 月
项目运营期	2024 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	10.0000 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	2.0000 亿
专项债券融资	7.7435 亿
其他债务融资	
项目分年融资计划	

		2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度	
专项债券融资		1.3000		1.0000	1.6000	2.2000	1.6435				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		11.2528 亿									
债券存续期内项目分年收益											
2023年		2024年	1.2955	2025年	1.3876	2026年	1.4861	2027年	1.5916	2028年	1.7046
2029年	1.8256	2030年	1.9618	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		1.13
债券存续期内项目总债务融资本息		7.5748 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		6.1000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.84			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		7.5748 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.49			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		6.1000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.84			
项目收益预测依据		售房收入 115,997.47 万元, 扣除相关税费和其他费用 3,469.28 万元, 收益 112,528.19 万元									

附件 2:

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

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

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

(二) 项目总投资及资金筹措方式

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

单位:万元

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目	2209-320359-89-01-975335	76,459.78			15,459.78	15,000.00	11,000.00	35,000.00

其他资金 35,000.00 万元为 2025 年拟申请的专项债券资金。

（三）项目进展情况

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

二、应付本息情况

徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目本次拟融专项债券资金额 1.10 亿元，参照 2023 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 2.71%），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 3.60% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期到偿还本金。

徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	未来拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目	2023 年	15,000.00							15,000.00	
	2024 年		11,000.00		406.50				26,000.00	406.50
	2025 年			35,000.00	406.50	396.00			61,000.00	802.50
	2026 年				406.50	396.00	1,260.00		61,000.00	2,062.50
	2027 年				406.50	396.00	1,260.00		61,000.00	2,062.50
	2028 年				406.50	396.00	1,260.00		61,000.00	2,062.50
	2029 年				406.50	396.00	1,260.00		61,000.00	2,062.50
	2030 年				406.50	396.00	1,260.00	15,000.00	46,000.00	17,062.50
	2031 年					396.00	1,260.00	11,000.00	35,000.00	12,656.00
	2032 年						1,260.00	35,000.00	0.00	36,260.00
	小计		15,000.00	11,000.00	35,000.00	2,845.50	2,772.00	8,820.00	61,000.00	75,437.50

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）基准地价

本次融资涉及的拟改造地块经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系

统土地出让信息，周边出让住宅用地 3 宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

1、土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，融资涉及的拟改造地块周边住宅用地 3 宗：2023-6 号、2023-7 号、2023-84 号，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	约定容积率	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价(万元/m ²)	出让日期	用途
1	2023-6 号	时代大道南、拾屯河北	62076.90	2≤容积率≤2.2	2.10	130,361.49	29,800.00	0.2286	2023.3.29	住宅/城镇住宅、普通商品房
2	2023-7 号	时代大道南、拾屯河北	45575.80	2≤容积率≤2.3	2.15	97,987.97	21,900.00	0.2235	2023.3.29	住宅/城镇住宅、普通商品房
3	2023-84 号	柳沿路东、莲湖路北	54760.50	1.11≤容积率≤1.28	1.20	65,438.80	24,650.00	0.3767	2023.12.20	住宅/城镇住宅、普通商品房

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟平衡地块（住宅类）为位于徐丰快速路以西，邓庄新村以东的徐丰路西地块（商住）102 亩；徐丰快速路以西，邓庄新村以东的徐丰路西地块（居住）108 亩；玉潭佳苑以西，徐丰快速路以东的郑庄地块土地 141 亩，合计拟出让总面积为 351 亩（具体以上级主管部门实际批复的挂牌信息为准），出售收入优先用于偿付本次发债本息，住宅用地以拟平衡地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测拟平衡地块出让区土地价格如下：

项目名称		2023 年	权重	平均出让价格 (万元/平方米)
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房 D 地块建设项目	2023-6 号	0.2286	1/3	0.0762
	2023-7 号	0.2235	1/3	0.0745
	2023-84 号	0.3767	1/3	0.1256
	合计			0.2763

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
增长率	100.00%	107.10%	114.70%	122.85%	131.57%

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	0.2763	0.2959	0.3169	0.3394	0.3635

（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 2023 年 GDP 增长 7.10% 确定，预期增长率确定为 7.10%。

（三）土地出让收入测算

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

项目名称	项目	2025年	2026年	2027年	合计
徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目	项目土地出让面积（亩）	117.00	117.00	117.00	351.00
	项目土地出让面积（平方米）	78,000.39	78,000.39	78,000.39	234,001.17
	项目可建筑面积（平方米）	141,570.71	141,570.71	141,570.71	424,712.12
	项目土地出让单价（万元/平方米）	0.3169	0.3394	0.3635	
	项目土地出让收入（万元）	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97
	合计	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97

（四）土地出让净现金流入

假设徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目，2025年至2027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	2025年	2026年	2027年	合计
一	出让土地回款	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97
2	土地出让相关支出	15,746.63	16,858.24	18,048.78	50,653.65
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	2,243.06	2,402.31	2,572.88	7,218.25
2-2	土地出让业务费（1*2%）	897.22	960.93	1,029.15	2,887.30
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	35.10	35.10	35.10	105.30

序号	项目	2025年	2026年	2027年	合计
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	93.60	93.60	93.60	280.80
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	4,159.22	4,455.43	4,772.68	13,387.33
2-6	教育资金（净收益的10%）	4,159.22	4,455.43	4,772.68	13,387.33
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	4,159.22	4,455.43	4,772.69	13,387.34
3	用于资金平衡土地相关收益	29,114.51	31,188.03	33,408.78	93,711.32

（五）棚改收益预测

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

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	44,861.13	48,046.27	51,457.56	144,364.97
2	减：四项基本政策成本	3,268.98	3,491.94	3,730.73	10,491.65
3	减：政策性基金	12,477.65	13,366.30	14,818.05	40,662.00
4	土地出让净收入	29,114.51	31,188.03	33,408.78	93,711.32
二	项目用于资金平衡收益	29,114.51	31,188.03	33,408.78	93,711.32

四、本息覆盖倍数

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

（一）全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年				93,711.32
2024年	0.00	406.50	406.50	
2025年	0.00	802.50	802.50	
2026年	0.00	2,062.50	2,062.50	
2027年	0.00	2,062.50	2,062.50	
2028年	0.00	2,062.50	2,062.50	

2029年	0.00	2,062.50	2,062.50	
2030年	15,000.00	2,062.50	17,062.50	
2031年	11,000.00	1,656.00	12,656.00	
2032年	35,000.00	1,260.00	36,260.00	
合计	61,000.00	14,437.50	75,437.50	
本息覆盖倍数		1.24		

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计		
2025年	0.00	802.50	802.50	93,711.32	
2026年	0.00	2,062.50	2,062.50		
2027年	0.00	2,062.50	2,062.50		
2028年	0.00	2,062.50	2,062.50		
2029年	0.00	2,062.50	2,062.50		
2030年	15,000.00	2,062.50	17,062.50		
2031年	11,000.00	1,656.00	12,656.00		
合计	26,000.00	12,771.00	38,771.00		
本息覆盖倍数		2.42			

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州陆港建设发展有限公司柳新矿安置房D地块建设项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.1000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目建设地点位于徐州淮海国际港务区柳新镇原柳新矿。项目总规划用地面积约 46640.55 平方米（折约 69.96 亩），项目总建筑面积 141395.91 平方米，计容建筑面积 102140.95 平方米，总居住户数 928 户，居住人口约 2970 人。建设内容主要包括高层住宅及配套公建用房等。建设工程主要包括土建工程、公用工程（供排水、供电、消防系统安装等）和小区道路、景观绿化、停车位等工程。
项目建设期	2023 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2030 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	7.6460 亿

其中：不含专项债券的项目 资本金	1.5460 亿										
专项债券融资	6.1000 亿										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2020 年及 以前 年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及 以后 年度		
专项债券融资				1.5000 亿	1.1000 亿	3.500 0 亿					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	9.3711 亿										
债券存续期内项目分年收益											
2023 年		2024 年		2025 年	2.9114 亿	2026 年	3.1188 亿	2027 年	3.3409 亿	2028 年	
2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年		2034 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年	
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年		2052 年	
2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年		2058 年	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.23		
债券存续期内项目总债务融资本息		3.8771 亿			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.42			
债券存续期内项目总债务融资本金		2.6000 亿			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		3.8771 亿			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.42			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.6000 亿			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		拟平衡土地收入 144,364.97 万元，扣除相关税费和其他费用 50,653.65 万元，收益 93,711.32 万元									

附件 3:

徐州高新区毕庄城市更新项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

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

(二) 项目总投资及资金筹措方式

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



项目名称	发改委投资项目代码	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
徐州高新区 毕庄城市更 新项目	2110-320391-8 9-01-826992	125,000.00			25,000.00	20,000.00	18,000.00	62,000.00

其他资金 62,000.00 万元为 2025 年拟申请的政府专项债券资金。

(三) 项目进展情况

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

二、应付本息情况

徐州高新区毕庄城市更新项目 2023 年已发行地方政府专项债券 2 亿元，本次拟融专项债券资金额 1.80 亿元，参照 2023 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 2.71%)，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 3.60% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期满偿还本金。

徐州高新区毕庄城市更新项目应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	未来拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
徐州高新区毕庄城市更新项目	2023 年	20,000.00							20,000.00	0.00
	2024 年		18,000.00		542.00				38,000.00	542.00
	2025 年			62,000.00	542.00	648.00			100,000.00	1,190.00
	2026 年				542.00	648.00	2,232.00		100,000.00	3,422.00
	2027 年				542.00	648.00	2,232.00		100,000.00	3,422.00
	2028 年				542.00	648.00	2,232.00		100,000.00	3,422.00
	2029 年				542.00	648.00	2,232.00		100,000.00	3,422.00
	2030 年				542.00	648.00	2,232.00	20,000.00	80,000.00	23,422.00
	2031 年					648.00	2,232.00	18,000.00	62,000.00	20,880.00
	2032 年						2,232.00	62,000.00	-	64,232.00
	小计		20,000.00	18,000.00	62,000.00	3,794.00	4,536.00	15,624.00	100,000.00	123,954.00

三、项目收益及现金流入预测说明

(一) 基准房价

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

单位：万元

项目	类型	名称	位置	销售价格(万元)			权重	调整系数	测算价格	备注
				2022 年	2023 年	2024 年				
徐州高新区毕庄城市更新项目	住宅	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路 28 号			0.8765	1/3	0.80	0.2337	考虑安置房低于市场价，按 80% 调整
		金水湾	徐州高新技术开发区第三工业园区创业四路 1			0.9666	1/3	0.80	0.2578	
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路 11 号			0.9500	1/3	0.80	0.2533	
		小计						0.7448		

项目	类	名称	位置	销售价格(万元)			权	调	测算价	备注
	商业用房	珍宝岛		徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路 28 号			1.3200	1/2	0.80	0.5280
千禧城			徐州市高新区第三工业园闽江路 11 号			1.1800	1/2	0.80	0.4720	
小计									1.0000	
车位	千禧城		徐州市高新区第三工业园闽江路 11 号	12.0000			1/2	0.80	4.8000	考虑安置房低于市场价，按 80%调整
	金地格林世界		徐州市珠江路与华山路交汇处	10.0000			1/2	0.80	4.0000	
	小计								8.8000	

(二) 销售价格预期增长率

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，按照 2023 年 GDP 增长 7.10% 确定，预期增长率确定为 7.10%。

(三) 销售收入测算

根据总平面图，本项目拟建设的住宅建筑面积约 132822.20 平方米，商业用房建筑面积约 4246.20 平方米，机动车停车位 1302 个，假设在项目建成后六年内陆续出售，预计住宅销售收入 135,629.48 万元，商业用房销售收入 5,821.42 万元，车位销售收入 15,708.04 万元，债券存续期内物业收入 1,151.37 万元（物业费收费标准根据铜发改（2020）111 号文政府指导价及考虑公共耗能费，按照 2 元/m²/月计算），合计 158,310.31 万元，扣除相关税费和其他费用 4,731.20 万元，收益 153,579.11 万元，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入(万元)	-	-	21,969.68	23,580.46	25,301.71	27,141.28	29,107.58	31,209.60	158,310.31
1	住宅销售收入			18,912.70	20,255.50	21,693.64	23,233.89	24,883.50	26,650.25	135,629.48
其中	销售建筑面积(m ²)			22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.05	132,822.20
	销售价格(万元/m ²)			0.8543	0.9150	0.9800	1.0495	1.1241	1.2039	
2	商业用房销售收入			811.76	869.40	931.12	997.23	1,068.04	1,143.87	5,821.42
其中	商业用房建筑面积(m ²)			707.70	707.70	707.70	707.70	707.70	707.70	4,246.20
	销售价格(万元/m ²)			1.1470	1.2285	1.3157	1.4091	1.5092	1.6163	
3	车位销售收入			2,190.39	2,345.91	2,512.47	2,690.85	2,881.90	3,086.52	15,708.04

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
其中	车位数量(个)			217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	1,302.00
	销售单价(万元/个)			10.0940	10.8106	11.5782	12.4002	13.2807	14.2236	
4	物业收入			54.83	109.65	164.48	219.31	274.14	328.96	1,151.37
其中	计价面积(m ²)			22,844.73	45,689.46	68,534.19	91,378.92	114,223.65	137,068.40	
	收费标准(万元/年/m ²)			0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	
二	支出(万元)	-	-	656.90	704.91	756.22	811.07	869.70	932.40	4,731.20
1	各项税费			217.51	233.30	250.18	268.24	287.55	308.21	1,564.99
2	其他费用			439.39	471.61	506.03	542.83	582.15	624.19	3,166.21
三	收益	-	-	21,312.78	22,875.55	24,545.49	26,330.21	28,237.88	30,277.20	153,579.11

以上销售收益用于融资本息偿还。

四、本息覆盖倍数

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

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	0.00	0.00	0.00	153,579.11
2024年	0.00	542.00	542.00	
2025年	0.00	1,190.00	1,190.00	
2026年	0.00	3,422.00	3,422.00	
2027年	0.00	3,422.00	3,422.00	
2028年	0.00	3,422.00	3,422.00	
2029年	0.00	3,422.00	3,422.00	
2030年	20,000.00	3,422.00	23,422.00	
2031年	18,000.00	2,880.00	20,880.00	
2032年	62,000.00	2,232.00	64,232.00	

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
合计	100,000.00	23,954.00	123,954.00	
本息覆盖倍数		1.24		

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

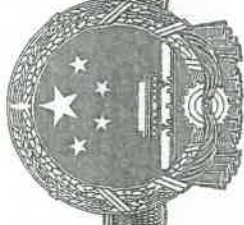
年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计		
2025年	0.00	1,190.00	1,190.00	153,579.11	
2026年	0.00	3,422.00	3,422.00		
2027年	0.00	3,422.00	3,422.00		
2028年	0.00	3,422.00	3,422.00		
2029年	0.00	3,422.00	3,422.00		
2030年	20,000.00	3,422.00	23,422.00		
2031年	18,000.00	2,880.00	20,880.00		
合计	38,000.00	21,180.00	59,180.00		
本息覆盖倍数		2.60			

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州高新区毕庄城市更新项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.8000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目占地面积 76.45 亩，总建筑面积约 19.75 万平方米，其中地上建筑面积约 14.09 万平方米，建设住宅楼 13 栋，总户数 1232 户。建设配套商业及服务用房等设施。
项目建设期	2023 年至 2026 年
项目运营期	2026 年至 2031 年
本项目拟发行债券期限(单位：年)	7
债券存续期内项目总投资	12.5000 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	2.5000 亿
专项债券融资	10.0000 亿
其他债务融资	
项目分年融资计划	

项目名称		徐州高新区毕庄城市更新项目									
		2020年 及以前 年度	2021 年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027 年	2028年 及以后 年度	
专项债券融资					2.0000 亿	1.8000 亿	6.2000 亿				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		15.3579 亿									
债券存续期内项目分年收益											
2023 年		2024 年		2025 年		2026年	2.1313 亿	2027年	2.2876 亿	2028 年	2.4545 亿
2029 年	2.6330 亿	2030 年	2.8238 亿	2031 年	3.0277 亿	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								1.23	
债券存续期内项目总债务 融资本息		5.9180 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.6			
债券存续期内项目总债务 融资本金		3.8000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				4.04			
债券存续期内项目总地方 债券融资本息		5.9180 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.6			
债券存续期内项目总地方 债券融资本金		3.8000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				4.04			
项目收益预测依据		住宅销售收入 135,629.48 万元，商业用房销售收入 5,821.42 万元，车位销售收入 15,708.04 万元，债券存续期内物业收入 1,151.37 万元，合计 158,310.31 万元，扣除相关税费和其他费用 4731.20 万元，收益 153,579.11 万元									



营业执照

编号 320323666202210240018



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

统一社会信用代码 (1/1)
91320312717499048N

(副本)

名称 徐州方正会计师事务所有限公司

注册资本 200万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2000年01月07日

法定代表人 支大佐

住所 徐州铜山新区府中路

经营范围

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



登记机关

2022



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

2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告

苏公X[2024]E6001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

本次预测以丰县史庄区块保障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) 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 2023 年江苏省棚改专项债券（三期）-2023 年江苏省政府专项债券（十五期）发行结果（7 年期城镇建设专项债券利率为 2.68%），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 3.60% 确定，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

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

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

(一) 根据项目实施单位提供的建设项目的规划、收益预测等作为测算依据。

(二) 根据《项目投资资金来源表》，测算项目总债务融资本息，总债务融资本金包括本期拟申请的专项债券资金和未来拟申请的专项债券资金，按 3.60% 年利率测算 7 年期利息。

(三) 评价项目收益是否能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。



四、本期债券募投项目概述

(一) 项目所在地概述

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

(二) 项目概述

(1) 建设规模及内容

本项目位于丰县解放大道北、东环路西、秦台路南，项目用地面积 50628.76 平方米，总建筑面积 136989.19 平方米（用于安置史庄区块被征收居民），其中地上建筑面积 100541.17 平方米，地下建筑面 36448.02 平方米，并配套建设道路、绿化等相关工程，项目容积率 1.93，建筑密度 15.28%，绿地率 30%。

(2) 项目建设期限





本项目建设期 29 个月，自 2022 年 02 月至 2024 年 6 月。

（3）项目总投资及资金筹措方式

项目总投资与资金筹措方式：本项目总投资估算为 64,588.80 万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金 14,000.00 万元，拟使用 2024 年下半年发行的地方政府专项债券资金 4,900.00 万元，使用已发行的地方政府专项债券资金 18,000.00 万元，使用自有资本金约 27,688.80 万元。

（三）项目拟融资金额

本次申请发行的城镇建设专项债券对应的丰县史庄区块保障房建设项目，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目收益偿还。

建设项目总投资、资本金、本次拟申请专项债金额如下：

项目投资资金来源表

项目名称	发改委投资项目代码	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
丰县史庄 区块保障 房建设项 目	2103-320 321-89-0 1-165355	64,588.80			27,688.80	18,000.00	14,000.00	4,900.00

备注：其中其他资金 4,900.00 万元为 2024 年下半年拟发行的地方政府专项债券资金。

（四）项目进展情况

已取得丰县行政审批局《关于丰县史庄区块保障房建设项目批复》（丰行审许可[2021]12号）、丰县行政审批局《关于丰县史庄区块保障房建设项目核准变更的批复》（丰行审许可变更[2021]7号）、土地证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证。

五、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）测算融资本息





本次预测的丰县史庄区块保障房建设项目，拟使用本期债券融资金额14,000.00万元，申请发行期限为7年。参照2023年江苏省棚改专项债券（三期）-2023年江苏省政府专项债券（十五期）发行结果（7年期城镇建设专项债券利率为2.68%），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3.60%确定，期限为7年，每年年末支付利息，7年到期偿还本金。

丰县史庄区块保障房建设项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已发行债券本金	本期拟发行债券本金	未来拟计划发债本金	已发行债券利息	本期债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2022年	18,000.00							18,000.00	0.00
2023年				527.40				18,000.00	527.40
2024年		14,000.00	4,900.00	527.40				36,900.00	527.40
2025年				527.40	504.00	176.40		36,900.00	1,207.80
2026年				527.40	504.00	176.40		36,900.00	1,207.80
2027年				527.40	504.00	176.40		36,900.00	1,207.80
2028年				527.40	504.00	176.40		36,900.00	1,207.80
2029年				527.40	504.00	176.40		36,900.00	1,207.80
2030年				527.40	504.00	176.40		36,900.00	1,207.80
2031年				527.40	504.00	176.40	18,900.00	18,000.00	20,107.80
2032年				527.40				18,000.00	527.40
2033年				527.40				18,000.00	527.40
2034年				527.40				18,000.00	527.40
2035年				527.40				18,000.00	527.40
2036年				527.40				18,000.00	527.40
2037年				527.40			18,000.00	0.00	18,527.40
小计	18,000.00	14,000.00	4,900.00	7,911.00	3,528.00	1,234.80	36,900.00	-	49,573.80

（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、零售商业用地2宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

（1）土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，项目地块周边城镇住宅、零售商业2宗：2022-39、2022-52，容积率按照平均计算，城镇住宅、零售商





业用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价(元 /m ²)	出让日期	用途
1	2022-39	秦台路南, 栖凤路西	3,579.50	1.755	6,282.02	1,236.00	1,967.52	2022.10	城镇住宅、零售商业
2	2022-52	南苑路南, 文昌路北	55,071.50	1.605	88,389.76	19,827.00	2,243.13	2022.12	城镇住宅、零售商业

(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凤城社区史庄村共计 66.88 亩，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。城镇住宅用地以项目地块近年来的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目名称	2022年	2023年	2024年	权重	平均出让价格 (元/平方米)	平均出让价格 (万元/亩)
2022-39	1,967.52	2,107.21	2,256.83	1/2	1,053.61	70.24
2022-52	2,243.13	2,402.40	2,572.97	1/2	1,201.20	80.08
合计					2,254.80	150.32

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	2024年	2025年	2026年	2027年
丰县史庄区块保障房 建设项目	100.00%	107.10%	114.70%	122.85%
	2,254.80	2,414.90	2,586.35	2,769.98

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 7.1%。按照 GDP 增长率 7.1% 确定，预期增长率为 7.1%。

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	2025年	2026年	2027年	合计
丰县史庄 区块保障 房建设项 目	项目土地出让面积（亩）	26.75	20.06	20.06	66.88
	项目土地出让面积（平方米）	17,834.76	13,376.07	13,376.07	44,586.89
	项目可建筑面积（平方米）	35,669.51	26,752.13	26,752.13	89,173.78
	项目土地出让单价（元/平方米）	2,254.80	2,414.90	2,586.35	-





项目名称	项目	2025年	2026年	2027年	合计
	项目土地出让收入（万元）	8,042.78	6,460.36	6,919.05	21,422.19

4. 土地出让净现金流入

假设丰县史庄区块保障房建设项目，2025年至2027年分期进行土地挂牌交易，出让比例假设为40%、30%、30%，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，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	2025年	2026年	2027年	合计
一	出让土地回款	8,042.78	6,460.36	6,919.05	21,422.19
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	8,042.78	6,460.36	6,919.05	21,422.19
2	土地出让相关支出	2,826.60	2,269.43	2,429.51	7,525.54
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	402.14	323.02	345.95	1,071.11
2-2	土地出让业务费（1*2%）	160.86	129.21	138.38	428.45
2-3	农业土地开发资金（2500元/亩）	6.69	5.02	5.02	16.72
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	21.40	16.05	16.05	53.50
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	745.17	598.71	641.37	1,985.25
2-6	教育资金（净收益的10%）	745.17	598.71	641.37	1,985.25
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	745.17	598.71	641.37	1,985.25
3	用于资金平衡土地相关收益	5,216.18	4,190.93	4,489.54	13,896.65

5. 其他收入

假设丰县史庄区块保障房建设项目对外出售安置房、地下储藏室和车库，销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。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2025年销售40%，2026年销售35%，2027年销售25%，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2025年	2026年	2027年	合计
一	收入				
1	安置房出售收入	19,401.79	18,181.90	13,909.15	51,492.84
其中	安置房出售面积（m ² ）	37,659.20	32,951.80	23,537.00	94,148.00
	出售价格（元/m ² ）	5,151.94	5,517.73	5,909.48	-
2	储藏室出售收入	514.27	481.93	368.68	1,364.88





序号	名称	2025年	2026年	2027年	合计
其中	储藏室出售面积 (m ²)	2,852.00	2,495.50	1,782.50	7,130.00
	出售价格 (元/m ²)	1,803.18	1,931.20	2,068.32	-
3	车位销售收入	1,396.24	1,308.45	1,000.97	3,705.66
其中	车位数量 (个)	310.40	271.60	194.00	776.00
	销售单价 (万元/个)	4.50	4.82	5.16	-
	收入合计	21,312.29	19,972.28	15,278.80	56,563.38
二	支出				
1	税金及附加	211.17	197.89	151.39	560.45
	城建税及教育费附加	211.17	197.89	151.39	560.45
	税金及附加合计	211.17	197.89	151.39	560.45
2	其他费用	426.25	399.45	305.58	1,131.27
	支出合计	637.42	597.34	456.97	1,691.72
三	收益	20,674.88	19,374.95	14,821.84	54,871.66

6. 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、储藏室和车位出售收入，项目实施单位预测的土地出让、安置房、储藏室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：

序号	项目	2025年	2026年	2027年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	8,042.78	6,460.36	6,919.05	21,422.19
2	减：四项基本政策成本	591.09	473.30	505.40	1,569.78
3	减：政策性基金	2,235.51	1,796.13	1,924.11	5,955.75
4	土地出让净收入	5,216.18	4,190.93	4,489.54	13,896.65
二	项目可实现的其他收入				
1	安置房销售收入	19,401.79	18,181.90	13,909.15	51,492.84
2	储藏室出售收入收入	514.27	481.93	368.68	1,364.88
3	车库出售收入	1,396.24	1,308.45	1,000.97	3,705.66
4	减：税金及附加	211.17	197.89	151.39	560.45
5	减：其他费用	426.25	399.45	305.58	1,131.28
6	项目可实现的其他收入净收入	20,674.88	19,374.95	14,821.83	54,871.66
三	项目用于资金平衡收益	25,891.06	23,565.88	19,311.37	68,768.31

(三) 本息覆盖倍数

本项目作为城镇建设项目，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、储藏室和车位出售收入，因项目实施单位预测的土地出让和安置房、储藏室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	
2025年		1,207.80	1,207.80	68,768.31
2026年		1,207.80	1,207.80	
2027年		1,207.80	1,207.80	
2028年		1,207.80	1,207.80	
2029年		1,207.80	1,207.80	
2030年		1,207.80	1,207.80	
2031年	14,000.00	1,031.40	15,031.40	
合计	14,000.00	8,278.20	22,278.20	
本息覆盖倍数			3.09	

(2) 全部债券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		527.40	527.40	68,768.31
2024年		527.40	527.40	
2025年		1,207.80	1,207.80	
2026年		1,207.80	1,207.80	
2027年		1,207.80	1,207.80	
2028年		1,207.80	1,207.80	
2029年		1,207.80	1,207.80	
2030年		1,207.80	1,207.80	
2031年	18,900.00	1,207.80	20,107.80	



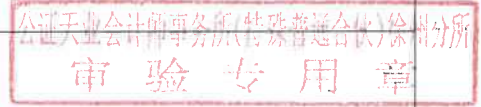


年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2032 年		527.40	527.40	
2033 年		527.40	527.40	
2034 年		527.40	527.40	
2035 年		527.40	527.40	
2036 年		527.40	527.40	
2037 年	18,000.00	527.40	18,527.40	
合计	36,900.00	12,673.80	49,573.80	
本息覆盖倍数			1.39	

(四) 债券存续期项目概况明细表

单位:亿元

项目名称	丰县史庄区块保障房建设项目
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)	1.4000
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	本项目位于丰县解放大道北、东环路西、秦台路南,项目用地面积 50628.76 平方米,总建筑面积 136989.19 平方米(用于安置史庄区块被征收居民),其中地上建筑面积 100541.17 平方米,地下建筑面 36448.02 平方米,并配套建设道路、绿化等相关工程,项目容积率 1.93,建筑密度 15.28%,绿地率 30%。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2037 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)	6.4589
其中:不含专项债券的项目资本金	2.7689
专项债券融资	3.6900
其他债务融资	





项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2019年 及以前 年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026 年	2027年 及以后 年度		
专项债券融资				1.8000		1.8900					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	6.8768										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2022年		2023年		2024年		2025年	2.5891	2026年	2.3566	2027年	1.9311
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										1.06	
债券存续期内项目总债务 融资本息	2.2278		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							3.09	
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							4.91	
债券存续期内项目总地方 债券融资本息	2.2278		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本息							3.09	
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							4.91	
项目收益预测依 据	土地出让收益 13,896.65 万元，安置房出售、储藏室出售、车库出售收益 54,871.66 万元。										

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史庄区块保障房项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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

六、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。



中国注册会计师



中国注册会计师



2024 年 2 月 28 日



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

2024 年第一批江苏省政府债券（棚改专项 债券）之沛县项目财务评估报告

徐方会咨[2024]002 号

沛县财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（棚改专项债券）之沛县项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

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

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

一、编制基础

本次预测以沛县郝寨保障房项目预期收益为基础，结合项目的建设情况、近几年周边房屋成交情况、GDP 增速情况、相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2024 年沛县郝寨保障房项目收益预测表。

二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）相关法律法规无重大变化。

（四）房屋销售收入等预计收入能够实现。

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。





三、项目总投资及资金来源情况

沛县郝寨保障房项目总投资估算为 127,618.00 万元，其中：资本金 67,618.00 万元，拟使用本期债券募集资金 40,000.00 万元，其他资金（非资本金）20,000.00 万元。具体如下：

项目名称	发改委投资项目代码	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
沛县郝寨保 障房项目	2020-3203 22-47-01- 548762	127,618.00			67,618.00		40,000.00	20,000.00

其他资金（非资本金）20,000.00 万元为 2025 年拟申请的政府专项债券资金。



四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，沛县郝寨保障房项目，假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

（一）全部债务存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债务存续 期内预期收益 (万元)①	发行期 限(年)	债券存续期内项目总债务融 资本息(万元)②	项目收益覆盖倍数③ =①/②
沛县郝寨保障房 项目	132,969.98	7	75,120.00	1.77
合计	132,969.98		75,120.00	1.77

（二）本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债务存续 期内预期收益 (万元)①	发行期 限(年)	债券存续期内项目总债务融 资本息(万元)②	项目收益覆盖倍数③ =①/②
沛县郝寨保障房 项目	132,969.98	7	54,400.00	2.44
合计	132,969.98		54,400.00	2.44

五、评估结论

综上所述测算，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各





项假设前提下，本次评估的项目，预期房屋出售收入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

（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。

附件：

1、沛县郝寨保障房项目收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年2月23日



附件：

沛县郝寨保障房项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

本项目建设地点位于沛县，东至馨园路、南至灌婴路、西至汉景路、北至王陵路。项目总用地面积 82985.48 平方米（约 124.48 亩）。项目总建筑面积 294258.64 平方米，其中地上建筑面积 223335.88 平方米，包括住宅建筑面积 203636.34 平方米、幼儿园建筑面积 2986.96 平方米、商业建筑面积 9551.48 平方米、配套建筑面积 7161.10 平方米；保温层面积 5446.70 平方米；地下总建筑面积 65476.06 平方米，包括地下非机动车库建筑面积 10343.55 平方米、地下机动车库建筑面积 55132.51 平方米。配套建设供电、供水管网、消防等公用工程及室外道路、景观绿化等配套设施。项目建设周期为 36 个月。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

沛县经济发展局已对沛县郝寨保障房项目作出了批复（沛经审发[2020]244号），项目估算总投资为 127,618.00 万元。可研报告中涉及项目成本预测：建设投资 122,938.34 万元、建设期利息 4,680.00 万元。

单位：万元

项目名称	发改委投资项目代码	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
沛县郝寨保障房项目	2020-3203 22-47-01- 548762	127,618.00			67,618.00		40,000.00	20,000.00

备注：其他资金（非资本金）20,000.00 万元为 2025 年拟申请的政府专项债券资金。

(三) 项目进展情况

目前项目已取得沛县经济发展局《关于徐州中金棚户户区改造建设有限公司沛县郝寨保障房项目建议书的批复》（沛经审发[2020]244号）、《关于徐州中金棚户户区改造建设有限公司沛县郝寨保障房项目可行性研究报告的批复》（沛经审发[2021]100号）；国有建设用地使用权：苏（2022）沛县不动产权第 0039517号、苏（2023）沛县不动产权第 0002157号、苏（2023）沛县不动产权第 0002159号、国有建设用地划拨决定书（编号：3203222022HB0039）；建设工程规划许可



证（建字第 320322202300013、建字第 320322202300012 号）；建设用地规划许可证（地字第 320322202200055 号、地字第 320322202200043 号、地字第 320322202200056 号）；建筑工程施工许可证（施工许可编号：320322202305310101、320322202305310201、320322202305310301）。

二、应付本息情况

沛县郝寨保障房项目本次拟融资金额 4.00 亿元，参照 2023 年江苏省政府棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 2.95%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费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 3.60% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	本期新增债券本金	未来拟计划发债本金	本期债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
沛县郝寨保障房项目	2024 年	40,000.00					40,000.00	0.00
	2025 年		20,000.00	1,440.00			60,000.00	1,440.00
	2026 年			1,440.00	720.00		60,000.00	2,160.00
	2027 年			1,440.00	720.00		60,000.00	2,160.00
	2028 年			1,440.00	720.00		60,000.00	2,160.00
	2029 年			1,440.00	720.00		60,000.00	2,160.00
	2030 年			1,440.00	720.00		60,000.00	2,160.00
	2031 年			1,440.00	720.00	40,000.00	20,000.00	42,160.00
	2032 年				720.00	20,000.00	0.00	20,720.00
	小计	40,000.00	20,000.00	10,080.00	5,040.00	60,000.00	-	75,120.00

三、项目收益及现金流入预测说明

1. 基准房价

沛县郝寨保障房项目，参考从徐州市房地产信息网以及售房网络平台查询的该项目附近商品房住宅、商业、车位的价格，考虑安置房低于市场价，按照一定折扣的价格调整，预测沛县郝寨保障房项目将要出售的价格详见下表：

单位：元

项目	名称	位置	销售价格（元/平方米）			权重	调整系数	测算价格	备注
			2022 年	2023 年	2024 年				
住宅	安建汉城源筑（书香苑）	陈平路与正阳大道交叉口			6,200.00	0.5	0.7	2,170.00	考虑安置房低于市场价，按 70% 调整场价



项目	名称	位置	销售价格（元/平方米）			权重	调整系数	测算价格	备注
			2022年	2023年	2024年				
	华宇悦城	陈平路与汉邦路交叉口			7,367.00	0.5	0.7	2,578.45	
	合计							4,748.45	
商业	安建汉城源筑(书香苑)	陈平路与正阳大道交叉口			15,000.00	0.34	0.7	3,570.00	考虑安置房低于市场价,按70%调整
	康城金色花园	汤沐路与红光路交叉口			13,200.00	0.33	0.7	3,049.20	
	盛世珑庭	正阳南路26号			10,400.00	0.33	0.7	2,402.40	
	合计							9,021.60	
停车位	安建汉城源筑(书香苑)	陈平路与正阳大道交叉口			45,000.00	0.50	0.7	15,750.00	考虑安置房低于市场价,按70%调整
	华宇悦城	陈平路与汉邦路交叉口			50,000.00	0.50	0.7	17,500.00	
	合计							33,250.00	

2. 收入预测

假设沛县郝寨保障房项目,2025年至2031年分期销售住宅、商业、车位,销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率(按照2023年度GDP增长率7.1%确定,预期增长率为7.1%)。具体测算情况如下:

序号	名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一	收入								
1	住宅出售收入(万元)	13,813.67	14,794.44	15,844.85	16,969.83	18,174.69	19,465.09	20,847.11	119,909.68
其中	住宅出售面积(m ²)	29,090.91	29,090.91	29,090.91	29,090.91	29,090.91	29,090.91	29,090.91	203,636.34
	出售价格(元/m ²)	4,748.45	5,085.59	5,446.67	5,833.38	6,247.55	6,691.13	7,166.20	-
2	商业出售收入(万元)	1,230.99	1,318.40	1,412.00	1,512.25	1,619.62	1,734.62	1,857.77	10,685.65
其中	商业出售面积(m ²)	1,364.50	1,364.50	1,364.50	1,364.50	1,364.50	1,364.50	1,364.50	9,551.48
	出售价格(元/m ²)	9,021.60	9,662.13	10,348.15	11,082.86	11,869.75	12,712.50	13,615.09	-
3	车位销售收入(万元)	721.53	772.75	823.80	882.29	944.94	1,012.03	1,083.88	6,241.22
其中	车位数量(个)	217.00	217.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	1,514.00
	销售单价(元/个)	33,250.00	35,610.75	38,139.11	40,846.99	43,747.13	46,853.17	50,179.75	-
	收入合计(万元)	15,766.19	16,885.59	18,080.65	19,364.37	20,739.25	22,211.74	23,788.76	136,836.55
二	支出								
1	各项税费(万元)	130.18	139.42	149.29	159.89	171.24	183.40	196.42	1,129.84
2	其他费用(万元)	315.32	337.71	361.61	387.29	414.79	444.23	475.78	2,736.73
	支出合计(万元)	445.50	477.13	510.90	547.18	586.03	627.63	672.20	3,866.57



序号	名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
三	收益(万元)	15,320.69	16,408.46	17,569.75	18,817.19	20,153.22	21,584.11	23,116.56	132,969.98

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

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

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	
2025年		1,440.00	1,440.00	132,969.98
2026年		2,160.00	2,160.00	
2027年		2,160.00	2,160.00	
2028年		2,160.00	2,160.00	
2029年		2,160.00	2,160.00	
2030年		2,160.00	2,160.00	
2031年	40,000.00	2,160.00	42,160.00	
2032年	20,000.00	720.00	20,720.00	
合计	60,000.00	15,120.00	75,120.00	
本息覆盖倍数			1.77	

(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	
2025年		1,440.00	1,440.00	132,969.98
2026年		2,160.00	2,160.00	
2027年		2,160.00	2,160.00	
2028年		2,160.00	2,160.00	
2029年		2,160.00	2,160.00	
2030年		2,160.00	2,160.00	
2031年	40,000.00	2,160.00	42,160.00	
合计	40,000.00	14,400.00	54,400.00	
本息覆盖倍数			2.44	



五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	沛县郝寨保障房项目										
项目类型(一级)	棚户区改造										
项目类型(二级)											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	4.0000										
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	<p>本项目建设地点位于沛县，东至馨园路、南至灌婴路、西至汉景路、北至王陵路。项目总用地面积 82985.48 平方米（约 124.48 亩）。项目总建筑面积 294258.64 平方米，其中地上建筑面积 223335.88 平方米，包括住宅建筑面积 203636.34 平方米、幼儿园建筑面积 2986.96 平方米、商业建筑面积 9551.48 平方米、配套建筑面积 7161.10 平方米；保温层面积 5446.70 平方米；地下总建筑面积 65476.06 平方米，包括地下非机动车库建筑面积 10343.55 平方米、地下机动车库建筑面积 55132.51 平方米。配套建设供电、供水管网、消防等公用工程及室外道路、景观绿化等配套设施。</p>										
项目建设期	2022 年至 2024 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)	12.7618										
其中：不含专项债券的项目资本金	6.7618										
专项债券融资	6.0000										
其他债务融资	0.0000										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2019 年 及以前 年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 及以后 年度		
专项债券融资						4.0000	2.0000				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	13.2970										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2023 年		2024 年		2025 年	1.5321	2026 年	1.6408	2027 年	1.7570	2028 年	1.8817
2029 年	2.0153	2030 年	2.1584	2031 年	2.3117	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				1.04			
债券存续期内项目总债务融资本息		5.4400		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.44			
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				3.32			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.4400		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.44			
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				3.32			
项目收益预测依据		住宅出售、商业出售、车位出售收入 136,836.55 万元,扣除相关税费和其他费用 3,866.57 万元,收益 132,969.98 万元。									



2024 年第一批江苏省政府债券
(棚改专项债券) 之
睢宁县项目财务评估报告

亚会专审字(2024)第 03310002 号

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

二〇二四年二月二十二日



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2400QY258G





2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之 睢宁县项目财务评估报告

亚会专审字（2024）第03310002号

2024年，江苏省财政厅印发了《关于做好2024年第一批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函[2024]1号），对2024年新增政府债券发行工作做了具体要求。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所作为2024年第一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天虹大道东、睢宁县新市街南、睢宁县新城路北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2024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

1、项目介绍

(1) 苑南人家安置房建设项目（发改委投资项目代码 2206-320324-89-01-121398）介绍





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 4,000.00 万元，本期债券资金 19,000.00 万元，拟后期发行债券资金 54,000.00 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	19,000.00	54,000.00
合计	110,000.00	-	-	33,000.00	4,000.00	19,000.00	54,000.00

注：其他资金（非资本金）⑨中 54,000.00 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。

2023 年，全县地区生产总值约为 707.89 亿元，比上年增长 3.71%；一般公共预算收入完成 44.25 亿元。





2020-2023 年度睢宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	619.34	680.00	682.56	707.89
一般公共预算收入	38.50	42.70	42.25	44.25
政府性基金收入	77.36	89.44	88.72	60.64
其中：国有土地使用权 出让收入	74.67	81.33	73.00	57.64
政府性基金支出	84.42	84.77	73.97	70.52
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	55.49	68.87	69.36	49.80

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 1.90 亿元。假设融资利率为 3.90%（根据 2023 年江苏省地方政府再融资专项债券（九期）三十年期年利率 3.05%、2023 年江苏省地方政府再融资专项债券（八期）七年期年利率 2.73%、2023 年江苏省政府专项债券（二十期）十年期年利率 2.76%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





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
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 1.90 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
2024年	-	19,000.00	-	19,000.00	3.90%	-
2025年	19,000.00	-	-	19,000.00	3.90%	741.00
2026年	19,000.00	-	-	19,000.00	3.90%	741.00
2027年	19,000.00	-	-	19,000.00	3.90%	741.00
2028年	19,000.00	-	-	19,000.00	3.90%	741.00
2029年	19,000.00	-	-	19,000.00	3.90%	741.00
2030年	19,000.00	-	-	19,000.00	3.90%	741.00
2031年	19,000.00	-	19,000.00	-	3.90%	741.00
合计	-	19,000.00	19,000.00	-	-	5,187.00

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 1.90 亿元的本息覆盖倍数为 3.24

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	3,003.00	3,003.00	-
2026年	-	3,003.00	3,003.00	-
2027年	-	3,003.00	3,003.00	5,846.74
2028年	-	3,003.00	3,003.00	5,846.74
2029年	-	3,003.00	3,003.00	117,813.02
2030年	4,000.00	3,003.00	7,003.00	5,846.74
2031年	19,000.00	741.00	19,741.00	-
合计	23,000.00	18,759.00	41,759.00	135,353.24
本息覆盖倍数	-	-	-	3.24

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	1.9000										
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 年及以后年度		
专项债券融资	-	-	-	-	0.4000	7.300	-	-	-		
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券存续期内项目总收益											
13.5353											
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	4.1759	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.2413
债券存续期内项目总债务融资本金	2.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	5.8849
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.1759	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.2413
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	5.8849
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 2024 年第一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。





2024 年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之睢宁县项目财务评估报告

（本页无正文，为《2024 年第一批江苏省政府债券（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）

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）江苏分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·南京

二〇二四年二月二十三日





统一社会信用代码

913201000880331727 (1/1)

编号 320100000202312140037



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 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

负责人 武宜洛

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2014年01月16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。(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)

经营场所

南京市鼓楼区铁岗北路128号南京财经大学现代服务业务科技园科技楼B座十四层1401-1404



2023年12月14日

登记机关



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

负责人：武宜洛

经营场所：南京市鼓楼区铁路北街128号南京财经大学现代服务业科技园科技楼B座十四层1401-1404

分所执业证书编号：110100753201

批准执业文号：苏财会[2010]20号

批准执业日期：2010年6月2日



发证机关：江苏省财政厅

2023年12月19日



中华人民共和国财政部制



姓名 周雷明
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1978-09-29
 Date of birth _____
 工作单位 亚太(集团)会计师事务所
 (特殊普通合伙) 江苏分所
 Working unit _____
 身份证号码 340823197809297530
 Identity card No. _____

证书编号: 320000140049

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: 2007 05 31 日
 Date of Issuance /y /m /d



2007 05 30



年 /y
 月 /m
 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名: 李娟
Full name: 李娟
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1992-10-12
Date of birth: 1992-10-12
工作单位: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 321111199210124521
Identity card No.: 321111199210124521



2021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: 320000100279
No. of Certificate: 320000100279
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2020年07月31日
Date of Issuance: 2020 / 07 / 31

年 月 日
/y /m /d

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 (2024) 专字 044 号

2024 年第一批江苏省政府新增专项债券

(棚户区改造专项债券)

之邳州市项目财务评估报告

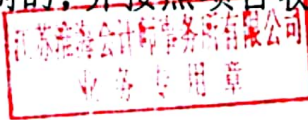
邳州市财政局：

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。
报告编码：苏24E58KR7KT



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）和发改委投资项目代码 2019-320382-47-02-535905 等文件，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的建设，推动区域经济发展。



2021-2023 年度邳州市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	1100	1157.16	1277.39
一般公共预算收入	47.34	43.28	46.39
政府性基金收入	146.20	106.82	81.08
其中：国有土地使用权出让收入	135.92	100.29	75.28
政府性基金支出	131.44	95.75	78.01
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	112.83	74.72	64.76

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，已经申请专项债券 30000 万元，本期申请专项债券 18000 万元。后续申请专项债券 71000 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。

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	18000	71000

（其他资金 71000 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 18000 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
2024	30000	18000	27000		75000	1050	1050
2025	75000		44000		119000	2625	2625
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
2031	89000			18000	71000	3115	21115
合计		18000	71000	48000		27615	75615

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	18000		27000		75000	2625	2625
第三年	75000		44000		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			45000	44000	3115	48115
第九年	44000			44000		1540	45540
合计			89000	119000		29155	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

项目：徐州市邳州市东湖佳苑项目					
计算期	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	75615
六	本息覆盖倍数		2.90

(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	75615	75615	75615	75615
本息覆盖倍数	2.47	2.61	2.76	2.90

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 2.90 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	1.8								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00								
项目简要描述	本项目总用地面积 78672.60 m ² （折合 118.01 亩）；总建筑面积 292800.18 m ² ，其中地上计容建筑面积 216933.60 m ² （包括住宅 209298.41 m ² 、商业 1976.37 m ² 、配套公建 5658.82 m ² ）；地上不计容建筑面积 6737.58 m ² 、地下建筑面积 69129.00 m ² （包括地下机动车车库 44552.60 m ² 、人防地下室 13916.00 m ² 、地下非机动车库 10660.40 m 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	4.5	4.4			
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									
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		2058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			7.56	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.90	
债券存续期内项目总债务融资本金			4.8	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				4.57	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			7.56	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.90	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			4.8	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				4.57	
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:

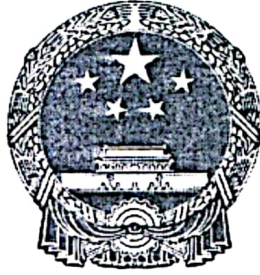


中国注册会计师:



报告日期：2024年2月22日





营业执照

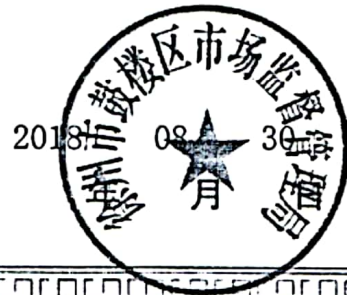
(副本)

统一社会信用代码 91320302718528920T (1/1)

名称 江苏淮海会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 徐州市民主路镇河街营业办公楼
 法定代表人 汤晓宇
 注册资本 200万元整
 成立日期 2000年01月31日
 营业期限 2000年01月31日至2029年12月31日
 经营范围 企业资本验证、财务审计、验证、会计咨询、会计服务、经济责任鉴定、工程造价审计、土地评估、资产评估、房地产价格评估（凭资质证所列范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2007年12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

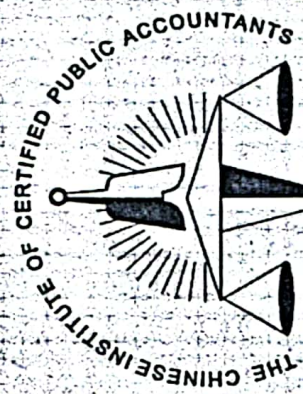
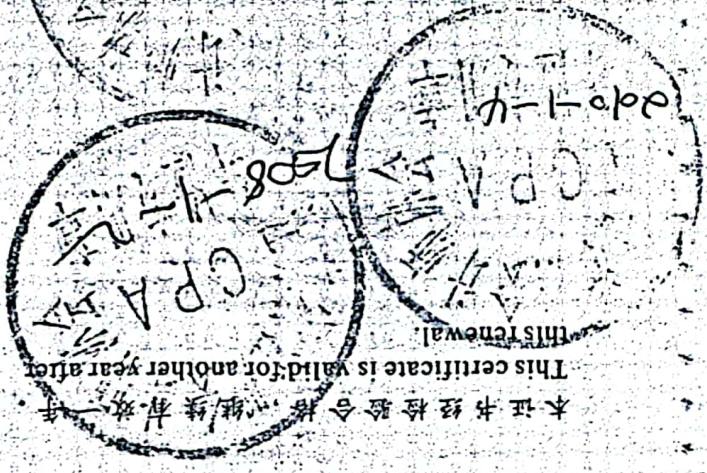
证书编号: 320300030001

No. of Certificate: 320300030001

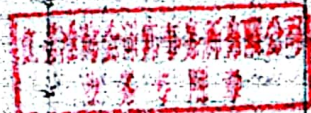


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



中国注册会计师协会



姓名: 汤晓宇

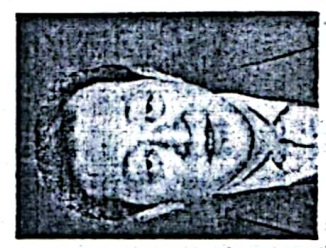
性别: 男

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.



2007年4月30日

发证日期: 2000 年12 月 8 日

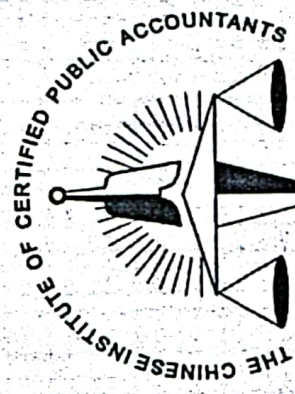
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

证书编号: 320300030017



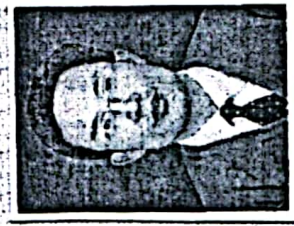
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



中国注册会计师协会

江苏淮海会计师事务所有限公司
业务专用章



姓名: 于志顺

性别: 男

出生日期: 1967-01-01

工作单位: 江苏淮海会计师事务所

身份证号码: 320304670115521

2024 年第一批江苏省政府债券（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



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

电话：86（513）55018131

传真：86（513）55018133

Nantong, Jiangsu, China

Tel: 86（513）55018131

Fax: 86（513）55018133

2024 年第一批江苏省政府债券（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[2024]E6007 号

南通市财政局：

我们接受贵单位委托，对南通市区申请的 2024 年第一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 2024 年第一批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕1 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 2024 年第一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，即 7 年期，预测发行利率 2.77%，考虑发行手续费及其他费用 0.1%，7 年期专项债按年支付利息，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 3 项，各申报项目概况如下所述：

1. 五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）

项目单位：南通市通州区五接镇人民政府；

项目代码：2106-320612-89-01-297295。

滨江新城一期项目位于通州区五接镇天后宫村滨江路北侧、瑞诚路东侧、王北圩中心路南侧地块，项目规划总占地面积 63670 平方米（约合 95.5 亩），总建筑面积 206180 平方米（含不计入容积率的地下建筑面积 60714 平方米），其中住宅建筑面积 130136 平方米、配套公建面积 14231 平方米。本期建设安置房共 17 幢（每幢 17 层，包含 1.5 万平方米邻里中心一幢），可提供安置房套数为 1088 套（户型面积为 60-140 平方米）。

项目总投资 7.31 亿元，其中自筹 3.31 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 2025 年 5 月完工。

2023 年已发行 7 年期专项债券 1.3 亿元，本次拟申请发行 7 年期专项债券 0.99 亿元，计划未来申请发行专项债券 1.71 亿元。

2. 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、花园桥路西侧地块，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）4.7 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。

2023 年已申请发行 7 年期专项债券 1.4 亿元，本次拟申请发行 7 年期专项债券 1 亿元。

3. 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。

2023 年已申请发行 7 年期专项债券 1.2 亿元，本次拟申请发行 7 年期专项债券 0.36 亿元，计划未来申请发行专项债券 4.04 亿元。

三、本期债券募投项目收益预测

本批次 7 年期 2.35 亿元棚户区改造专项债存续期为 2024 年至 2031 年，项目预测收益以此期间测算。

1. 五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）





本项目的实施对于满足拆迁户需求、提升五接镇居民居住环境，促进本地区房地产健康发展，落实五接镇总体规划等，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，带动滨江新城的经济发展，落实滨江新城总体规划，实现跨江融合发展。

本项目收益主要来源于拆迁土地出让收入、剩余房源销售收入、安置房结算差价、配套商业地产租赁收入及政府性基金补贴组成，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	沪通大桥西侧 C 地块及瑞诚地块的土地出让收入	41,200.00
2	剩余房源销售收入	2,630.00
3	安置房结算差价及其他	5,134.38
4	政府性基金	5,412.42
合计		54,376.80

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 54,376.80 万元。

2. 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收入及政府性基金补贴收入，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	渔湾收储地块土地出让金分成收入	774.95
2	剩余房源销售收入	26,881.90
3	政府性基金	14,824.12
合计		42,480.97





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 42,480.97 万元。

3. 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收入和安置房结算差价收入，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	剩余房源销售收入	47,580.80
2	安置房差价结算收入	4,550.00
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。

4. 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 148,988.57 万元，如下表所示：

序号	项目	土地出让金收益分成（万元）	剩余房源销售收入（万元）	安置房结算差价及其他（万元）	政府性基金（万元）	项目收益合计（万元）
1	五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）	41,200.00	2,630.00	5,134.38	5,412.42	54,376.80
2	颐港家园三期建设项目	774.95	26,881.90	-	14,824.12	42,480.97
3	先锋街道十六里墩四期保障房	-	47,580.80	4,550.00	-	52,130.80
合计		41,974.95	77,092.70	9,684.38	20,236.54	148,988.57





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	五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）	73,100.00			33,100.00	13,000.00	9,900.00	17,100.00
2	颐港家园三期建设项目	71,000.00			47,000.00	14,000.00	10,000.00	-
3	先锋街道十六里墩四期保障房	108,665.00			52,665.00	12,000.00	3,600.00	40,400.00
合计		252,765.00			132,765.00	39,000.00	23,500.00	57,500.00

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	五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）	9,900.00	13,000.00	17,100.00	7,252.18			30,152.18
2	颐港家园三期建设项目	10,000.00	14,000.00	-	4,197.20			28,197.20
3	先锋街道十六里墩四期保障房	3,600.00	12,000.00	40,400.00	9,930.44			25,530.44
合计		23,500.00	39,000.00	57,500.00	21,379.82			83,879.82

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：





单位：万元

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	五接镇滨江新城一期项目(天后宫学校地块保障房项目)	54,376.80	7	30,152.18	1.8034
2	颐港家园三期建设项目	42,480.97	7	28,197.20	1.5066
4	先锋街道十六里墩四期保障房	52,130.80	7	25,530.44	2.0419
合计		148,988.57		83,879.82	

4. 本期债券募投项目融资平衡明细

(1) 五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）

项目名称	通州区滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.99								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.00								
项目简要描述	滨江新城一期项目位于通州区五接镇天后宫村滨江路北侧、瑞诚路东侧、王北圩中心路南侧地块，项目规划总占地面积 63670 平方米(约合 95.5 亩)，总建筑面积 206180 平方米(含不计入容积率的地下建筑面积 60714 平方米)，其中住宅建筑面积 130136 平方米、配套公建面积 14231 平方米。本期建设安置房共 17 幢（每幢 17 层，包含 1.5 万平方米邻里中心一幢），可提供安置房套数为 1088 套（户型面积为 60-140 平方米）。								
项目建设期	2022 年至 2025 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)	7.3100								
其中：不含专项债券的项目资本金	3.3100								
专项债券融资	4.0000								
其他债务融资									
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后





2024年第一批江苏省政府债券（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

	年度									年度	
专项债券融资								1.3	2.23	0.47	
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		5.4376									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020年		2021年		2022年		2023年	0.1514	2024年	2.4344	2025年	0.6118
2026年	0.0340	2027年	2.0955	2028年	0.0340	2029年	0.0340	2030年	0.0340	2031年	0.0085
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						0.7439	
债券存续期内项目总债务融资本息		3.0152		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.8034	
债券存续期内项目总债务融资本金		2.2900		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.3745	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.0152		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.8034	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.2900		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.3745	
项目收益预测依据	该项目为拆迁安置小产权房，主要为拆迁土地出让收入、拆迁补助基金、剩余房源安置结算收入及配套商业地产租赁收入组成。										

(2) 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
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	该项目总建筑面积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





2024年第一批江苏省政府债券（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

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	4.7										
专项债券融资	2.4										
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	1			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
4.2481											
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	1.1202	2025年	1.0426
2026年	1.0426	2027年	1.0427	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	0.5983	
债券存续期内项目总债务融资本息			2.8197	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.5066	
债券存续期内项目总债务融资本金			2.4000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.7700	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			2.8197	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.5066	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			2.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.7700	
项目收益预测依据	项目收益来源于安置剩余房源销售、土地出让收益40%分成及政府性基金。										

(3) 先锋街道十六里墩四期保障房





2024 年第一批江苏省政府债券（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

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)	0.36										
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 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)	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 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	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	0.4797
债券存续期内项目总债务融 资本息	2.5530	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资 本息	2.0420
债券存续期内项目总债务融 资本金	1.5600	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资 本金	3.3417
债券存续期内项目总地方债 券融资本息	2.5530	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券 融资本息	2.0420
债券存续期内项目总地方债 券融资本金	1.5600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券 融资本金	3.3417
项目收益预测依 据	项目收益来源于安置余房销售、安置房结算差价等收入。		

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	五接镇滨江新城一期项目(天后宫学校地块保障房项目)	54,376.80	1.8034	51,657.96	1.7132	48,939.12	1.6231	46,220.28	1.5329
2	颐港家园三期建设项目	42,480.97	1.5066	40,356.92	1.4312	38,232.87	1.3559	36,108.82	1.2806
3	先锋街道十六里墩四期保障房	52,130.80	2.0419	49,524.26	1.9398	46,917.72	1.8377	44,311.18	1.7356
	合计	148,988.57		141,539.14		134,089.71		126,640.28	

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 2024 年公开发行的第一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。

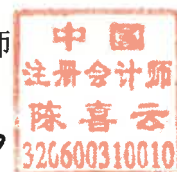


中证天业会计师事务所
(特殊普通合伙)南通分所

中国注册会计师



中国注册会计师



中国·南通

2024 年 2 月 27 日





营业执照

(副本)

编号 320602666202304140213



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

统一社会信用代码
913206020850023627 (1/1)

名称	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所	负责人	胡杰
类型	特殊普通合伙企业分支机构	成立日期	2013年11月13日
经营范围	<p>审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；有证券业务资格的，还可以接受企业委托，办理其他企业审计及相关的咨询服务；法律、法规规定的其他经营活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）</p>		



登记机关

2023

年 01 月 14 日



姓名 胡杰
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1988-08-07
Date of birth _____
工作单位 江苏公证天业会计师事务所有限公司南通分所
Working unit _____
身份证号码 320802198808072515
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.



胡杰(320200280120)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



胡杰(320200280120)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日



证书编号: 320200280120
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: 2013 年 08 月 30 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



胡杰(320200280120)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



年 月 日



姓名 Full name 陈喜云
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1973-10-02
 工作单位 Working unit 南通正华联合会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 320404197310080426

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: 320600310010
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: 2012 年 12 月 06 日
Date of Issuance

陈喜云(320600310010)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

陈喜云(320600310010)
您已通过2020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

南通正华 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 01 月 22 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏公证处 事务所
南通分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 01 月 22 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.

陈喜云(320600310010)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

**2024年第一批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券)
之启东市项目财务评估报告**



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之启东市项目财务评估报告

中兴华专字（2024）第020042号

2019年，财政部印发了《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；2024年2月，江苏省财政厅为做好2024年江苏省政府债券发行工作，下发了相关通知，对2024年江苏省棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2024年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之启东市项目的审计机构，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价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料。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

本次预测以启东市棚户区改造专项债券项目预期收入为基础，结合项目的建设期、近三年GDP的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2024年启东市募投项目的收益预测表。

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）不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格在正常范围内变动；

（五）项目收入扣除必要支出后，剩余资金优先偿还本次发行债券本息；

（六）债券利率不低于历史同类同期债券利率；

(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、测算说明

1、定向销售安置房收入

东疆雅苑（一期）项目，保障性住房住宅定向安置销售单价为 5500 元/m²。

2、非定向销售安置房收入

东疆雅苑（一期）项目，市场销售按 14000 元/m²。

3、机动车库销售收入

东疆雅苑（一期）项目，车库按 70000 元/个计。

4、净现金流入

项目收入扣除必要支出后的现金流净额。

5、收益覆盖倍数

本期债券存续期内预计项目收益与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

(一) 项目情况简介

1、棚户区改造专项债券对应项目情况简介

本次拟发行启东市棚户区改造专项债券涉及项目共计 1 个，该项目基本情况如下表所示：

棚户区改造专项债券项目情况简介

序号	地区	项目名称	债券额度 (亿元)	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
1	启东市	东疆雅苑(东疆花苑西侧)一期	0.8000	7	<p>本项目选址位于启东市汇龙镇，具体四至范围为北至金沙江路，东至和平南路，南至世纪大道，西至港东路。本项目为东疆雅苑建设项目（东疆花苑西侧）一期，本期用地面积为 67120 m²。项目总建筑面积为 207010 m²，其中地上建筑面积 171605 m²，包括住宅、配电房、门卫；地下建筑面积 35405 m²，包括机动车库和非机动车库。一期项目共建设住宅楼共 12 栋（其中包括 2D+17 层共 10 幢，2D+21 层共 2 幢），提供安置房共计 1628 套。</p> <p>主要建设内容包括土建工程，室内水、电、气、消防、弱电等安装工程，室内简装工程，外墙工程，室外道路、绿化、综合管网工程，电梯工程，土方外运及场地平整工程。</p>	<p>项目计划总投资 149,263.90 万元，2024 年度拟投资 50,171.50 万元。</p>	启东市住房和城乡建设局	专项收入	是

2、资金筹措方式及投资估算

项目资金筹措方式为建设单位自筹、债券募集、其他筹资资金。其中已存续的债务资金 40,000.00 万元，拟使用本期债券募集资金 8,000.00 万元，其他资金为 101,263.90 万元（其中：自筹资金 68,747.90 万元、未来拟申请专项债券资金 32,000.00 万元、上级补助资金 516 万），共计 149,263.90 万元。

启东市棚户区改造项目总投资及资金来源

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
东疆雅苑(东疆花苑西侧)一期	149,263.90			30,000.00	40,000.00	8,000.00	71,263.90
合计	149,263.90			30,000.00	40,000.00	8,000.00	71,263.90

(二) 项目建设背景

启东市是江苏省南通市下辖县级市，地处长江入海口，城市三面环水，集黄金水道、黄金海岸、黄金大通道于一身，是江苏省出江入海的重要门户。启东市与上海市隔江相望，距浦东直线距离仅 50 多公里，启东市具有较强的区位优势。同时，启东市是全国著名的“海洋经济之乡”，拥有 203 公里江海岸线，60 多万亩滩涂。吕四渔场是全国四大渔场之一，吕四渔港是全国六大中心渔港之一，每年海产品捕捞量占江苏省的 1/3。全市总面积 1715 平方公里，陆域面积 1234 平方公里，海域面积 296.3 平方公里，江域面积 184.4 平方公里，江海岸线 203 公里，滩涂面积 238.4 平方公里，下辖 12 个镇（含区镇合一）、2 个省级开发区、1 个省级旅游度假区、2 个沪启合作产业园、2 个街道办事处。

启东市经济实力不断增强，地区生产总值平稳增长。2023 年全年预计实现地区生产总值 1,460 亿元，增长 4.96%。完成全市一般公共预算收入 75.01 亿元。完成全社会固定资产投资 600 亿元。城镇居民人均可支配收入达到 59,960 元，增长 5%；农村居民人均可支配收入达到 34,600 元，增长 6.5%。列全国综合实力百强县市第 21 位，较上年跃升 2 位。

2021-2023 年，启东市分别实现一般公共预算收入 77.81 亿元、67.16 亿元、75.01 亿元，政府性基金收入分别为 152.43 亿元、128.79 亿元、112.43 亿元。

表 1：2021-2023 年度启东市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值	1,345.94	1,391.14	1,460.00
一般公共预算收入	77.81	67.16	75.01
政府性基金收入	152.43	128.79	112.43
其中：国有土地使用权出让收入	141.83	119.86	104.36
政府性基金支出	147.53	140.55	110.42
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	107.98	109.11	86.47

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

启东市棚户区改造专项债券项目本次拟融资总金额 0.8 亿元，假设融资利率 3.20%（参照江苏省近期专项债券利率），融资资金在年初到位，期限 7 年，每年年末支付利息，第七年年末偿还本金及最后一年利息，各项目应还本付息情况如下：

东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2023 年	30,000.00	10,000.00		40,000.00	2.95%	885.00
2024 年	40,000.00	22,000.00		62,000.00	3.20%	1,280.00
2025 年	62,000.00	18,000.00		80,000.00	3.20%	1,984.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	3.20%	2,560.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	3.20%	2,560.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	3.20%	2,560.00
2029 年	80,000.00		30,000.00	50,000.00	3.20%	2,560.00
2030 年	50,000.00		10,000.00	40,000.00	3.20%	1,600.00
2031 年	40,000.00		22,000.00	18,000.00	3.20%	1,280.00
合计	—	50,000.00	62,000.00	—	—	17,269.00

2、项目收入测算

根据调研的定向销售安置房收入、非定向销售安置房收入以及机动车库销售收入，预测项目实现收入情况如下：

测算表一：项目收入测算表

万元

年度 \ 项目	东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期
2022 年	
2023 年	

2024 年	
2025 年	47,335.00
2026 年	63,196.10
2027 年	30,550.70
2028 年	14,128.90
合计	155,210.70

注：①东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期，已经取得启东市行政审批局《江苏省投资项目备案证》（启行审投（2021）4号）。保障性住房住宅定向安置按 5500 元/m²、非定向销售按 14000 元/m²，车库按 70000 元/个；销售比例 4 年按第一年 30%、第二年 40%、第三年 20%、第四年 10%进行实施。根据估算，本项目在运营期 3 年内通过销售共可获得含税收入 161883.5 万元。扣除总成本费用后获取项目收益。

3、项目净现金流入

根据测算，启东市用于资金平衡项目的相关收益为 155,210.70 万元，各项目总体收益情况如下：

测算表二： 启东市棚户区改造项目项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期	合计
一	项目收入	155,210.70	155,210.70
1	销售收入	155,210.70	155,210.70
二	扣除项目		
三	用于资金平衡项目相关收益	155,210.70	155,210.70

注：项目的项目收入数据取自 2023 年至 2031 年，即债券存续期间的收益总额。

4、收益覆盖倍数

本次融资项目收益为项目收入产生的现金净流入，项目未完工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。项目收益覆盖倍数明细如下：

东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期

金额单位：万元

年度	债券本息合计			项目收入	项目收益
	本金	利息	本息合计		

年度	债券本息合计			项目收入	项目收益
	本金	利息	本息合计		
2023年		885.00	885.00		
2024年		1,280.00	1,280.00		
2025年		1,984.00	1,984.00	47,335.00	47,335.00
2026年		2,560.00	2,560.00	63,196.10	63,196.10
2027年		2,560.00	2,560.00	30,550.70	30,550.70
2028年		2,560.00	2,560.00	14,128.90	14,128.90
2029年	30,000.00	2,560.00	32,560.00		
2030年	10,000.00	1,600.00	11,600.00		
2031年	22,000.00	1,280.00	23,280.00		
合计	62,000.00	17,269.00	79,269.00	155,210.70	155,210.70
收益覆盖倍数					1.9580

六、结论性意见

经上述测算，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，本次评价的启东市棚户区改造专项债券项目，预期项目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。具体如下：

表一

项目名称	东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额 （单位：亿元）	0.8000
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	面积为 67120 m ² 。项目总建筑面积为 207010 m ² ，其中地上建筑面积 171605 m ² ，包括住宅、配电房、门卫；地下建筑面积 35405 m ² ，包括机动车库和非机动车库。一期项目共建设住宅楼共 12 栋（其中包括 2D+17 层共 10 幢，2D+21 层共 2 幢），提供安置房共计 1628 套。 主要建设内容包括土建工程，室内水、电、气、消防、弱电等安装工程，室内简装工程，外墙工程，室外道路、绿化、综合管网工程，电梯工程，土方外运及场地平整工程。
项目建设期	2021 年至 2025
项目运营期	2025 年至 2031
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	14.9264

元)									
其中：不含专项债券的项目资本金		6.9264							
专项债券融资		8.0000							
其他债务融资									
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年 及以前年 度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 及以后年 度
专项债券融资				3.0000	1.0000	2.2000	1.8000		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益		15.5211							
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2022年		2023年		2024年		2025年	4.7335	2026年	6.3196
2027年	3.0551	2028年	1.4129	2029年		2030年		2031年	
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年	
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.0398	
债券存续期内项目总债务融资本息			7.9269	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.9580	
债券存续期内项目总债务融资本金			6.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.5034	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			7.9269	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.9580	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			6.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.5034	
项目收益预测 依据	保障性住房住宅定向安置按 5500 元/m ² 、市非定向销售按 14000 元/m ² ，车库按 70000 元/个；销售比例 4 年按第一年 30%、第二年 40%、第三年 20%、第四年 10%进行实施。根据估算，本项目在运营期 3 年内通过销售共可获得含税收入 161883.5 万元。扣除总成本费用后获取项目收益。								

(此页无正文，系 2024 年第一批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之启东市项目财务评估报告签章页)

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

2024 年 2 月 23 日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描二维码
即可了解更多
登记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 乔久华, 李尊农

经营范围

一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（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）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）（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。）

出资额 7821万元

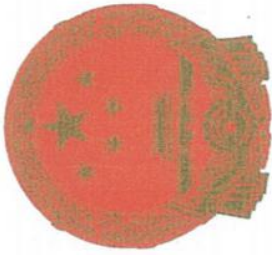
成立日期 2013年11月04日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层



登记机关

2023年11月13日



会计师事务所

执业证书



名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0014686

说明

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

发证机关：



二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）备案文件


中国证券监督管理委员会
 CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

敬爱市场、敬爱法治、敬爱专业、敬爱风险、发挥合力
 请进入关键字

[首页](#) | [机构概况](#) | [新闻发布](#) | [政务信息](#) | [办事服务](#) | [互动交流](#) | [统计信息](#) | [专题专栏](#)

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002630	分 类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名 称	从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)		
文 号		主 题 词	

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)



从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
79	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	陕西省西安市莲湖区沅灞大道一号外事大厦六层	029-63620980
80	新联谊会计师事务所(特殊普通合伙)	山东省青岛市市南区江苏路10号山东阿西路济南报业大厦B座11层	0531-80995542
81	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层	026-62922216
82	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001	0371-65336688
83	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区东店北街一号(国安大厦13层)	010-65950411
84	尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)	山东省青岛市市北区上清路20号	0532-65921367
85	浙江科信会计师事务所(特殊普通合伙)	浙江省宁波市北仑区江苏路317号和平创意广场和庭楼10楼	0574-87269394
86	浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢十一层	0571-56832576
87	浙江至诚会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市上城区西湖大道2号3层305室	0579-85809989-8636
88	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	010-65665218
89	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
90	中京国瑞(武汉)会计师事务所(普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼	027-67315852
91	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区西直门外大街112号10层	010-66360123
92	中鼎诚会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A	010-62267688
93	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路188号信达广场52层	022-68238268-8239
94	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206	010-51716767
95	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路169号2-9层	027-86781250
96	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层	010-68595676
97	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门大街11号新成文化大厦A座11层	010-67098759
98	山西财华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门内大街2号22层424	0311-85927137
99	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成大街1号东塔楼15层	010-51423818
100	中证大通会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街43号1号楼13层1316-1326	010-82212990



张颖君

姓名 女

Full name

性别 1990-01-13

Sex

出生日期

Date of birth

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

工作单位

Working unit

321201199001131023

身份证号

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: 1100016B828
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: 2015 年 02 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 李世聪
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1996-11-11
Date of birth _____
工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
Working unit _____
身份证号码 410381199611118529
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: 110001670537
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: 2022 年 04 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

2024 年江苏省政府债券之 淮安市棚户区改造项目财务评估报告



淮国源会咨询（2024）第 003 号

审计单位：淮安国源会计师事务所（普通合伙）

地址：淮安经济技术开发区小康城 3 区 90 号

邮编：223005

防伪查询网址：<http://acc.mof.gov.cn>

电话：83718978 83710778

电话：83718378

传真：83715178

邮箱：hagycpa@163.com

目 录

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



淮安国源会计师事务所（普通合伙）

HUAIAN GUOYUAN C.P.A PARTNERSHIP

2024 年江苏省政府债券之 淮安市棚户区改造项目财务评估报告

淮国源会咨（2024）第 003 号

淮安市财政局：

我所接受委托，对 2024 年江苏省政府债券之淮安市棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

总体评估结果如下：

一、项目现金流收益预测编制基础

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



规模进行了评估。

二、项目评估测算的基本假设

(一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

(二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化，本估算采用的利率为年利率 4%；

(四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；

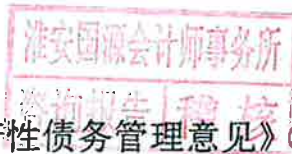
(五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、建设项目的的基本情况

水润华庭项目总用地面积 38157 平方米（合 57 亩），总建筑面积 221373 平方米，地上建筑面积 161181 平方米，其中住宅 148740 平方米，商业 7447 平方米，居住社区中心 2421 平方米，农贸市场 531 平方米，社区配套用房 2042 平方米；地下建筑面积 60192 平方米，其中地下机动车库及设备用房 49490 平方米，地下非机动车库 10702 平方米，配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施。容积率 4.22，建筑密度 22.46%，绿地率 35%，安置户数 1501 户，机动车停车位 1598 辆，其中地上 307 辆，地下 1291 辆；非机动车停车位 3385 辆。项目总投资 68,756.58 万元。

四、评估参考文件

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



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

(三) 《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72 号)；

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

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

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

五、棚户区改造项目融资与收益平衡方案

(一) 棚户区改造项目投资与资金来源

水润华庭项目总投资 68,756.58 万元，其中资本金 13,756.58 万元和非资本金 55,000.00 万元。资本金 13,756.58 万元，其中其他资本金 13,756.58 万元；非资本金 55,000.00 万元，其中已有地方政府专项债券资金金额 3,500.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金金额 28,000.00 万元，其他资金(非资本金) 23,500.00 万元。具体见下表：

淮安市棚户区改造项目投资资金来源(单位：万元)

项目名称	发改委投资项目代码	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



水润华庭项目	2302-320812-04 -05-664066	68,756.58			13,756.58	3,500.00	28,000.00	23,500.00
合计		68,756.58			13,756.58	3,500.00	28,000.00	23,500.00

非资本金部分—其他资金（非资本金）23,500.00万元构成情况：

水润华庭项目2024年将发行专项债券23,500.00万元，期限为7年，起息日2024年，到期日2031年。

（二）融资平衡方案

水润华庭项目。债券发行期拟为7年。债券存续期内预期收益104,526.81万元，其中经营性收益104,526.81万元（售房、出租等经营收入116,980.66万元，销售费用、管理费用等经营成本12,453.85万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和42,600.00万元，其中债务还本28,000.00万元（其中偿还本批拟申请债券本金28,000.00万元），利息支出14,600.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息7,840.00万元，偿还以前申请的债券利息1,120.00万元，偿还计划以后拟申请的债券利息5,640.00万元）。项目收益覆盖倍数2.45。

具体情况见下表：

淮安市棚户区改造项目本批债券资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	本批债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本批债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	水润华庭项目	104,526.81	7	42,600.00	2.45
	合计	104,526.81		42,600.00	2.45

（三）预期收益和预期支出情况

单位：万元

年份	预期收益			预期支出		
	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2024					140.00	140.00
2025	22,729.34	2,302.03	20,427.31		2,200.00	2,200.00
2026	22,839.20	2,332.68	20,506.52		2,200.00	2,200.00
2027	22,949.07	2,363.35	20,585.72		2,200.00	2,200.00
2028	23,102.03	2,406.29	20,695.74		2,200.00	2,200.00



2029	23,212.49	2,437.04	20,775.45		2,200.00	2,200.00
2030	1,047.63	298.64	748.99		2,200.00	2,200.00
2031	1,100.90	313.82	787.08	28,000.00	1,260.00	29,260.00
合计	116,980.66	12,453.85	104,526.81	28,000.00	14,600.00	42,600.00

(四) 还本付息情况

单位：万元

项目名称	债券本金	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
				①	②	③	④=①+②-③		⑤	⑥=③+⑤		
水润华庭项目	55,000.00	2022		3,500.00				3,500.00				
		2023	3,500.00					3,500.00	140.00		140.00	
		2024	3,500.00	51,500.00	28,000.00			55,000.00	140.00		140.00	140.00
		2025	55,000.00					55,000.00	2,200.00	1,120.00	2,200.00	2,200.00
		2026	55,000.00					55,000.00	2,200.00	1,120.00	2,200.00	2,200.00
		2027	55,000.00					55,000.00	2,200.00	1,120.00	2,200.00	2,200.00
		2028	55,000.00					55,000.00	2,200.00	1,120.00	2,200.00	2,200.00
		2029	55,000.00					55,000.00	2,200.00	1,120.00	2,200.00	2,200.00
		2030	55,000.00					55,000.00	2,200.00	1,120.00	2,200.00	2,200.00
		2031	55,000.00			51,500.00	28,000.00	3,500.00	2,200.00	1,120.00	53,700.00	29,260.00
		2032	3,500.00					3,500.00	140.00		140.00	
		2033	3,500.00					3,500.00	140.00		140.00	
		2034	3,500.00					3,500.00	140.00		140.00	
		2035	3,500.00					3,500.00	140.00		140.00	
		2036	3,500.00					3,500.00	140.00		140.00	
		2037	3,500.00			3,500.00		0.00	140.00		3,640.00	
		合计			55,000.00	28,000.00	55,000.00	28,000.00		16,520.00	7,840.00	71,520.00

根据上表，项目全部债券存续期内（2022年至2037年）还本付息总额为71,520.00万元。本期债券存续期内（2024年至2031年）还本付息总额为42,600.00万元。

六、项目资金平衡情况

单位：亿元

项目名称	水润华庭项目
项目类型（一级）	棚户区改造



项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	2.8										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）											
项目简要描述	本项目总用地面积 38157 平方米（合 57 亩），总建筑面积 221373 平方米，地上建筑面积 161181 平方米，其中住宅 148740 平方米，商业 7447 平方米，居住社区中心 2421 平方米，农贸市场 531 平方米，社区配套用房 2042 平方米；地下建筑面积 60192 平方米，其中地下机动车库及设备用房 49490 平方米，地下非机动车库 10702 平方米，配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施。容积率 4.22，建筑密度 22.46%，绿地率 35%，安置户数 1501 户，机动车停车位 1598 辆，其中地上 307 辆，地下 1291 辆；非机动车停车位 3385 辆。项目总投资 68,756.58 万元。										
项目建设期	2022 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）	6.8757										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3757										
专项债券融资	5.5										
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						0.35		5.15			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	10.4527										
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	2.0427
2026 年	2.0507	2027 年	2.0586	2028 年	2.0696	2029 年	2.0775	2030 年	0.0749	2031 年	0.0787
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										1.52	



债券存续期内项目总债务融资本息	4.26	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.45
债券存续期内项目总债务融资本金	2.8	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.73
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.26	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.45
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.8	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.73
项目收益预测依据	<p>收入:</p> <p>(1) 安置房销售面积 148740 m², 销售单价 6800 元/m², 2025 年起每年销售 20%, 至 2029 年销售完毕;</p> <p>(2) 配套商业销售面积 7447 m², 销售单价 13000 元/m², 2025 年起每年销售 20%, 至 2029 年销售完毕;</p> <p>(3) 社区配套用房出租面积 2042 m², 出租单价首年按 240 元/m². 年计算, 之后每三年增长 5%, 前四年出租比例分别为 70%、80%、90%、95%, 之后保持 95% 出租率不再增长;</p> <p>(4) 农贸市场摊位租金收入, 首年约 25.2 万元, 之后每三年增长 5%, 出租率按 100% 计算;</p> <p>(5) 项目建设地下停车位 1291 个, 首年出租单位分别为 156 元/个. 月, 之后每三年增长 5%, 首年出租比率为 20%, 之后每年增长 20% 直至 100% 不再增长, 到 2036 年开始出租比例逐年减少 20%;</p> <p>(6) 项目建设地上停车位 307 个, 首年出租单位分别为 80 元/个. 月, 之后每三年增长 5%, 首年出租比率为 20%, 之后每年增长 20% 直至 100% 不再增长;</p> <p>(7) 广告位可出租 200 个, 首年出租单价 20000 元/个. 年, 之后三年增长 5%, 出租比例按 100% 计算;</p> <p>(8) 住宅物业服务费按住宅出售部分面积为计算基础, 首年按照 1.3 元/m². 月计算, 之后每三年增长 5%;</p> <p>(9) 商业物业服务费按商业出售部分面积为计算基础, 首年按照 1.8 元/m². 月计算, 之后每三年增长 5%;</p> <p>(10) 地下车位 1291 个, 2035 年开始每年销售 20%, 至 2039 年销售完毕, 销售单价按 70000 元/个计算。</p> <p>成本:</p> <p>(1) 销售费用按照住宅及配套商业的销售收入的 0.4% 计算;</p> <p>(2) 管理费用按租金、物业服务收入及地下车位销售收入的 20% 计算;</p> <p>(3) 根据项目特点增值税分别按 9% (除物业费收入其他收入的适用税率)、6% (物业费收入适用税率) 计算, 城市维护建设税、教育费附加分别按照 7%、5% 计算。</p>		

七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况

项目全部债务存续期内资金平衡方案 (单位: 万元)

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③ =①/②
1	水润华庭项目	113,162.44	71,520.00	1.58
	合计	113,162.44	71,520.00	1.58

八、评估意见

(一) 本批拟发债

我们根据对上述评估的基础、评估测算的基本假设、项目实施拟执行的确认与计量政策和方法的假设的评估,对贵单位拟实施的 2024 年江苏省政府债券之淮安市项目 2024-2031 年度预期收益、应付债券本息及融资平衡情况发表如下评估意见: 2024 年江苏省政府债券之



淮安市项目债券额度 28,000.00 万元。该项目在本批债券存续期内预期收益 104,526.81 万元，本批债券存续期内应付债务本息之和 42,600.00 万元，覆盖倍数 2.45 倍。本次评估的 2024 年江苏省政府债券之淮安市项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

(二) 项目全部债务

项目全部债务存续期内预期收益 113,162.44 万元，债券存续期内应付债务本息之和 71,520.00 万元，覆盖倍数 1.58 倍。预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

淮安国源会计师事务所(普通合伙)
中国 淮安



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024 年 2 月 20 日





统一社会信用代码 3132089108930822X4

营业执照

统一社会信用代码
9132089108930822X4

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



名称 淮安国源会计师事务所（普通合伙）

出资额 102万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2014年01月02日

执行事务合伙人 陈德茂

主要经营场所 淮安经济技术开发区小新城3区90号

经营范围

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



登记机关

2022年11月01日

证书序号: 0012318

说明

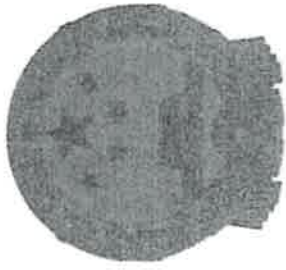
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二三年十一月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

淮安国源会计师事务所(普通合伙)



淮安经济技术开发区小戴城3区90号

名称:

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:

普通合伙

32030014

苏新会[2013]55

2013年12月25日



姓名	陈德茂
Sex	男
Date of birth	1964-06-10
Working unit	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.	320823196405100211



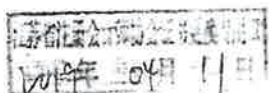
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 320800010002
No. of Certificate

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

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



淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽



陈德茂的年检二维码

年 月 日
/y /m /d



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



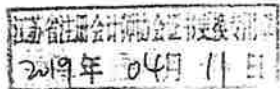
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 320800010001
No. of Certificate

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

发证日期: 1995 年 07 月 18 日
Date of Issuance



年 月 日
/y /m /d

涟水县 2024 年江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券)
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

苏华证会所(2024)第 1009 号

江苏华证会计师事务所有限公司

二〇二四年二月二十六日

您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
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。
报告编号: 苏245TLHP05C



Jiangsu Huazheng
江苏华证会计师事务所
Certified Public Accountants

11th floor changjiang trade Mansion,
No. 99 Changjiang Road, Nanjing

南京市长江路 99 号长江贸易大楼 11 层
邮政编码: 210002

Telephone: 86-25-86978257
Telefax: 86-25-86978256

涟水县 2024 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券) 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

苏华证会所(2024)第 1009 号

涟水县财政局:

我们审核了涟水县 2024 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目,项目代码为 2019-320826-47-01-557330;浦西福地二期改造项目,项目代码为 2106-320826-04-01-736215)预期收益和资金平衡方案,我们审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息审核》,江苏安东控股集团有限公司对项目的预期收益和资金平衡方案编制基础和基本假设负责。

编制项目预期收益和资金平衡方案是为涟水县 2024 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目)募集资金提供参考依据。由于项目处于筹划期,在编制项目预期收益和资金平衡方案时运用了一系列假设,包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此,我们提醒信息使用者注意,该项目预期收益和资金平衡方案不得用于为涟水县 2024 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目)募集资金提供参考依据以外的其他目的。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,在后附的项目预期收益和资金平衡方案中列示的推测性假设成立的前提下,我们认为这些假设为项目预期收益和资金平衡方案预测提供合理基础。我们认为,该项目预期收益和资金平衡方案是在这些假设的基础上恰当编制的。

即使在推测性假设中所涉及的事项发生,但由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变化可能重大,因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,涟水县 2024 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债

券)项目(包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目)预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下,涟水县2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目)现金注入能够覆盖还本付息规模,实现项目收益和融资平衡。

一、项目资金来源(单位:万元)

1、江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目资金来源

涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目总投资55050万元,其中:2021年已发行7年期专项债券16000万元,2022年已发行7年期专项债券3000万元,2023年已发行7年期专项债券13000万元,本次拟申请江苏省2024年第一批7年期棚改安置债券5000万元,资本金18050万元,具体列表如下:

淮安市涟水县棚户区改造项目投资资金来源(单位:万元)

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 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
涟水县江 苏涟水经 济开发区 文俊安置 房三期及 其配套工 程项目	55050			18050	32000	5000	



2、浦西福地二期改造项目资金来源

涟水县浦西福地二期改造项目总投资63000万元,其中:2022年已发行7年期专项债券10000万元,2023年已发行7年期专项债券20000万元,本次拟申请江苏省2024年第一批7年期棚改安置债券10000万元,资本金23000万元,具体列表如下:

淮安市涟水县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 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
涟水县浦西福地二期改造项目	63000			23000	30000	10000	

二、项目现金流入

1、涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目土地出让产生的现金流入

根据我县 2024 年涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 4 宗共 245.54 亩，主要在涟兴路和涟康路南侧、明月路东侧及清枫路西侧周边。经抽样调查我县 2022 年 11 月份附近商住出让用地，成交土地面积 49999 平方米（约合 75 亩），成交金额 23700 万元，平均出让地价为 316 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 300 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3 年，预期土地出让收益如下表。

金额单位万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
涟兴路和涟康路南侧、明月路东侧及清枫路西侧附近地块	亩	245.54	300	73662.00
土地收益合计		245.54		73662.00
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	73662.00	5%	3683.10
土地出让业务费	土地出让金	73662.00	2%	1473.24

廉租房保障资金	土地出让面积	245.54	1667 元/亩	40.932
农业土地开发资金	土地出让面积	245.54	2500 元/亩	61.385
土地成交利润计提农田水利	土地出让面积	245.54	1667 元/亩	40.932
土地成交利润计提教育基金	土地出让面积	245.54	1667 元/亩	40.932
应扣减项目合计				5340.521
土地出让金净收益				68321.479

2、涟水县浦西福地二期改造项目土地出让产生的现金流入

根据我县 2024 年涟水县浦西福地二期改造项目改造及征收计划安排,计划征收并新增商住土地出让用地 5 宗共 398.56 亩,主要在淮浦路西侧、渠北西路北侧、海西路东侧。经抽样调查我县 2022 年 3 月份附近商住出让用地,成交土地面积 66851.1 平方米(约合 100.276 亩),成交金额 30040 万元,平均出让地价为 299.57 万元/亩,经综合分析,充分考虑不确定因素,谨慎预估未来土地出让成交价格按 290 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1-2 年,土地出让约需 1-3 年,预期土地出让收益如下表:

金额单位万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
淮浦路西侧、渠北西路北侧、海西路东侧附近地块	亩	398.56	290	115582.40
土地收益合计		398.56		115582.40
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	115582.40	5%	5779.12
土地出让业务费	土地出让金	115582.40	2%	2311.65
廉租房保障资金	土地出让面积	398.56	1667 元/亩	66.44
农业土地开发资金	土地出让面积	398.56	2500 元/亩	99.64
土地成交利润计提农田水利	土地出让面积	398.56	1667 元/亩	66.44
土地成交利润计提教育基金	土地出让面积	398.56	1667 元/亩	66.44
拆迁补偿费				33000.00
应扣减项目合计				41389.73
土地出让金净收益				74192.67



三、项目还本付息计划

1、涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目还本付息计划

涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目拟申请使用7年期棚改债券5000万元，年利率按4%预估，7年期本息合计45440万元。还本付息如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2021.12		16000	16000			16000				
2022.6	16000	3000	3000			19000				
2022.12	19000					19000	640	640	640	640
2023.2	19000	13000	13000			32000				
2023.6	32000					32000	120	120	120	120
2023.12	32000					32000	640	640	640	640
2024.2	32000	5000	5000			37000	520	520	520	520
2024.6	37000					37000	120	120	120	120
2024.12	37000					37000	640	640	640	640
2025.2	37000					37000	720	720	720	720
2025.6	37000					37000	120	120	120	120
2025.12	37000					37000	640	640	640	640
2026.2	37000					37000	720	720	720	720
2026.6	37000					37000	120	120	120	120
2026.12	37000					37000	640	640	640	640
2027.2	37000					37000	720	720	720	720
2027.6	37000					37000	120	120	120	120
2027.12	37000					37000	640	640	640	640
2028.2	37000					37000	720	720	720	720
2028.6	37000					37000	120	120	120	120
2028.12	37000			16000	16000	21000	640	640	16640	24600
2029.2	21000					21000	720	720	720	720
2029.6	21000			3000	3000	18000	120	120	3120	28440
2030.2	18000			13000	13000	5000	720	720	13720	41520
2031.2	5000			5000	5000	0	200	200	5200	45440
合计		37000	37000	37000	37000		10360	10360	47360	47360

根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【12】月至【2031】年【2】月）还本付息总额为【47360】万元。本期债券存续期内（【2024】年【2】月至【2031】年【2】月）还本付息总额为【45440】万元。

2、涟水县浦西福地二期改造项目还本付息计划

涟水县浦西福地二期改造项目拟申请使用7年期棚改债券10000万元，年利率按4%预估，7年期本息合计50000万元。还本付息如下：

单位：万元

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	
2022.6		10000	10000			10000				
2023.2	10000	20000	20000			30000				
2023.6	30000					30000	400	400	400	400
2024.2	30000	10000	10000			40000	800	800	800	800
2024.6	40000					40000	400	400	400	400
2025.2	40000					40000	1200	1200	1200	1200
2025.6	40000					40000	400	400	400	400
2026.2	40000					40000	1200	1200	1200	1200
2026.6	40000					40000	400	400	400	400
2027.2	40000					40000	1200	1200	1200	1200
2027.6	40000					40000	400	400	400	400
2028.2	40000					40000	1200	1200	1200	1200
2028.6	40000					40000	400	400	400	400
2029.2	40000					40000	1200	1200	1200	1200
2029.6	40000			10000	10000	30000	400	400	10400	19600
2030.2	30000			20000	20000	10000	1200	1200	20800	40800
2031.2	10000			10000	10000	0	400	400	10400	50000
合计		30000	30000	40000	40000		11200	11200	51200	51200

根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2031】年【2】月）还本付息总额为【51200】万元。本期债券存续期内（【2024】年【2】月至【2031】年【2】月）还本付息总额为【50000】万元。

四、项目收益本息覆盖估算

1、项目全部债务存续期内资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目	68321.479	47360	1.443

2	涟水县浦西福地二期改造项目	74192.67	51200	1.449
---	---------------	----------	-------	-------

通过对江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目融资收益与平衡方案进行审核，我们认为项目整个运营期内的现金流入能够满足还本付息要求，本息覆盖倍数分别 1.443 和 1.449，项目收益可以覆盖融资本息。

2、项目本期债券存续期资金平衡方案（单位：万元）

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	涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目	68321.479	7	45440	1.503
2	涟水县浦西福地二期改造项目	74192.67	7	50000	1.484

通过对江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目、浦西福地二期改造项目融资收益与平衡方案进行审核，我们认为项目本期债券存续期内的现金流入能够满足还本付息要求，本息覆盖倍数分别达 1.503 和 1.484，项目收益可以覆盖融资本息。

五、项目信息披露

1、涟水县江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目

项目名称	江苏涟水经济开发区文俊安置房三期及其配套工程项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.5
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	项目占地 160355 平方米（240.5 亩），总建筑面积 200902 平方米。其中住宅建筑面积 177198 平方米，车养老住宅建筑面积 610 平方米，储藏室建筑面积 17299 平方米，社区中心建筑面积 1326 平方米，配套幼儿园建筑面积 4178 平方米，配电房建筑面积 291 平方米。配套建设给排水、电气、供气、消防、绿化、小区道路围墙等工程。
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)	5.5050											
其中: 不含专项债券的项 目资本金	1.8050											
专项债券融资	3.7000											
其他债务融资												
项目分年融资计划 (单位: 亿元)												
	2019 年及 以前 年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及 以后 年度			
专项债券融资			1.6000	0.3000	1.3000	0.5000						
其他债务融资												
债券存续期内项目总收 益	6.8321											
债券存续期内项目分年收益 (单位: 亿元)												
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.9760	2026 年	0.9760	2027 年	0.9760	
2028 年	0.9760	2029 年	0.9760	2030 年	0.9760	2031 年	0.9760	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		1.2411
债券存续期内项目总债 务融资本息	4.5440				债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本息						1.5036	
债券存续期内项目总债 务融资本金	3.7000				债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本金						1.8465	
债券存续期内项目总地 方债券融资本息	4.5440				债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本息						1.5036	
债券存续期内项目总地 方债券融资本金	3.7000				债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本金						1.8465	
项目收益预测依 据	2022 年 11 月份附近商住出让用地, 成交土地面积 50000.25 平方米(约合 75 亩), 成交金额 23700 万元, 平均出让地价为 316 万元/亩, 预期土地出让收益 68321.479 万元。											



年		年		年		年		年		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					1.1777	
债券存续期内项目总债务融资本息		5.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.4839		
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					1.8548		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.0000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.4839		
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					1.8548		
项目收益预测依据	2022年3月份附近商住出让用地,成交土地面积66851.1平方米(约合100.276亩),成交金额30040万元,平均出让地价为299.57万元/亩,预期土地出让收益74192.67万元。										

江苏华证会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二四年二月二十六日





编号 320100000201907050147

统一社会信用代码
91320100721708236U (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 江苏华证会计师事务所有限公司

注册资本 100万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2000年01月18日

法定代表人 易昌平

营业期限 2000年01月18日至*****

经营范围 会计报表审计、资金验证、基建工程财务预决算审计、资产评估、经济案件鉴定、离任审计、企业清算、破产审计、财务咨询、会计顾问、代理记账、代理纳税申报、物业管理第三方评估、市场调查、社会稳定风险评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

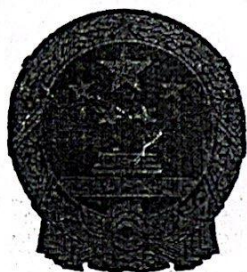
住所 南京市玄武区长江路99号1111室



登记机关



2019年07月05日



会计师事务所 执业证书

名称：江苏华证会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：易昌平

南京市玄武区长江路99号1111室

组织形式：有限责任

执业证书编号：32010013

批准执业文号：苏财协[1999]376号

批准执业日期：1999年12月30日



证书序号：0001508

说明

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

发证机关：



二〇一九年八月二十九日

中华人民共和国财政部制

2024 年第一期江苏省政府债券（棚改专项债券）

之沭阳县项目财务评估报告

天园专审字[2024]第 033 号

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二四年二月十八日

地址：宿迁经济开发区万源商厦八楼电话：0527-88811903



宿迁天园联合会计师事务所

Suqian Tianyuan C.P.A. Partnership

2024 年第一期江苏省政府债券（棚改专项债券）

之沭阳县项目财务评估报告

天园专审字[2024]第 033 号

沭阳县财政局：

我们接受委托，对 2024 年第一期公开发行江苏省政府债券之沭阳县项目用于沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

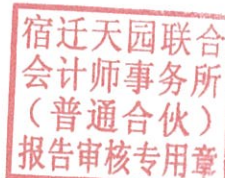
由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目融资使用，不得用作其他任何目的。

一、项目基本情况

1、项目备案情况

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目批准文号：沭发基【2021】127 号；



项目代码：2018-321322-47-01-548544；

项目法人单位：江苏沭阳城开集团有限公司；

建设地点：项目位于沭阳县扎颜路北侧、老沭河东侧，项目占地面积 48.79 亩。

项目预计总投资 38000 万元；

建设规模及内容：项目建筑总面积 110419.6 m²，其中地上计容建筑面积 81277.5 m²，地下建筑面积 24916.4 平方米，主要建设 7 栋 18 层住宅，配套建设物业社区用房及党群服务中心 1 栋 2 层。

2、项目单位情况

单位名称：江苏沭阳城开集团有限公司；

类型：有限责任公司；

统一社会信用代码：9132132213972955XY；

地址：宿迁市沭阳县台州北路 45 号院内办公楼 4-5 层；

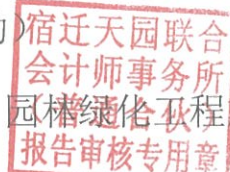
法定代表人：邱建成；

注册资本：202000 万元整；

成立日期：2003 年 07 月 14 日；

经营范围：房地产开发、经营；城区基础设施建设、城区市场建设开发；对新农村建设项目进行投资；土地整理（涉及法律法规须审批的批准后经营）（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）

一般项目：林业产品销售；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



二、专项债券应付本息情况

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目 2023 年度已发行债券 14000 万元，本期拟发行债券 8000 万元，期限均为 7 年，假设债券票面利率 2.95%，在债券存续期每年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况分别如下：

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023 年	0	0	14000	14000	2.95%		
2024 年	14000	0	8000	22000	2.95%	413	413
2025 年	22000	0		22000	2.95%	649	649
2026 年	22000	0		22000	2.95%	649	649
2027 年	22000	0		22000	2.95%	649	649
2028 年	22000	0		22000	2.95%	649	649
2029 年	22000	0		22000	2.95%	649	649
2030 年	22000	14000		8000	2.95%	649	14649
2031 年	8000	8000		0	2.95%	236	8236
合计		22000	22000			4543	26543

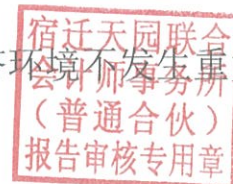
三、评价依据和假设

（一）主要依据

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

（二）评价假设

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



4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

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

6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评价过程

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

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

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

第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

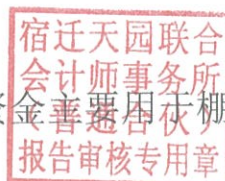
第四阶段：在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评价机构内部评价报告三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评价分析

（一）本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 38000 万元，棚改专项债券募集资金善遇棚户区改造。

明细如下：



项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目	38000			16000	14000	8000	

备注：沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目其他资金（资本金）中 16000 万元来源
自筹资金。

（二）项目运营收入、成本、税金、损益预测

1、项目预计净收入

（1）项目收入可行性

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目：本项目未来的财务收入主要来源商铺、
储藏室、车库及安置房销售收入。安置住宅按照 8300 元/m²预测、车库按照 7 万
元/个预测、储藏室按照 2500 元/m²预测、商业按照 14000 元/m²预测。

（2）项目预计出让净收入预测（单位：万元）

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目净收入

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1. 项目收入			7355.51	22066.51	29676.8	7737.71	7865.11
其中：商铺销售收入					254.8	382.2	509.6
储藏室销售收入			254.28	762.83	1017.1	254.28	254.28
车库销售收入			455	1365	1820	455	455
安置房销售收入			6646.23	19938.68	26584.9	6646.23	6646.23
2. 项目成本			1274.42	5905.49	18224.32	7333.2	7502.21
其中：人员工资				21.29	63.87	83.16	21.29
办公费用				5.32	15.97	21.29	5.32
其他			420	560	1010	1050	810
前期工程费			666.92	1850.77	2067.7	666.92	666.92
建筑安装工程费				2500.97	12802.9	4203.87	5001.94

基础设施费				404.62	1513.85	1118.46	809.24
公告配套设施费			38.24	114.73	152.97	38.24	38.24
开发间接费用			149.26	447.79	597.06	149.26	149.26
3. 税金			236.12	708.33	952.62	248.38	252.47
其中：增值税			220.67	661.99	890.3	232.13	235.95
城建税及其他附加 税费			15.45	46.34	62.32	16.25	16.52
4. 息税前利润 (4=1-2-3)			5844.97	15452.69	10499.86	156.13	110.43

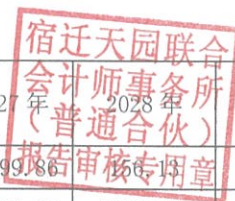
(续)

项目	2030年	2031年	总计
1. 项目收入	127.4		74829.04
其中：商铺销售收入	127.4		1274
储藏室销售收入			2542.77
车库销售收入			4550
安置房销售收入			66462.27
2. 项目成本	26.61		40266.25
其中：人员工资	21.29		212.9
办公费用	5.32		53.22
其他			3850
前期工程费			5919.23
建筑安装工程费			24509.68
基础设施费			3846.17
公告配套设施费			382.42
开发间接费用			1492.63
3. 税金	4.09		2402.01
其中：增值税	3.82		2244.86
城建税及其他附加税 费	0.27		157.15
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	96.7		32160.78

2、项目投资现金流量表（单位：万元）

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目

序号	年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	经营活动产生的净现金流量			5844.97	15452.69	10499.86		110.43
1.1	经营活动产生的现金流入			7355.51	22066.51	29676.80	7737.71	7865.11



1.2	经营活动产生的现金流出			1510.54	6613.82	19176.94	7581.58	7754.68
二	融资活动净现金流量	14000	7587	-649	-649	-649	-649	-649
2.1	融资活动产生的现金流入	14000	8000					
2.2	融资活动产生的现金流出		413	649	649	649	649	649
	其中：偿还债券本金							
	支付债券利息		413	649	649	649	649	649
三	现金变动	14000.00	7587.00	5195.97	14803.69	9850.86	-492.87	-538.57

(续)

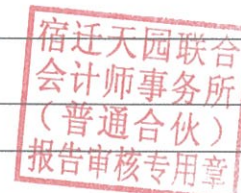
序号	年份	2030年	2031年	合计
一	经营活动产生的净现金流量	96.70		32160.78
1.1	经营活动产生的现金流入	127.40		74829.04
1.2	经营活动产生的现金流出	30.70		42668.26
二	融资活动净现金流量	-14649	-8236	-4543.00
2.1	融资活动产生的现金流入			22000.00
2.2	融资活动产生的现金流出	14649	8236	26543.00
	其中：偿还债券本金	14000	8000	22000.00
	支付债券利息	649	236	4543.00
三	现金变动	-14552.30	-8236.00	27617.78

3、项目详细信息表

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目：

单位：亿元

项目名称	沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目	
项目类型（一级）	棚户区改造	
项目类型（二级）		
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.8000	
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	项目建筑总面积 110419.6 m ² ，其中地上计容建筑面积 81277.5 m ² ，地下建筑面积 24916.4 平方米，主要建设住宅 18 层 7 栋，物业用房社区用房及党群服务中心 2 层 1 栋。	
项目建设期	2022 年至 2024 年	
项目运营期	2024 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)	3.8000	
其中：不含专项债券的项目资本金	1.6000	
专项债券融资	2.2000	
其他债务融资	0.0000	
项目分年融资计划（单位：亿元）		



	2019年 及以前 年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 及以后 年度		
专项债券融资					1.4000	0.8000					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	3.2161										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.5845	2026年	1.5453	2027年	1.0500	2028年	0.0156
2029年	0.0110	2030年	0.0097	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								0.8463			
债券存续期内项目总债务融 资本息		1.2130		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本息				2.6514			
债券存续期内项目总债务融 资本金		0.8000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本金				4.0201			
债券存续期内项目总地方债 券融资本息		1.2130		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本息				2.6514			
债券存续期内项目总地方债 券融资本金		0.8000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本金				4.0201			
项目收益预测依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料										

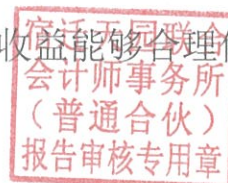
（四）资金的稳定性

通过查看沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目的预计出让收入对融资本息及自筹资金明细表，债券存续期内资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评价结论

1、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为32160.78万元。经过测算，总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数为1.21倍（32160.78万元/26543万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



专项债券的全部债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目	22000	4543	26543	32160.78	1.21
	合计	22000	4543	26543	32160.78	1.21

经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为2.65倍（32160.78万元/12130万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

专项债券的本期债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目	8000	4130	12130	32160.78	2.65
	合计	8000	4130	12130	32160.78	2.65

2、就专项债本息覆盖情况发表意见

基于江苏省财政厅对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们当前国内融资环境的研究，我们认为沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目提供足够的资金支持，保证沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目顺利施工。同时，对外收取项目营运收入为后续资金回笼手段；为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

宿迁天园联合会计师事务所

(普通合伙)

中国.江苏.宿迁

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年二月





营业执照

(副本)

编号 321391666202204130010

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



统一社会信用代码

9132130070401921X3 (1/1)

名称 宿迁天园联合会计师事务所(普通合伙)

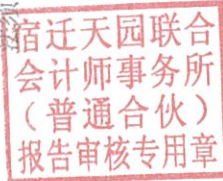
类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 王雷雷

成立日期 2000年01月09日

主要经营场所 宿迁经济开发区万源商厦八楼

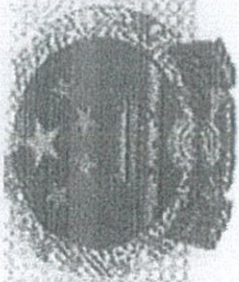
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业财务报告,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算等审计业务;设计企业会计制度;担任企业会计顾问,提供税务咨询服务;代理记账;代办税务申报、纳税事宜;开展经批准的其他经营活动。



登记机关



2022年04月18日



执业证书

经审查，宿迁天园联合会计师事务所

符合

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

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章



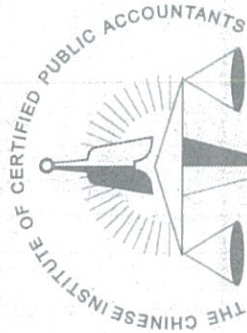
批准文号：苏财会[2002]122号
证书编号：32130002



发证机关

1999年12月17日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

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



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



0002)
检
办会
日
d



记
stration

格，继续有效一年

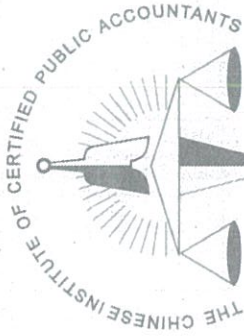
周保泽 321300020002



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



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



中国注册会计师

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

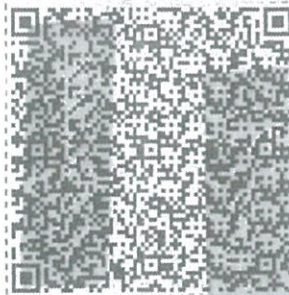


年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



王雷雷 321300020008 续有效一年
 this renewal. other year after



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



王雷雷(321300020008)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会
 (普通合伙)
 报告审核专用章

