2024年第二批江苏省政府债券
（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041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四个区，共13个棚户区改造发债项目，项目总投资额为1,870,441.59万元，其中：资本金1,098,141.59万元，非资本金772,300.00万元，拟使用专项债766,300.00万元(其中2024年以前已使用债券募集资金328,300.00万元，2024年上半年已使用债券募集资金21,000.00万元，本次拟使用债券募集资金209,900.00万元，后期拟发行债券募集资金207,100.00万元)，自筹非资本金6,000.00万元，具体明细如下表：

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24YW4VZET6

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）					
				资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
				已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口01地块安置房北区（二期）及南区	123,000.00			25,000.00	28,000.00	40,000.00	30,000.00
		航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	172,000.00			75,000.00	71,000.00	20,000.00	6,000.00
		解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	195,394.40			109,794.40	44,500.00	16,000.00	25,100.00
		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	576,266.34			426,266.34	20,000.00	12,000.00	118,000.00
	小计		1,066,660.74			636,060.74	163,500.00	88,000.00	179,100.00
二	浦口区	兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）	95,000.00			61,500.00	26,300.00	7,200.00	
		兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	99,000.00			34,500.00	35,000.00	29,500.00	
		侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	37,000.00			13,000.00	7,000.00	17,000.00	
		永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	100,000.00			50,200.00	30,000.00	19,800.00	
		高华四期经济适用房（拆迁安置房）	70,000.00			48,200.00	10,000.00	11,800.00	
		高华五期经济适用房（拆迁安置房）	130,000.00			80,500.00	30,000.00	19,500.00	

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
		杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	27,000.00			13,400.00	9,500.00	4,100.00	
	小计		558,000.00			301,300.00	147,800.00	108,900.00	
三	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	15,000.00	10,000.00	28,000.00
	小计		204,900.93			151,900.93	15,000.00	10,000.00	28,000.00
	栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	40,879.92			8,879.92	23,000.00	3,000.00	6,000.00
	小计		40,879.92			8,879.92	23,000.00	3,000.00	6,000.00
合　计			1,870,441.59	0.00	0.00	1,098,141.59	349,300.00	209,900.00	213,100.00

注 1：航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区计划融资总额为 98,000.00 万元，2021 年已使用债券募集资金 28,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.29%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 40,000.00 万元，计划使用 2024 年下半年债券募集非资本金 30,000.00 万元。

注 2：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期计划融资总额为 97,000.00 万元，2021 年已使用债券募集非资本金 30,000.00 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 13,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），2022 年调整 2019 年债券募集非资本金 16,000.00 万元至本项目（其中 2019 年 3 月募集的 5 年期债券资金 3,000.00 万元，利率 3.3%，按年付息；2019 年 6 月募集的 5 年期债券资金 13,000.00 万元，利率 3.31%，按年付息），2023 年已使用债券募集非资本金 12,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 20,000.00 万元，计划使用 2024 年下半年债券募集非资本金 6,000.00 万元。

注 3：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目计划融资总额为 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），2024 年上半年已使用债券募集非资本金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.40%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 16,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 25,100.00 万元。

注 4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目计划融资总额为 150,000.00 万元，2022 年已使用债券募集非资本金 20,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 12,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 118,000.00 万元。

注 5：兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）计划融资 33,500.00 万元，其中 2022 年已使用债券募集资金 24,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），2023 年 3 月已发行债券融资 2,300.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，每年付息一次），本次拟使用债券募集资金 7,200.00 万元。

注 6：兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目计划融资总额为 64,500.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.03%），2022 年已使用债券募集资金 19,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%），本次拟使用债券募集资金 29,500.00 万元。

注 7：侯郢四期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 24,000.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 7,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%），本次拟使用债券募集资金 17,000.00 万元。

注 8：永宁棉场四期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 49,800.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%），本次拟使用债券募集资金 19,800.00 万元。

注 9：高华四期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 21,800.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%），本次拟使用债券募集资金 11,800.00 万元。

注 10：高华五期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 49,500.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%），本次拟使用债券募集资金 19,500.00 万元。

注 11：杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 13,600.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 3,500.00 万元（期限 7 年，利率 3.03%），2022 年已使用债券募集资金 6,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%），本次拟使用债券募集资金 4,100.00 万元。

注 12：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 53,000.00 万元，其中 2023 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.68%），2024 年 3 月已发行债券融资 5,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.40%），本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，其他资金系 2025 年拟申请债券融资 18,000.00 万元，2026 年拟申请债券融资 10,000.00 万元。

注 13：栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程计划融资总额 26,000.00 万元，其中 2022 年已使用债券募集资金 15,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%），2023 年已使用债券募集资金 8,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%），本次拟使用债券募集资金 3,000.00 万元。

二、融资应付利息情况

项目总融资金额为766,300.00万元，已使用专项债券融资349,300.00万元（2024年以前已使用专项债券融资328,300.00万元（发行期限7年），2024年上半年已使用债券募集资金21,000.00万元（发行期限7年）），本次拟使用债券募集资金209,900.00万元，计划使用以后年度债券募集资金207,100.00万元。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	期初本金余额	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		163,500.00	88,000.00	179,100.00	430,600.00	5、7年	88,395.95	518,995.95
2	浦口区	19,500.00	128,300.00	108,900.00	-	256,700.00	7年	52,969.70	309,669.70
3	溧水区		15,000.00	10,000.00	28,000.00	53,000.00	7年	10,696.00	63,696.00
4	栖霞区		23,000.00	3,000.00	-	26,000.00	7年	5,316.50	31,316.50
合计		19,500.00	329,800.00	209,900.00	207,100.00	766,300.00		157,378.15	923,678.15

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	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
航空产业片区棚户区改造禄口01地块安置房北区（二期）及南区	2021年		28,000.00				28,000.00		-
	2022年	28,000.00					28,000.00	921.20	921.20
	2023年	28,000.00					28,000.00	921.20	921.20
	2024年	28,000.00		40,000.00	30,000.00		98,000.00	921.20	921.20
	2025年	98,000.00					98,000.00	3,021.20	3,021.20
	2026年	98,000.00					98,000.00	3,021.20	3,021.20
	2027年	98,000.00					98,000.00	3,021.20	3,021.20
	2028年	98,000.00				28,000.00	70,000.00	3,021.20	31,021.20
	2029年	70,000.00					70,000.00	2,100.00	2,100.00
	2030年	70,000.00					70,000.00	2,100.00	2,100.00
	2031年	70,000.00				70,000.00	-	2,100.00	72,100.00
	小计		28,000.00	40,000.00	30,000.00	98,000.00		21,148.40	119,148.40
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	2019年							-	-
	2020年								-
	2021年		30,000.00				30,000.00		-
	2022年	30,000.00	29,000.00				59,000.00	1,516.30	1,516.30
	2023年	59,000.00	12,000.00				71,000.00	1,881.60	1,881.60
	2024年	71,000.00		20,000.00	6,000.00	16,000.00	81,000.00	2,235.60	18,235.60
	2025年	81,000.00					81,000.00	2,486.30	2,486.30
	2026年	81,000.00					81,000.00	2,486.30	2,486.30
	2027年	81,000.00					81,000.00	2,486.30	2,486.30
	2028年	81,000.00				30,000.00	51,000.00	2,486.30	32,486.30
	2029年	51,000.00				13,000.00	38,000.00	1,499.30	14,499.30
	2030年	38,000.00				12,000.00	26,000.00	1,134.00	13,134.00

	2031 年	26,000.00				26,000.00	-	780.00	26,780.00
	小计		71,000.00	20,000.00	6,000.00	97,000.00		18,992.00	115,992.00
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	2022 年						-		-
	2023 年	-	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	1,678.65	1,678.65
	2026 年	85,600.00					85,600.00	2,431.65	2,431.65
	2027 年	85,600.00					85,600.00	2,431.65	2,431.65
	2028 年	85,600.00					85,600.00	2,431.65	2,431.65
	2029 年	85,600.00					85,600.00	2,431.65	2,431.65
	2030 年	85,600.00				28,500.00	57,100.00	2,431.65	30,931.65
	2031 年	57,100.00				32,000.00	25,100.00	1,617.00	33,617.00
	2032 年	25,100.00				25,100.00	-	753.00	25,853.00
	小计		44,500.00	16,000.00	25,100.00	85,600.00		17,021.55	102,621.55
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	2022 年		20,000.00				20,000.00		-
	2023 年	20,000.00					20,000.00	562.00	562.00
	2024 年	20,000.00		12,000.00			32,000.00	562.00	562.00
	2025 年	32,000.00			118,000.00		150,000.00	922.00	922.00
	2026 年	150,000.00					150,000.00	4,462.00	4,462.00
	2027 年	150,000.00					150,000.00	4,462.00	4,462.00
	2028 年	150,000.00					150,000.00	4,462.00	4,462.00
	2029 年	150,000.00				20,000.00	130,000.00	4,462.00	24,462.00
	2030 年	130,000.00					130,000.00	3,900.00	3,900.00
	2031 年	130,000.00				12,000.00	118,000.00	3,900.00	15,900.00
	2032 年	118,000.00				118,000.00	-	3,540.00	121,540.00
	小计		20,000.00	12,000.00	118,000.00	150,000.00		31,234.00	181,234.00
江宁区合计		-	163,500.00	88,000.00	179,100.00	430,600.00	-	88,395.95	518,995.95

2、浦口区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）	2022 年		24,000.00				24,000.00	-	-
	2023 年	24,000.00	2,300.00				26,300.00	693.60	693.60
	2024 年	26,300.00		7,200.00			33,500.00	761.45	761.45
	2025 年	33,500.00					33,500.00	977.45	977.45
	2026 年	33,500.00					33,500.00	977.45	977.45
	2027 年	33,500.00					33,500.00	977.45	977.45
	2028 年	33,500.00					33,500.00	977.45	977.45
	2029 年	33,500.00				24,000.00	9,500.00	977.45	24,977.45
	2030 年	9,500.00				2,300.00	7,200.00	283.85	2,583.85
	2031 年	7,200.00				7,200.00	-	216.00	7,416.00
	小计		26,300.00	7,200.00	-	33,500.00		6,842.15	40,342.15
兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	2022 年	16,000.00	19,000.00				35,000.00	484.80	484.80
	2023 年	35,000.00					35,000.00	1,033.90	1,033.90
	2024 年	35,000.00		29,500.00			64,500.00	1,033.90	1,033.90
	2025 年	64,500.00					64,500.00	1,918.90	1,918.90
	2026 年	64,500.00					64,500.00	1,918.90	1,918.90
	2027 年	64,500.00					64,500.00	1,918.90	1,918.90

	2028 年	64,500.00				16,000.00	48,500.00	1,918.90	17,918.90
	2029 年	48,500.00				19,000.00	29,500.00	1,434.10	20,434.10
	2030 年	29,500.00					29,500.00	885.00	885.00
	2031 年	29,500.00				29,500.00	-	885.00	30,385.00
	小计		19,000.00	29,500.00	-	64,500.00		13,432.30	77,932.30
侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	2022 年		7,000.00				7,000.00		-
	2023 年	7,000.00					7,000.00	202.30	202.30
	2024 年	7,000.00		17,000.00			24,000.00	202.30	202.30
	2025 年	24,000.00					24,000.00	712.30	712.30
	2026 年	24,000.00					24,000.00	712.30	712.30
	2027 年	24,000.00					24,000.00	712.30	712.30
	2028 年	24,000.00					24,000.00	712.30	712.30
	2029 年	24,000.00				7,000.00	17,000.00	712.30	7,712.30
	2030 年	17,000.00					17,000.00	510.00	510.00
	2031 年	17,000.00				17,000.00	-	510.00	17,510.00
	小计		7,000.00	17,000.00	-	24,000.00		4,986.10	28,986.10
永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	2022 年		30,000.00				30,000.00		-
	2023 年	30,000.00					30,000.00	867.00	867.00
	2024 年	30,000.00		19,800.00			49,800.00	867.00	867.00
	2025 年	49,800.00					49,800.00	1,461.00	1,461.00
	2026 年	49,800.00					49,800.00	1,461.00	1,461.00
	2027 年	49,800.00					49,800.00	1,461.00	1,461.00
	2028 年	49,800.00					49,800.00	1,461.00	1,461.00
	2029 年	49,800.00				30,000.00	19,800.00	1,461.00	31,461.00
	2030 年	19,800.00					19,800.00	594.00	594.00
	2031 年	19,800.00				19,800.00	-	594.00	20,394.00
	小计		30,000.00	19,800.00	-	49,800.00		10,227.00	60,027.00
高华四期经济适用房（拆迁安置房）	2022 年		10,000.00				10,000.00		-
	2023 年	10,000.00					10,000.00	289.00	289.00
	2024 年	10,000.00		11,800.00			21,800.00	289.00	289.00
	2025 年	21,800.00					21,800.00	643.00	643.00
	2026 年	21,800.00					21,800.00	643.00	643.00
	2027 年	21,800.00					21,800.00	643.00	643.00
	2028 年	21,800.00					21,800.00	643.00	643.00
	2029 年	21,800.00				10,000.00	11,800.00	643.00	10,643.00
	2030 年	11,800.00					11,800.00	354.00	354.00
	2031 年	11,800.00				11,800.00	-	354.00	12,154.00
	小计		10,000.00	11,800.00	-	21,800.00		4,501.00	26,301.00
高华五期经济适用房（拆迁安置房）	2022 年		30,000.00				30,000.00		-
	2023 年	30,000.00					30,000.00	867.00	867.00
	2024 年	30,000.00		19,500.00			49,500.00	867.00	867.00
	2025 年	49,500.00					49,500.00	1,452.00	1,452.00
	2026 年	49,500.00					49,500.00	1,452.00	1,452.00
	2027 年	49,500.00					49,500.00	1,452.00	1,452.00
	2028 年	49,500.00					49,500.00	1,452.00	1,452.00
	2029 年	49,500.00				30,000.00	19,500.00	1,452.00	31,452.00
	2030 年	19,500.00					19,500.00	585.00	585.00

	2031 年	19,500.00				19,500.00	-	585.00	20,085.00
	小计		30,000.00	19,500.00	-	49,500.00		10,164.00	59,664.00
杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	2022 年	3,500.00	6,000.00				9,500.00	106.05	106.05
	2023 年	9,500.00					9,500.00	279.45	279.45
	2024 年	9,500.00		4,100.00			13,600.00	279.45	279.45
	2025 年	13,600.00					13,600.00	402.45	402.45
	2026 年	13,600.00					13,600.00	402.45	402.45
	2027 年	13,600.00					13,600.00	402.45	402.45
	2028 年	13,600.00				3,500.00	10,100.00	402.45	3,902.45
	2029 年	10,100.00				6,000.00	4,100.00	296.40	6,296.40
	2030 年	4,100.00					4,100.00	123.00	123.00
	2031 年	4,100.00				4,100.00	-	123.00	4,223.00
	小计		6,000.00	4,100.00	-	13,600.00		2,817.15	16,417.15
浦口区合计		-	128,300.00	108,900.00	-	256,700.00	-	53,854.70	310,554.70

3、溧水区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	2023 年		10,000.00				10,000.00		
	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	688.00	688.00
	2026 年	43,000.00			10,000.00		53,000.00	1,228.00	1,228.00
	2027 年	53,000.00					53,000.00	1,528.00	1,528.00
	2028 年	53,000.00					53,000.00	1,528.00	1,528.00
	2029 年	53,000.00					53,000.00	1,528.00	1,528.00
	2030 年	53,000.00				10,000.00	43,000.00	1,528.00	11,528.00
	2031 年	43,000.00				15,000.00	28,000.00	1,260.00	16,260.00
	2032 年	28,000.00				18,000.00	10,000.00	840.00	18,840.00
	2033 年	10,000.00				10,000.00		300.00	10,300.00
	合计	—	15,000.00	10,000.00	28,000.00	53,000.00	—	10,696.00	63,696.00

4、栖霞区应还本付息情况

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	2022 年		15,000.00				15,000.00		-
	2023 年	15,000.00	8,000.00				23,000.00	433.50	433.50
	2024 年	23,000.00		3,000.00			26,000.00	714.50	714.50
	2025 年	26,000.00					26,000.00	759.50	759.50
	2026 年	26,000.00					26,000.00	759.50	759.50
	2027 年	26,000.00					26,000.00	759.50	759.50
	2028 年	26,000.00					26,000.00	759.50	759.50

	2029 年	26,000.00				15,000.00	11,000.00	759.50	15,759.50
	2030 年	11,000.00				8,000.00	3,000.00	326.00	8,326.00
	2031 年	3,000.00				3,000.00	-	45.00	3,045.00
	合计		23,000.00	3,000.00	-	26,000.00		5,316.50	31,316.50

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

本期融资资金投资项目现金流入根据土地供求趋势，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。通过建成资产的出售、出租产生的收益并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。

（1）项目收入预测：项目总收入预计为 2,915,767.11 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/商业配套销售收入	停车费收入	小计
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区	451,276.00	38,358.46			489,634.46
		航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	357,628.00	30,398.38			388,026.38

		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
		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	388,144.00	85,391.68			473,535.68
		小计	1,762,503.00	202,212.20			1,964,715.20
二	浦口区	兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）			116,265.00	312.00	116,577.00
		兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）			133,116.00	1,393.00	134,509.00
		侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）			46,156.00	462.00	46,618.00
		永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）			130,368.00	1,272.00	131,640.00
		高华四期经济适用房（拆迁安置房）			82,618.00	728.00	83,346.00
		高华五期经济适用房（拆迁安置房）			174,543.00	1,568.00	176,111.00
		杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）			33,146.00	496.00	33,642.00
	小计				716,212.00	6,231.00	722,443.00
三	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	176742
四	栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程			51,866.91		51,866.91
	小计				51,866.91		51,866.91
合计			1,762,503.00	202,212.20	941,040.91	10,011.00	2,915,767.11

注：1、上表中航空产业片区棚户区改造禄口01地块安置房北区（二期）及南区、航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期及解溪小区（经济适用房）及配套设施工程的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、上表中盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目的其他收入系江宁区对市集中8%部分给予62.50%补助（即5%部分）、对城市发展专项资金（17%部分）予以全额返还的补助收入。

（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	一、债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、债券存续期内预期总收益
			债券存续期内项目预计收入①	债券存续期内项目预计支出②	债券存续期内项目预计净收益③=①-②	政府性基金收入④	债券存续期内预期总收益⑤=③+④
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区	489,634.46	286,864.22	202,770.24		202,770.24
		航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	388,026.38	235,482.13	152,544.25		152,544.25
		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		261,078.46
		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	473,535.68	233,148.53	240,387.15		240,387.15
	小计		1,964,715.20	1,107,935.10	856,780.10		856,780.10
二	浦口区	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	116,577.00	9,326.00	107,251.00		107,251.00
		兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	134,509.00	10,760.00	123,749.00		123,749.00
		侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	46,618.00	3,728.00	42,890.00		42,890.00
		永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	131,640.00	10,534.00	121,106.00		121,106.00
		高华四期经济适用房（拆迁安置房）	83,346.00	6,674.00	76,672.00		76,672.00
		高华五期经济适用房（拆迁安置房）	176,111.00	14,092.00	162,019.00		162,019.00
		杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	33,642.00	2,693.00	30,949.00		30,949.00
	小计		722,443.00	57,807.00	664,636.00		664,636.00
三	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		162,527.00
	小计		176,742.00	14,215.00	162,527.00		162,527.00
四	栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	51,866.91	4,979.72	46,887.19		46,887.19
	小计		51,866.91	4,979.72	46,887.19		46,887.19
合计			2,915,767.11	1,184,936.82	1,730,830.29	-	1,730,830.29

注 1：溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目总收益中包含本期债券存续期以后收益（2032-2033 年）756.00 万元。

注 2：航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区收益预测表：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。

注 3：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期收益预测表：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。

注4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目收益预测表：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常委会会议纪要（第4期）、南京市江宁区人民政府常务会议纪要《区政府第100次常务会议纪要》（第4号），对城市发展专项资金（17%部分）全额补助、对市集中8%部分给予62.50%补助（及5%部分），该补助在上述收益预测表中可实现的其他收入项下分别列示。

注5：兰桥六期A组团二期经济适用房（拆迁安置房）项目收益预测表：项目预计2024年8月完工。规划住宅面积84269.07㎡，按1.2万元/平方米，预计2024年4季度开始销售、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%；规划商业面积11,158.52㎡，按2万元/平方米，预计2025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%；规划可可出租车位1958个，租金150元/月，出租率85%，运营费率3%，综合税率5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：单价变动所致。

注6：侯郢四期（拆迁安置房）项目收益预测表：项目预计2024年12月完工。规划住宅面积36488.05㎡，按1.2万元/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%；规划商业面积790㎡，按3万元/平方米，预计2026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%；规划可可出租车位431个，租金150元/月，出租率85%，运营费率3%，综合税率5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：规划住宅面积变动所致。

注7：永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）项目收益预测表：项目预计2024年8月完工。规划住宅面积103155.57㎡，按1.2万元/平方米，预计2024年4季度年开始销售、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%；规划商业面积3290.67㎡，按2万元/平方米，预计2025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%；规划可可出租车位1958个，租金150元/月，出租率85%，运营费率3%，综合税率5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：单价变动所致。

注8：高华四期（拆迁安置房）项目收益预测表：项目预计2024年8月完工。规划住宅面积107449.61㎡，按1.5万元/平方米，预计2024年4季度开始销售、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%；规划商业面积5347.54㎡，按3万元/平方米，预计2025年初开始销售、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%；规划可可出租车位1283个，租金150元/月，出租率85%，运营费率3%，综合税率5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：单价变动所致。

注9：高华五期（拆迁安置房）项目收益预测表：项目预计2024年8月完工。规划住宅面积107449.61㎡，按1.5万元/平方米，预计2024年4季度开始销售、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%；规划商业面积5347.54㎡，按3万元/平方米，预计2025年初开始销售、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%；规划可可出租车位1283个，租金150元/月，出租率85%，运营费率3%，综合税率5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：单价变动所致。

注10：栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程：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变化原因：最近一期专项债发行收益来源为对土地出让进行了预测，截至本期拟发行日，该土地已出让，本期拟发行专项债券预期收益以建成资产出售进行预测。

通过对南京市下属四个区棚户区，共十三个棚户区项目按 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	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
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区	202,770.24	193,797.75	184,825.26
		航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	152,544.25	145,809.22	139,074.18
		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
		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.15	230,049.93	219,712.68
二	浦口区	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	107,251.00	101,888.00	96,526.00
		兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	123,749.00	117,562.00	111,374.00
		侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	42,890.00	40,746.00	38,601.00
		永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	121,106.00	115,051.00	108,995.00
		高华四期经济适用房（拆迁安置房）	76,672.00	72,838.00	69,005.00
		高华五期经济适用房（拆迁安置房）	162,019.00	153,918.00	145,817.00
		杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	30,949.00	29,402.00	27,854.00
三	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
四	栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	46,887.19	44,542.83	42,198.47

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 01 地块安置房北区（二期）及南区	98,000.00	21,148.40	119,148.40	202,770.24	1.70
	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	97,000.00	18,992.00	115,992.00	152,544.25	1.32
	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	85,600.00	17,021.55	102,621.55	261,078.46	2.54
	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	150,000.00	31,234.00	181,234.00	240,387.15	1.33
浦口区	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	33,500.00	6,842.15	40,342.15	107,251.00	2.66
	兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	64,500.00	13,432.30	77,932.30	123,749.00	1.59
	侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	24,000.00	4,986.10	28,986.10	42,890.00	1.48
	永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	49,800.00	10,227.00	60,027.00	121,106.00	2.02
	高华四期经济适用房（拆迁安置房）	21,800.00	4,501.00	26,301.00	76,672.00	2.92
	高华五期经济适用房（拆迁安置房）	49,500.00	10,164.00	59,664.00	162,019.00	2.72

	杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	13,600.00	2,817.15	16,417.15	30,949.00	1.89
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	10,696.00	63,696.00	162,527.00	2.55
栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	26,000.00	5,316.50	31,316.50	46,887.19	1.50

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 01 地块安置房北区（二期）及南区	98,000.00	21,148.40	119,148.40	193,797.75	1.63
	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	97,000.00	18,992.00	115,992.00	145,809.22	1.26
	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	85,600.00	17,021.55	102,621.55	249,835.79	2.43
	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	150,000.00	31,234.00	181,234.00	230,049.93	1.27
浦口区	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	33,500.00	6,842.15	40,342.15	101,888.45	2.53
	兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	64,500.00	13,432.30	77,932.30	117,562.00	1.51
	侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	24,000.00	4,986.10	28,986.10	40,745.50	1.41
	永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	49,800.00	10,227.00	60,027.00	115,050.70	1.92
	高华四期经济适用房（拆迁安置房）	21,800.00	4,501.00	26,301.00	72,838.40	2.77
	高华五期经济适用房（拆迁安置房）	49,500.00	10,164.00	59,664.00	153,918.05	2.58
	杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	13,600.00	2,817.15	16,417.15	29,401.55	1.79
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	10,696.00	63,696.00	154,400.65	2.42
栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	26,000.00	5,316.50	31,316.50	44,542.83	1.42

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 01 地块安置房北区（二期）及南区	98,000.00	21,148.40	119,148.40	184,825.26	1.55
	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	97,000.00	18,992.00	115,992.00	139,074.18	1.20
	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	85,600.00	17,021.55	102,621.55	238,593.12	2.32
	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	150,000.00	31,234.00	181,234.00	219,712.68	1.21
浦口区	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	33,500.00	6,842.15	40,342.15	96,525.90	2.39
	兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	64,500.00	13,432.30	77,932.30	111,374.00	1.43
	侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	24,000.00	4,986.10	28,986.10	38,601.00	1.33
	永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	49,800.00	10,227.00	60,027.00	108,995.40	1.82
	高华四期经济适用房（拆迁安置房）	21,800.00	4,501.00	26,301.00	69,004.80	2.62
	高华五期经济适用房（拆迁安置房）	49,500.00	10,164.00	59,664.00	145,817.10	2.44
	杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	13,600.00	2,817.15	16,417.15	27,854.10	1.70
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	10,696.00	63,696.00	146,274.30	2.30
栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	26,000.00	5,316.50	31,316.50	42,198.47	1.35

通过对江苏省南京市下属四个区的十三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十三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、出租及原地址房屋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	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
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区	202,770.24	7 年	119,148.40	1.70
		航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	152,544.25	5 年、7 年	115,992.00	1.32

		解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	261,078.46	7 年	102,621.55	2.54
		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.15	7 年	181,234.00	1.33
二	浦口区	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	107,251.00	7 年	40,342.15	2.66
		兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	123,749.00	7 年	77,932.30	1.59
		侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	42,890.00	7 年	28,986.10	1.48
		永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	121,106.00	7 年	60,027.00	2.02
		高华四期经济适用房（拆迁安置房）	76,672.00	7 年	26,301.00	2.92
		高华五期经济适用房（拆迁安置房）	162,019.00	7 年	59,664.00	2.72
		杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	30,949.00	7 年	16,417.15	1.89
三	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	7 年	63,696.00	2.55
四	栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	46,887.19	7 年	31,316.50	1.50

（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	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
一	江宁区	航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区	202,770.24	7 年	117,306.00	1.73
		航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	152,544.25	5 年、7 年	112,594.10	1.35
		解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	261,078.46	7 年	76,768.55	3.40
		盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.15	7 年	59,132.00	4.07
二	浦口区	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	107,251.00	7 年	39,648.55	2.71
		兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	123,749.00	7 年	76,413.60	1.62
		侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	42,890.00	7 年	28,783.80	1.49
		永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	121,106.00	7 年	59,160.00	2.05
		高华四期经济适用房（拆迁安置房）	76,672.00	7 年	26,012.00	2.95
		高华五期经济适用房（拆迁安置房）	162,019.00	7 年	58,797.00	2.76
		杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	30,949.00	7 年	16,031.65	1.93
三	溧水区	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程	161,771.00	7 年	34,556.00	4.68
四	栖霞区	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	46,887.19	7 年	30,883.00	1.52

注 1：航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 1,842.40 万元。

注 2：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期本息之和不包含 2024 年之前支付的债券利息 3,397.90 万元。

注 3：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目本息之和不包含 2031 年之后支付的债券本金及利息 25,853.00 万元。

注 4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目本息之和不包含 2024 年之前支付的债券利息 562.00 万元、2031 年之后支付的债券本金及利息 121,540.00 万元。

注 5：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 693.60 万元。

注 6：兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2022 年和 2023 年支付的债券利息之和 1,518.70 万元。

注 7：侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 202.30 万元。

注 8：永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 867.00 万元。

注 9：高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 289.00 万元。

注 10：高华五期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 867.00 万元。

注 11：杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 385.50 万元。

注 12：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 13：栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含本期债券存续期前（2023 年）已支付的本息和 433.50 万元。

五、其他说明

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

（二）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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

附件：

1、江宁区项目收益及现金流入评价说明

2、浦口区项目收益及现金流入评价说明

3、溧水区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明

4、栖霞区项目收益及现金流入评价说明

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5月31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预期收入进行预测，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 01 地块安置房北区（二期）及南区、航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期

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）

许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

2、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）

一般项目：工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

项目实施单位：南京滨江投资发展有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区铜井镇牧龙

法定代表人：谈永国

注册资本：511,506.18 万元

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

（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 01 地块安置房北区（二期）及南区

发改委投资项目代码：2017-320156-70-01-564592

项目地点位于江苏省南京市江宁区宁溧路以东、规划滨河西路以北、进府巷以西、盛贸大道以南。

项目 2：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期

发改委投资项目代码：2019-320156-47-01-537197

项目地点位于南京市江宁区横溪新市镇规划六号路以东、七号路以南、三号路以西、八号路以北。

项目 3：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。

项目 4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

发改委投资项目代码：2103-320115-89-01-123798

项目地点位于江苏省南京市江宁区滨江开发区内，花园路以南，中元路以东，如练路以北，景明大街以西。

2、项目内容与规模

（1）航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区：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 25.80 万平方米，涉及安置住房 1685 套，项目占地约 204 亩。

（2）航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期：主要建设内容为安置房及配套附属设施建设，总建筑面积约 24 万平方米，涉及安置住房 1508 套，项目占地约 168 亩。

（3）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。

（4）盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目：本次工程分为建筑工程、公园绿地工程、市政道路工程三大类。规划总建筑面积约 807,369.00 平方米，其中地上建筑

面积 511,269.00 平方米，地下建筑面积 296,100.00 平方米。建筑工程共分为 A、B、C、D、E、F 六个住宅地块以及社区中心、幼托用地、公交场站三个地块。其中，安置房总建筑面积 785,669.00 平方米、社区中心总建筑面积 13,150.00 平方米，幼儿园规划总建筑面积 7,350.00 平方米，公交场站总建筑面积为 1,200.00 平方米，公园绿地 19,035.45 平方米，6 条市政道路面积约 152,523.04 平方米。

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 01 地块安置房北区（二期）及南区：2017 年 12 月 4 日，南京江宁经济技术开发区管理委员会通过《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房项目可行性研究报告（含项目建议书）的批复》（宁经管委发[2017]547 号），根据项目实施单位提供的资料反映项目总投资 123,000.00 万元，其中自有资金安排 25,000.00 万元，拟申请发行棚改债券 98,000.00 万元，其中：2021 年已使用债券募集资金 28,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.29%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 40,000.00 万元，计划使用 2024 年下半年债券募集非资本金 30,000.00 万元。

（2）航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期总投资约 172,000.00 万元，2019 年 7 月 16 日《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期项目可行性研究报告的批复》（宁经管委行审投资[2019]34 号）项目总投资 172,000.00 万元，其中资本金 75,000.00 万元（均为自筹），拟申请发行棚改债券募集非资本金 97,000.00 万元，其中：2021 年已使用债券募集非资本金 30,000.00 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 13,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），2022 年调整 2019 年债券募集非资本金 16,000.00 万元至本项目（其中 2019 年 3 月募集的 5 年期债券资金 3,000.00 万元，利率 3.3%，按年付息；2019 年 6 月募集的 5 年期债券资金 13,000.00 万元，利率 3.31%，按年付息），2023 年已使用债券募集非资本金 12,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 20,000.00 万元，计划使用 2024 年下半年债券募集非资本金 6,000.00 万元。

（3）解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目总投资约 195,394.40 万元，2022 年 5 月 27 日《关于解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目核准的批复》（江宁审批投字[2022]67 号项目总投资约 195,394.40 万元，其中资本金 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），2024 年上半年已使用债券募集非资本金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.40%，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 25,100.00 万元。

（4）盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目总投资约 576,266.34 万元，2021 年 6 月 7 日南京江宁滨江经济开发区《关于盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目可行性研究报告的批复》(江宁滨江管委复[2021]10 号)项目总投资 576,266.34 万元，其中自有资金安排 426,266.34 万元，拟申请发行棚改债券 150,000.00 万元，其中：2022 年已使用债券募集非资本金 20,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 12,000.00 万元，使用后期债券资金 118,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区	123,000.00			25,000.00	28,000.00	40,000.00	30,000.00
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	172,000.00			75,000.00	71,000.00	20,000.00	6,000.00
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	195,394.40			109,794.40	44,500.00	16,000.00	25,100.00
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	576,266.34			426,266.34	20,000.00	12,000.00	118,000.00
合计	1,066,660.74			636,060.74	163,500.00	88,000.00	179,100.00

注 1：航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区计划融资总额为 98,000.00 万元，2021 年已使用债券募集资金 28,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.29%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 40,000.00 万元，计划使用 2024 年下半年债券募集非资本金 30,000.00 万元。

注 2：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期计划融资总额为 97,000.00 万元，2021 年已使用债券募集非资本金 30,000.00 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 13,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），2022 年调整 2019 年债券募集非资本金 16,000.00 万元至本项目（其中 2019 年 3 月募集的 5 年期债券资金 3,000.00 万元，利率 3.3%，按年付息；2019 年 6 月募集的 5 年期债券资金 13,000.00 万元，利率 3.31%，按年付息），2023 年已使用债券募集非资本金 12,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 20,000.00 万元，计划使用 2024 年下半年债券募集非资本金 6,000.00 万元。

注 3：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目计划融资总额为 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），2024 年上半年已使用债券募集非资本金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.40%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 16,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 25,100.00 万元。

注 4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目计划融资总额为 150,000.00 万元，2022 年已使用债券募集非资本金 20,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.81%，按年付息），本次拟使用债券募集资金 12,000.00 万元，计划 2025 年发行债券募集资金 118,000.00 万元。

四、项目收益及现金流入预测

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

（1）项目收入预测：项目总收入预计为 1,964,715.20 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 01 地块安置房北区（二期）及南区	451,276.00	38,358.46	489,634.46
2	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	357,628.00	30,398.38	388,026.38
3	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
4	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	388,144.00	85,391.68	473,535.68

序号	项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
合计		1,762,503.00	202,212.20	1,964,715.20

注：1、上表中航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区、航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期及解溪小区（经济适用房）及配套设施工程的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、上表中盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目的其他收入系江宁区对市集中 8%部分给予 62.50%补助（即 5%部分）、对城市发展专项资金（17%部分）予以全额返还的补助收入。

（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 01 地块安置房北区（二期）及南区	489,634.46	286,864.22	202,770.24
2	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	388,026.38	235,482.13	152,544.25
3	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
4	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	473,535.68	233,148.53	240,387.15
合计		1,964,715.20	1,107,935.10	856,780.10

（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 01 地块安置房北区（二期）及南区收益预测表

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	451,276.00	428,712.20	406,148.40

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
1	可出让地块的规划面积：	亩	322.34	322.34	322.34
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	286,864.22	271,354.99	255,845.75
1	国有土地收益基金（土地出让总额的5%）	万元	22,563.80	21,435.61	20,307.42
2	农业土地开发资金（8.85元/平方米）	万元	190.18	190.18	190.18
3	被征地农民基本生活保障金（土地出让总额的2%）	万元	9,025.52	8,574.24	8,122.97
4	土地出让业务费（土地出让总额的1%）	万元	4,512.76	4,287.12	4,061.48
5	城乡统筹发展专项资金（土地出让总额的3%）	万元	13,538.28	12,861.37	12,184.45
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	31,960.33	29,953.28	27,946.23
7	市集中（土地出让总额的8%）	万元	36,102.08	34,296.98	32,491.87
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	31,960.33	29,953.28	27,946.23
9	教育资金{[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用）]*10%}	万元	31,960.33	29,953.28	27,946.23
10	新增建设用地土地有偿使用费（48元/平方米）	万元	1,031.49	1,031.49	1,031.49
11	土地出让合同印花税（土地出让总额的0.05%）	万元	225.64	214.36	203.07
12	城市发展专项资金（土地出让总额的17%）	万元	76,716.92	72,881.07	69,045.23
13	民生发展专项资金（土地出让总额的6%）	万元	27,076.56	25,722.73	24,368.90
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	164,411.78	157,357.21	150,302.65
四	项目可实现的其他收入	万元	38,358.46	36,440.54	34,522.61
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	202,770.24	193,797.75	184,825.26

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。

航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期收益预测表

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	357,628.00	339,746.60	321,865.20
1	可出让地块的规划面积：	亩	246.64	246.64	246.64
2	地价均价：	万元/亩	1,450.00	1,377.50	1,305.00
二	土地扣减项目	万元	235,482.13	222,815.84	210,149.56
1	国有土地收益基金（土地出让总额的 5%）	万元	17,881.40	16,987.33	16,093.26
2	农业土地开发资金（8.85 元/平方米）	万元	145.52	145.52	145.52
3	被征地农民基本生活保障金（土地出让总额的 2%）	万元	17,881.40	16,987.33	16,093.26
4	土地出让业务费（土地出让总额的 1%）	万元	3,576.28	3,397.47	3,218.65
5	城乡统筹发展专项资金（土地出让总额的 3%）	万元	10,728.84	10,192.40	9,655.96
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	24,478.65	22,941.74	21,404.84
7	市集中（土地出让总额的 8%）	万元	28,610.24	27,179.73	25,749.22
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	24,478.65	22,941.74	21,404.84
9	教育资金{[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性费用）]*10%}	万元	24,478.65	22,941.74	21,404.84
10	新增建设用地土地有偿使用费（48 元/平方米）	万元	789.25	789.25	789.25
11	土地出让合同印花税（土地出让总额的 0.05%）	万元	178.81	169.87	160.93
12	城市发展专项资金（土地出让总额的 17%）	万元	60,796.76	57,756.92	54,717.08
13	民生发展专项资金（土地出让总额的 6%）	万元	21,457.68	20,384.80	19,311.91

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
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	122,145.87	116,930.76	111,715.64
四	项目可实现的其他收入	万元	30,398.38	28,878.46	27,358.54
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	152,544.25	145,809.22	139,074.18

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。

解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	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	万元	37,911.54	35,396.68	32,881.82

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
	性费用）]*10%}				
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

盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	388,144.00	368,736.80	349,329.60
1	可出让地块的规划面积：	亩	228.32	228.32	228.32
2	地价均价：	万元/亩	1,700.00	1,700.00	1,700.00
二	土地扣减项目	万元	233,148.53	219,808.97	206,469.43
1	国有土地收益基金（土地出让总额的 5%）	万元	19,407.20	18,436.84	17,466.48
2	农业土地开发资金（8.85 元/平方米）	万元	134.71	134.71	134.71
3	被征地农民基本生活保障金（土地出让总额的 2%）	万元	7,762.88	7,374.74	6,986.59
4	土地出让业务费（土地出让总额的 1%）	万元	3,881.44	3,687.37	3,493.30
5	城乡统筹发展专项资金（土地出让总额的 3%）	万元	11,644.32	11,062.10	10,479.89
6	保障性安居工程建设资金{[出让总额-成本-(1-5、	万元	23,022.88	21,296.60	19,570.33

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
	10-11项刚性费用）]*10%}				
7	市集中（土地出让总额的8%）	万元	31,051.52	29,498.94	27,946.37
8	农田水利建设资金{[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用）]*10%}	万元	23,022.88	21,296.60	19,570.33
9	教育资金{[出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用）]*10%}	万元	23,022.88	21,296.60	19,570.33
10	新增建设用地土地有偿使用费（48元/平方米）	万元	730.63	730.63	730.63
11	土地出让合同印花税（土地出让总额的0.05%）	万元	194.07	184.37	174.66
12	城市发展专项资金（土地出让总额的17%）	万元	65,984.48	62,685.26	59,386.03
13	民生发展专项资金（土地出让总额的6%）	万元	23,288.64	22,124.21	20,959.78
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	154,995.47	148,927.83	142,860.17
四	项目可实现的其他收入	万元	85,391.68	81,122.10	76,852.51
1	市集中（返还土地出让总额的5%）	万元	19,407.20	18,436.84	17,466.48
2	城市发展专项资金返还	万元	65,984.48	62,685.26	59,386.03
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	240,387.15	230,049.93	219,712.68

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常委会会议纪要（第4期）、南京市江宁区人民政府常务会议纪要《区政府第100次常务会议纪要》（第4号），对城市发展专项资金（17%部分）全额补助、对市集中8%部分给予62.50%补助（及5%部分），该补助在上述收益预测表中可实现的其他收入项下分别列示。

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	

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
航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区	202,770.24	7 年	119,148.40	1.70
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	152,544.25	5 年、7 年	115,992.00	1.32
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	261,078.46	7 年	102,621.55	2.54
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.15	7 年	181,234.00	1.33

（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 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
航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区	202,770.24	7 年	117,306.00	1.73
航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期	152,544.25	5 年、7 年	112,594.10	1.35
解溪小区（经济适用房）及配套设施工程	261,078.46	7 年	76,768.55	3.40
盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目	240,387.15	7 年	59,132.00	4.07

注 1：航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 1,842.40 万元。

注 2：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期本息之和不包含 2024 年之前支付的债券利息 3,397.90 万元。

注 3：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程项目本息之和不包含 2031 年之后支付的债券本金及利息 25,853.00 万元。

注 4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目本息之和不包含 2024 年之前支付的债券利息 562.00 万元、2031 年之后支付的债券本金及利息 121,540.00 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 01 地块安置房北区（二期）及南区

单位：亿元

项目名称	航空产业片区棚户区改造禄口 01 地块安置房北区（二期）及南区
发改委投资项目代码	2017-320156-70-01-564592
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
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 25.80 万平方米，涉及安置住房 1685 套，项目占地约 204 亩。
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)	12.3000
其中：不含专项债券的项目资本金	2.5000
专项债券融资	9.8000
其他债务融资	

项目分年融资计划（单位：亿元）

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			2.80			7.00			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	20.2770

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	20.2770
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	1.65
债券存续期内项目总债务融资本息			11.7306		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.73
债券存续期内项目总债务融资本金			9.8000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.07
债券存续期内项目总地方债券融资本息			11.7306		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.73
债券存续期内项目总地方债券融资本金			9.8000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.07
项目收益预测依据	以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测					

项目 2：航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期

单位：亿元

项目名称	航空产业片区棚户区改造横溪安置房二期								
发改委投资项目代码	2019-320156-47-01-537197								
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)	2.0								
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	主要建设内容为安置房及配套附属设施建设，总建筑面积约 24 万平方米，涉及安置住房 1508 套，项目占地约 168 亩。								
项目建设期	2020 年至 2024 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)	17.2000								
其中：不含专项债券的项目资本金	7.5000								
专项债券融资	9.7000								
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			3.00	2.90	1.20	2.60			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	15.2544								

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	15.2544
2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.89	
债券存续期内项目总债务融资本息			11.2594		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.35	
债券存续期内项目总债务融资本金			9.7000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.57	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			11.2594		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.35	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			9.7000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.57	
项目收益预测依据	以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测										

项目 3：解溪小区（经济适用房）及配套设施工程

单位：亿元

项目名称	解溪小区（经济适用房）及配套设施工程
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	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)	19.5394
其中：不含专项债券的项目资本金	10.9794

专项债券融资	8.5600								
其他债务融资									
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资					2.85	3.20	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）									
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		2056年		2057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			7.6769		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.40		
债券存续期内项目总债务融资本金			6.0500		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			7.6769		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				3.40		
债券存续期内项目总地方债券融资本金			6.0500		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										

项目4：盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目

单位：亿元

项目名称	盛江花苑九期安置房及市政配套工程项目
发改委投资项目代码	2103-320115-89-01-123798
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)	1.20
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0

项目简要描述	本次工程分为建筑工程、公园绿地工程、市政道路工程三大类。规划总建筑面积约 807,369.00 平方米，其中地上建筑面积 511,269.00 平方米，地下建筑面积 296,100.00 平方米。建筑工程共分为 A、B、C、D、E、F 六个住宅地块以及社区中心、幼托用地、公交场站三个地块。其中，安置房总建筑面积 785,669.00 平方米、社区中心总建筑面积 13,150.00 平方米，幼儿园规划总建筑面积 7,350.00 平方米，公交场站总建筑面积为 1,200.00 平方米，公园绿地 19,035.45 平方米，6 条市政道路面积约 152,523.04 平方米。
项目建设期	2022 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2065 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	57.6266
其中：不含专项债券的项目资本金	42.6266
专项债券融资	15.0000
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				2.00		1.20	11.80		
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	24.0387

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	
2028 年	24.0387	2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		2033 年	
2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.42
债券存续期内项目总债务融资本息	5.9132	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	4.07
债券存续期内项目总债务融资本金	3.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	7.51
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.9132	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	4.07
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	7.51

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：

浦口区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以江苏省兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）、兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）、侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）、永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）、高华四期经济适用房（拆迁安置房）、高华五期经济适用房（拆迁安置房）和杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目收益根据住宅、商铺出售收益、车位出租收益进行了预测，并编制兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）、兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）、侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）、永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）、高华四期经济适用房（拆迁安置房）、高华五期经济适用房（拆迁安置房）和杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目项目收益预测表。

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、兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）项目

发改委投资项目代码：2018-320111-47-02-562639

单位名称：南京市浦口区保障房建设发展有限公司

单位性质：有限责任公司

法定代表人：赵健

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111567235759W

注册资本：284487.1551 万元人民币

业务范围：房地产开发；保障性住房项目的建设管理及相关业务。

2、兰桥七期（拆迁安置房）项目

发改委投资项目代码：2018-320111-70-02-563757

单位名称：南京康晟房地产开发有限公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：田伟

住所：南京市浦口区星甸街道育才北路 9 号-2

社会统一信用代码：91320111135359168P

注册资本：114900.111432 万元人民币

业务范围：房地产开发；房屋建筑工程、市政公用工程设计、施工；市政设施管理；停车场管理服务；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。

3、侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）

发改委投资项目代码：2020-320111-70-02-502416

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

4、永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)

发改委投资项目代码：2020-320111-70-02-502418

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

5、高华四期（拆迁安置房）项目

发改委投资项目代码：2020-320111-70-02-502931

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

6、高华五期（拆迁安置房）项目

发改委投资项目代码：2020-320111-70-02-502932

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

7、杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目

发改委投资项目代码：2020-320111-70-02-504631

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

（二）项目概况

1、项目位置及范围

（1）兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）项目位于桥林街道。

（2）兰桥七期（拆迁安置房）项目位于桥林街道。

（3）侯郢四期（拆迁安置房）项目位于汤泉街道。

（4）永宁棉场四期（拆迁安置房）项目位于永宁街道。

（5）高华四期（拆迁安置房）项目位于汤泉街道。

（6）高华五期（拆迁安置房）项目位于汤泉街道。

（7）杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目位于汤泉街道。

2、项目内容与规模

（1）兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约 152,871 平方米，其中地上建筑面

积约 102,554 平方米、地下建筑面积约 50,317 平方米。

（2）兰桥七期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施，总建筑面积约 164,625 平方米，其中地上建筑面积约 115,475 平方米、地下建筑面积约 49,150 平方米。

（3）侯郢四期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、养老服务用房、物管用房、配电房、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 41,068.29 平方米，总建筑面积约 64,050.32 平方米，其中地上建筑面积约 38,201.92 平方米。

（4）永宁棉场四期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、配电房、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 66960 平方米，总建筑面积约 152258.74 平方米，其中地上建筑面积约 101288.42 平方米。

（5）高华四期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 32505 平方米，总建筑面积约 84314.12 平方米，其中地上建筑面积约 57967.72 平方米。

（6）高华五期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业用房、门卫房、配电房、地下车库及相关配套设施等工程，总建筑面积约 156622.36 平方米，其中地上建筑面积约 108073.06 平方米。

（7）杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 21,066 平方米，总建筑面积约 41,437.472 平方米，其中地上建筑面积约 25,279.472 平方米。

（三）投资估算与资金筹措方式

（1）兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）项目 2018 年 12 月 4 日经浦口区发展和改革局《关于兰桥六期 A 组团二期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字[2018]388 号）文批复，该项目总投资约为 95,000.00 万元，其中自有资金安排 61,500.00 万元，拟申请发行债 33,500.00 万元，其中：2022 年该项目已通过发行专项债券募集资金 24,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），2023 年已通过发行专项债券募集资金 2,300.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，每年付息一次），本次拟申请债券募集资金 7,200.00 万元。

（2）兰桥七期（拆迁安置房）项目 2018 年 11 月 1 日经浦口区发展和改革局《关于浦口

区桥林街道兰桥雅居七期保障房项目核准的批复》（浦发改投资字[2018]359 号）文批复，该项目总投资约为 99,000.00 万元，其中：自有资金 34,500.00 万元， 2021 年已使用债券募集资金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.03%），2022 年已使用债券募集资金 19,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟申请债券募集资金 29,500.00 万元。

（3）侯郢四期（拆迁安置房）项目 2020 年 4 月 15 日经南京市浦口区行政审批局《关于侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]68 号）文批复，该项目总投资约为 45,514.75 万元，2021 年 6 月 16 日经南京市浦口区行政审批局《关于调整侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）有关内容的批复》（浦行审投字[2021]153 号）文批复，该项目总投资调整为 37,000.00 万元。其中：自有资金 13,000.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 7,000.00 万元(期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次)，本次拟申请债券募集资金 17,000.00 万元。

（4）永宁棉场四期（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 18 日经南京市浦口区行政审批局《关于永宁棉场四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]92 号）文批复，该项目总投资约为 100,000.00 万元，其中：自有资金 50,200.00 万元，2022 年上半年发行 30,000.00 万元(期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次)，本次拟申请债券募集资金 19,800.00 万元。

（5）高华四期（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 9 日经南京市浦口区行政审批局《关于高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]82 号）文批复，该项目总投资约为 70,000.00 万元，其中：自有资金 48,200.00 万元，2022 年上半年发行 10,000.00 万（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟申请债券募集资金 11,800.00 万元。

（6）高华五期（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 12 日经南京市浦口区行政审批局《关于高华五期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]85 号）文批复，该项目总投资约为 130,000.00 万元，其中：自有资金 80,500.00 万元，2022 年上半年发行 30,000.00 万元(期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次)，本次拟申请债券募集资金 19,500.00 万元。

（7）杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目 2020 年 3 月 4 日经南京市浦口区行政审批局《关于杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目核准的批复》（浦行审投字[2020]67 号）文批复，该项目总投资约为 27,000 万元，其中：自有资金 13,400.00 万元，2021 年已使用债券募

集资金 3,500.00 万元（期限 7 年，利率 3.03%），2022 年上半年发行 6,000.00 万（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟申请债券募集资金 4,100.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	95,000.00			61,500.00	26,300.00	7,200.00	
兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	99,000.00			34,500.00	35,000.00	29,500.00	
侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	37,000.00			13,000.00	7,000.00	17,000.00	
永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)	100,000.00			50,200.00	30,000.00	19,800.00	
高华四期经济适用房（拆迁安置房）	70,000.00			48,200.00	10,000.00	11,800.00	
高华五期经济适用房（拆迁安置房）	130,000.00			80,500.00	30,000.00	19,500.00	
杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	27,000.00			13,400.00	9,500.00	4,100.00	
合计	558,000.00			301,300.00	147,800.00	108,900.00	

注 1：兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）计划融资 33,500.00 万元，其中 2022 年已使用债券募集资金 24,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），2023 年 3 月已发行债券融资 2,300.00 万元（期限 7 年，利率 2.95%，每年

付息一次），本次拟使用债券募集资金 7,200.00 万元。

注 2：兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目计划融资总额为 64,500.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 16,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.03%，每年付息一次），2022 年已使用债券募集资金 19,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟使用债券募集资金 29,500.00 万元。

注 3：侯郢四期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 24,000.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 7,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟使用债券募集资金 17,000.00 万元。

注 4：永宁棉场四期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 49,800.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟使用债券募集资金 19,800.00 万元。

注 5：高华四期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 21,800.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 10,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟使用债券募集资金 11,800.00 万元。

注 6：高华五期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 49,500.00 万元，2022 年已使用债券募集资金 30,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟使用债券募集资金 19,500.00 万元。

注 7：杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目计划融资总额为 13,600.00 万元，其中 2021 年已使用债券募集资金 3,500.00 万元（期限 7 年，利率 3.03%，每年付息一次），2022 年已使用债券募集资金 6,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.89%，每年付息一次），本次拟使用债券募集资金 4,100.00 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。兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）、兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）、侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）、永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）、高华四期经济适用房（拆迁安置房）、高华五期经济适用房（拆迁安置房）和杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目分别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 722,443.00 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	兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	116,265.00	312.00	116,577.00
2	兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	133,116.00	1,393.00	134,509.00
3	侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	46,156.00	462.00	46,618.00

4	永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)	130,368.00	1,272.00	131,640.00
5	高华四期经济适用房（拆迁安置房）	82,618.00	728.00	83,346.00
6	高华五期经济适用房（拆迁安置房）	174,543.00	1,568.00	176,111.00
7	杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	33,146.00	496.00	33,642.00
合计		716,212.00	6,231.00	722,443.00

2、项目收益测算：项目收益为预计收入扣除预计支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：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	兰桥六期A组团二期（拆迁安置房）	116,577.00	9,326.00	107,251.00		107,251.00
2	兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	134,509.00	10,760.00	123,749.00		123,749.00
3	侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	46,618.00	3,728.00	42,890.00		42,890.00
4	永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)	131,640.00	10,534.00	121,106.00		121,106.00
5	高华四期经济适用房（拆迁安置房）	83,346.00	6,674.00	76,672.00		76,672.00
6	高华五期经济适用房（拆迁安置房）	176,111.00	14,092.00	162,019.00		162,019.00
7	杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	33,642.00	2,693.00	30,949.00		30,949.00
合计		722,443.00	57,807.00	664,636.00		664,636.00

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1)兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）项目收益预测表

单位：万元

序号	内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	预计收入	50,600.00	39,461.00	26,321.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	116,577.00
1.1	住宅销售	50,561.00	30,337.00	20,225.00						101,123.00
1.2	商铺出售		9,085.00	6,057.00						15,142.00
1.2	车位出租	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	312.00
二	预计成本	1,518.00	1,184.00	790.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,497.00
2.1	住宅销售管理费用	1,517.00	910.00	607.00						3,034.00
2.2	商铺销售管理费用		273.00	182.00						455.00
2.3	车位出租运营成本	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8.00
三	预计税金及附加	2,530.00	1,973.00	1,316.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	5,829.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	46,552.00	36,304.00	24,215.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	107,251.00

注：项目预计 2024 年 8 月完工。规划住宅面积 84269.07 ㎡，按 1.2 万元/平方米，预计 2024 年 4 季度开始销售、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%；规划商业面积 11,158.52 ㎡，按 2 万元/平方米，预计 2025 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%；规划可可出租车位 1958 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：单价变动所致。

（2）兰桥七期（拆迁安置房）项目收益预测表

单位：万元

序号	内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	预计收入		54,307.00	47,604.00	31,802.00	199.00	199.00	199.00	199.00	134,509.00
1.1	住宅销售		54,108.00	32,465.00	21,643.00					108,216.00
1.2	商铺出售			14,940.00	9,960.00					24,900.00
1.2	车位出租		199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	1,393.00
二	预计成本		1,629.00	1,428.00	954.00	6.00	6.00	6.00	6.00	4,035.00
2.1	住宅销售管理费用		1,623.00	974.00	649.00					3,246.00
2.2	商铺销售管理费用			448.00	299.00					747.00
2.3	车位出租运营成本		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	42.00
三	预计税金及附加		2,715.00	2,380.00	1,590.00	10.00	10.00	10.00	10.00	6,725.00
四	用于平衡债券本息的项总收益		49,963.00	43,796.00	29,258.00	183.00	183.00	183.00	183.00	123,749.00

注：项目预计 2024 年 12 月完工。规划住宅面积 98378 ㎡，按 1.1 万元/平方米，预计 2025 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 5%，综合税率 5%；规划商业面积 12450 ㎡，按 2 万元/平方米，预计 2026 开始销售、分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%）运营费率 5%，综合税率 5%；规划可可出租车位 1300 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 5%，综合税率 5%。

(3) 侯郢四期（拆迁安置房）项目收益预测表

单位：万元

序号	内容	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	预计收入	21,959.00	14,624.00	9,771.00	66.00	66.00	66.00	66.00	46,618.00
1.1	住宅销售	21,893.00	13,136.00	8,757.00					43,786.00
1.2	商铺出售		1,422.00	948.00					2,370.00
1.2	车位出租	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	462.00
二	预计成本	659.00	439.00	293.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1,399.00
2.1	住宅销售管理费用	657.00	394.00	263.00					1,314.00
2.2	商铺销售管理费用		43.00	28.00					71.00
2.3	车位出租运营成本	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	14.00
三	预计税金及附加	1,098.00	731.00	488.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2,329.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	20,202.00	13,454.00	8,990.00	61.00	61.00	61.00	61.00	42,890.00

注：项目预计 2024 年 12 月完工。规划住宅面积 36488.05 ㎡，按 1.2 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%；规划商业面积 790 ㎡，按 3 万元/平方米，预计 2026 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%；规划可可出租车位 431 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：规划住宅面积变动所致。

(4）棉场四期（拆迁安置房）项目收益预测表

单位：万元

序号	内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	预计收入	62,052.00	41,244.00	27,549.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	131,640.00
1.1	住宅销售	61,893.00	37,136.00	24,757.00						123,786.00
1.2	商铺出售		3,949.00	2,633.00						6,582.00
1.2	车位出租	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	1,272.00
二	预计成本	1,862.00	1,237.00	827.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	3,951.00
2.1	住宅销售管理费用	1,857.00	1,114.00	743.00						3,714.00
2.2	商铺销售管理费用		118.00	79.00						197.00
2.3	车位出租运营成本	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	40.00
三	预计税金及附加	3,103.00	2,062.00	1,378.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	6,583.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	57,087.00	37,945.00	25,344.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	121,106.00

注：项目预计 2024 年 8 月完工。规划住宅面积 103155.57 ㎡，按 1.2 万元/平方米，预计 2024 年 4 季度年开始销售、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%；规划商业面积 3290.67 ㎡，按 2 万元/平方米，预计 2025 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%；规划可可出租车位 1958 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发

行收益预测增减变动情况：单价变动所致。

（5）高华四期（拆迁安置房）项目收益预测表

单位：万元

序号	内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	预计收入	36,663.00	27,718.00	18,510.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	83,346.00
1.1	住宅销售	36,572.00	21,943.00	14,629.00						73,144.00
1.2	商铺出售		5,684.00	3,790.00						9,474.00
1.2	车位出租	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	728.00
二	预计成本	1,100.00	832.00	556.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2,503.00
2.1	住宅销售管理费用	1,097.00	658.00	439.00						2,194.00
2.2	商铺销售管理费用		171.00	114.00						285.00
2.3	车位出租运营成本	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	24.00
三	预计税金及附加	1,834.00	1,386.00	926.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	4,171.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	33,729.00	25,500.00	17,028.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	76,672.00

注：项目预计 2024 年 8 月完工。规划住宅面积 107449.61 ㎡，按 1.5 万元/平方米，预计 2024 年 4 季度开始销售、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%；规划商业面积 5347.54 ㎡，按 3 万元/平方米，预计 2025 年初开始销售、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%；规划可可出租车位 1283 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：单价变动所致。

（6）高华五期（拆迁安置房）项目收益预测表

单位：万元

序号	内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	预计收入	80,783.00	56,569.00	37,779.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	176,111.00
1.1	住宅销售	80,587.00	48,352.00	32,235.00						161,174.00
1.2	商铺出售		8,021.00	5,348.00						13,369.00
1.2	车位出租	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	1,568.00
二	预计成本	2,424.00	1,698.00	1,133.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	5,285.00
2.1	住宅销售管理费用	2,418.00	1,451.00	967.00						4,836.00
2.2	商铺销售管理费用		241.00	160.00						401.00
2.3	车位出租运营成本	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	48.00
三	预计税金及附加	4,039.00	2,829.00	1,889.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	8,807.00
四	用于平衡债券本息的项总收益	74,320.00	52,042.00	34,757.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	162,019.00

注：项目预计 2024 年 8 月完工。规划住宅面积 107449.61 ㎡，按 1.5 万元/平方米，预计 2024 年 4 季度开始销售、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%；规划商业面积 5347.54 ㎡，按 3 万元/平方米，预计 2025 年初开始销售、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%；规划可可出租车位 1283 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债券发行收益预测增减变动情况：单价变动所致。

（7）杨山雅苑二期（拆迁安置房）项目收益预测表

单价：万元

序号	内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	预计收入	14,292.00	11,412.00	7,628.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	33,642.00
1.1	住宅销售	14,230.00	8,538.00	5,692.00						28,460.00
1.2	商铺出售		2,812.00	1,874.00						4,686.00
1.2	车位出租	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	496.00
二	预计成本	429.00	342.00	229.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1,010.00
2.1	住宅销售管理费用	427.00	256.00	171.00						854.00
2.2	商铺销售管理费用		84.00	56.00						140.00
2.3	车位出租运营成本	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	16.00
三	预计税金及附加	715.00	571.00	382.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	1,683.00

四	用于平衡债券本息的项总收益	13,148.00	10,499.00	7,017.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	30,949.00

注：项目预计 2024 年 8 月完工。项目规划住宅面积 23717.47 ㎡，按 1.2 万元/平方米，预计 2024 年第四季度开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划商铺面积 1562 ㎡，按 2 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%），销售管理费率 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 408 个，租金 150 元/月，出租率 85%，运营费率 3%，综合税率 5%。

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	107,251.00	7	40,342.15	2.66
兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	123,749.00	7	77,932.30	1.59
侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	42,890.00	7	28,986.10	1.48
永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	121,106.00	7	60,027.00	2.02
高华四期经济适用房（拆迁安置房）	76,672.00	7	26,301.00	2.92
高华五期经济适用房（拆迁安置房）	162,019.00	7	59,664.00	2.72
杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	30,949.00	7	16,417.15	1.89

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
兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）	107,251.00	7	39,648.55	2.71
兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）	123,749.00	7	76,413.60	1.62
侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）	42,890.00	7	28,783.80	1.49
永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）	121,106.00	7	59,160.00	2.05
高华四期经济适用房（拆迁安置房）	76,672.00	7	26,012.00	2.95
高华五期经济适用房（拆迁安置房）	162,019.00	7	58,797.00	2.76
杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）	30,949.00	7	16,031.65	1.93

注 1：兰桥六期 A 组团二期（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 693.60 万元。

注 2：兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2022 年和 2023 年支付的债券利息之和 1,518.70 万元。

注 3：侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 202.30 万元。

注 4：永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 867.00 万元。

注 5：高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 289.00 万元。

注 6：高华五期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 867.00 万元。

注 7：杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目本息之和不包含 2023 年支付的债券利息 385.50 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，本次评价的桥六期A组团二期（拆迁安置房）、兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）、侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）、永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）、高华四期经济适用房（拆迁安置房）、高华五期经济适用房（拆迁安置房）和杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）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：兰桥六期A组团二期经济适用房（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	兰桥六期A组团二期经济适用房（拆迁安置房）
发改委投资项目代码	2018-320111-47-02-562639
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	0.7200
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目主要建设住宅、配套商业、社区服务用房、社区中心、地下车库及相关附属配套等工程，总建筑面积约152871平方米，其中地上建筑面积约102554平方米、地下建筑面积约50317平方米。
项目建设期	2020年至2024年
项目运营期	2024年至2044年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	9.5000
其中：不含专项债券的项目资本金	6.1500
专项债券融资	3.3500
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2018年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2026年及以后年度
专项债券融资						2.4000	0.2300	0.7200	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益					10.7251				
债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	4.6652	2025 年	3.6304
2026 年	2.4215	2027 年	0.0036	2028 年	0.0036	2029 年	0.0036	2030 年	0.0036
2031 年	0.0036	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
					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				3.9649	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.71
债券存续期内项目总债务融资本金				3.3500	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.20
债券存续期内项目总地方债券融资本息				3.9649	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.71
债券存续期内项目总地方债券融资本金				3.3500	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.20
项目收益预测依据	1、《兰桥六期 A 组团二期经济适用房（拆迁安置房）》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。								

项目 2：兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）
发改委投资项目代码	2018-320111-70-02-563757
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	2.9500
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施，总建筑面积约 164625 平方米，其中地上建筑面积约 115475 平方米、地下建筑面积约 49150 平方米。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	9.9000
其中：不含专项债券的项目资本金	3.4500
专项债券融资	6.4500

其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年及以后年度
专项债券融资					1.6000	1.9000		2.9500	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	12.3749								
债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	4.9963
2026 年	4.3796	2027 年	2.9258	2028 年	0.0183	2029 年	0.0183	2030 年	0.0183
2031 年	0.0183	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	

		项目总收益/项目总投资	1.25
债券存续期内项目总债务融资本息	7.6414	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.62
债券存续期内项目总债务融资本金	6.4500	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.92
债券存续期内项目总地方债券融资本息	7.6414	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.62
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.4500	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.92

项目收益预测依据	1、《兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。

项目 3：侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）
发改委投资项目代码	2020-320111-70-02-502416
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	1.7000
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	该项目主要建设住宅、商业、养老服务用房、物管用房、配电房、地下停车

	库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 37439.01 平方米，总建筑面积约 65737.97 平方米，其中地上建筑面积约 37967.67 平方米。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	3.7000
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3000
专项债券融资	2.4000
其他债务融资	

项目分年融资计划									
	2018 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年及以后年度
专项债券融资						0.7000		1.7000	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	4.2890

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	2.0202
2026 年	1.3454	2027 年	0.8990	2028 年	0.0061	2029 年	0.0061	2030 年	0.0061
2031 年	0.0061	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	

		项目总收益/项目总投资	1.16
债券存续期内项目总债务融资本息	2.8784	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	2.400	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.79
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.8784	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	2.400	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.79

项目收益预测依据	1、《侯郢四期经济适用房（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。

项目 4：永宁棉场四期（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房)
发改委投资项目代码	2020-320111-70-02-502418
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	1.9800
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、配电房、门卫、地下停车库及相关配套设施等工程，规划用地总面积约 66960 平方米，总建筑面积约 152258.74 平方米，其中地上建筑面积约 101288.42 平方米。
项目建设期	2020 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	10.0000
其中：不含专项债券的项目资本金	5.0200
专项债券融资	4.9800
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2018 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年及以后年度
专项债券融资						3.0000		1.9800	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	12.1106

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	5.7087	2025 年	3.7945
2026 年	2.5344	2027 年	0.0146	2028 年	0.0146	2029 年	0.0146	2030 年	0.0146
2031 年	0.0146	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	

		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	5.9160	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	4.9800	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	5.9160	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	4.9800	债券存续期内项目总收益/项目总地方债	2.43

		券融资本金	
项目收益预测依据	1、《永宁棉场四期经济适用房(拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。		

项目 5：高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	高华四期经济适用房（拆迁安置房）
发改委投资项目代码	2020-320111-70-02-502931
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	1.1800
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 32505 平方米，总建筑面积约 84314.12 平方米，其中地上建筑面积约 57967.72 平方米。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	7.0000
其中：不含专项债券的项目资本金	4.8200
专项债券融资	2.1800
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2018 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年及以后年度
专项债券融资						1.0000		1.1800	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	7.6672

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	3.3729	2025 年	2.5500
2026 年	1.7028	2027 年	0.0083	2028 年	0.0083	2029 年	0.0083	2030 年	0.0083

2031 年	0.0083	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
					项目总收益/项目总投资				1.10
债券存续期内项目总债务融资本息			2.6012		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.95
债券存续期内项目总债务融资本金			2.1800		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.52
债券存续期内项目总地方债券融资本息			2.6012		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.95
债券存续期内项目总地方债券融资本金			2.1800		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.52
项目收益预测依据	1、《高华四期经济适用房（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。								

项目 6：高华五期经济适用房（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	高华五期经济适用房（拆迁安置房）								
发改委投资项目代码	2020-320111-70-02-502932								
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	1.9500								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0								
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 71411 平方米，总建筑面积约 156622.36 平方米，其中地上建筑面积约 108073.06 平方米。								
项目建设期	2021 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 2044 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	13.0000								
其中：不含专项债券的项目资本金	8.0500								
专项债券融资	4.9500								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年及以后年度

专项债券融资						3.0000		1.9500	
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益					16.2019				
债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	7.4320	2025 年	5.2042
2026 年	3.4757	2027 年	0.0180	2028 年	0.0180	2029 年	0.0180	2030 年	0.0180
2031 年	0.0180	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	1.25
债券存续期内项目总债务融资本息	5.8797	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.76
债券存续期内项目总债务融资本金	4.95	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.27
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.8797	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.76
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.95	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.27
项目收益预测依据	1、《高华五期经济适用房（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。		

项目 7：杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目

单位：人民币亿元

项目名称	杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）
发改委投资项目代码	2020-320111-70-02-504631
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	0.4100
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约 21066 平方米，总建筑面积约 41437.472 平方米。

项目建设期	2020 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	2.7000
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3400
专项债券融资	1.3600
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2018 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年及以后年度
专项债券融资					0.3500	0.6000		0.4100	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	3.0949

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	1.3148	2025 年	1.0499
2026 年	0.7017	2027 年	0.0057	2028 年	0.0057	2029 年	0.0057	2030 年	0.0057
2031 年	0.0057	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年	
2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	1.15
债券存续期内项目总债务融资本息	1.6032	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.93
债券存续期内项目总债务融资本金	1.3600	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.28
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.6032	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.93
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.3600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.28
项目收益预测依据	1、《杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。		

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：

溧水区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次项目收益根据江苏省南京市溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程住宅、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：91320117062602904O

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），2024 年 3 月已发行债券融资 5,000.00 万元（融资利率 2.4%，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 10,000.00 万元，2025 年拟申请债券融资 18,000.00 万元，2026 年拟申请债券融资 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	15,000.00	10,000.00	28,000.00

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 2025 年拟申请债券融资 18,000.00 万元，2026 年拟申请债券融资 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。溧水区锦和家园三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 170532 ㎡，按 1 万元/平方米，预计 2025 开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售费率 3%，综合税率 5%；规划设计商铺面积 1350 ㎡，按 1.8 万元/平方米，预计 2025 年开始销售，分 2 年销售完成（销售比例分别为 60%、40%），销售费率 3%，综合税率 5%；规划可出租车位 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	63,696.00	2.55

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	34,556.00	4.68

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	1
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	2021年至2026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	3.4556	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	4.68
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	3.4556	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	4.68
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	1、南京吉溧开发置业有限公司编制的《溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目》的收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。 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。

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 4：

栖霞区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次项目收益根据栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程住宅销售收入、商铺出售收入项目收益预测表。

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

栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程

项目实施单位：南京迈燕建设发展有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市栖霞区迈皋桥街道迈皋桥创业园科技研发基地

法定代表人：任寅钊

注册资本：120,000.00 万元人民币

经营范围：许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；融资咨询服务；环境应急治理服务；工程管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；市政设施管理；停车场服务（除依法须经批准的项自外，凭营亚执照依法自主开展经营活动）。

统一社会信用代码：91320113682531035Y

成立日期：2009 年 02 月 20 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：2020-320113-47-02-528544

位置及范围：栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程：位于迈皋桥街道兴卫村片区，地块 1 北至兴贤佳园，西至农场北路，南至尧红路，东至规划社区用地；地块 2 北至兴都花园西苑， 西至兴卫路，南至尧红路，东至近贤路。

2、项目内容与规模

规划用地面积 22103 平方米，项目建设内容为三幢 11 层、两幢 8 层、一幢 7 层、一幢 6 层建筑和 2 层裙房。项目规划总建筑面积 50035.91 平方米，其中：地上 33335.91 平方米，地下 16700 平方米，总户数 354 户，加兴卫村保障房项目周边配套工程。

（三）投资估算与资金筹措方式

栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程总投资 40,879.92 万元，其中资本金 8,879.92 万元。拟申请发行债券 26,000.00 万元，其中 2022 年 6 月 24 日已发行债券 15,000.00 万元，发行利率 2.89%，期限七年，2023 年 3 月 10 日已发行债券 8,000.00 万元，发行利率为 2.95%，期限为七年，本次拟发行债券募集资金 3,000.00 万元，预计债券期限均为七年期。

本期项目投资资金来源

项目名称	项目总投资①=②+③	资金来源					
		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

栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	40,879.92			8,879.92	23,000.00	3,000.00	6,000.00

注：栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程其他资金为自筹。

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实现。栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程参照项目所在地周边类似项目的出售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51,866.91万元。

序号	项目名称	安置房/商铺配套销售收入	小计
1	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	51,866.91	51,866.91

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：

项目名称	一、债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、债券存续期内预期总收益
	债券存续期内项目预计收入①	债券存续期内项目预计支出②	债券存续期内项目预计净收益③=①-②	政府性基金收入④	债券存续期内预期总收益⑤=③+④
栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房(经济适用房）及周边配套工程	51,866.91	4,979.72	46,887.19		46,887.19

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

序号	内容	2025年	2026年	2027年	2028年
一	预计收入	13,008.31	5,000.00	21,029.50	7,697.46

1.1	住宅销售收入	13,008.31	5,000.00	21,029.50	
1.2	商铺出售收入				7,697.46
二	预计成本	90.98	37.18	21.17	21.17
2.1	保障房项目运营成本	90.98	37.18	21.17	21.17
三	预计税费及附加	1,202.97	462.39	1,944.75	711.84
3.1	预计增值税	1,074.08	412.84	1,736.38	635.57
3.2	预计税金及附加	128.89	49.54	208.37	76.27
四	总收益	11,714.36	4,500.43	19,063.58	6,964.45

（续）

序号	内容	2029年	2030年	2031年	合计
一	预计收入	2,565.82	1,282.91	1,282.91	51,866.91
1.1	住宅销售收入				39,037.81
1.2	商铺出售收入	2,565.82	1,282.91	1,282.91	12,829.10
二	预计成本	8.47	2.12	2.12	183.21
2.1	保障房项目运营成本	8.47	2.12	2.12	183.21
三	预计税费及附加	237.28	118.64	118.64	4,796.51
3.1	预计增值税	211.86	105.93	105.93	4,282.59
3.2	预计税金及附加	25.42	12.71	12.71	513.91
四	总收益	2,320.07	1,162.15	1,162.15	46,887.19

注1：1#、2#总面积26,073.88㎡，单价按评估价格16,972.00元/平方米扣除2000元/平方米社区补贴后的14,972.00元/平方米计算住宅预计收入；

注2： 商铺出售收入按暂估面积5039.32㎡，商铺出售收入按住宅评估价格16,972.00元/平方米的1.5倍测算；

注3：运营支出按空置住宅面积*0.95元/平方米物业费测算，空置商铺按3.5元/平方米物业费测算；

注4：前期开办费、物业用房装修费预计50.00万元；

注5：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变化原因：最近一期专项债发行收益来源为对土地出让进行了预测，截至本期拟发行日，该土地已出让，本期拟发行专项债券预期收益以建成资产出售进行预测。

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
栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	46,887.19	7年	31,316.50	1.50

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
栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程	46,887.19	7年	30,883.00	1.52

注：栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含本期债券存续期前（2023年）已支付的本息和433.50万元。

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，本次评价的栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套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

项目名称	栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程
发改委投资项目代码	2020-320113-47-02-528544
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)	0.30

<table>
<tr><td>其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）</td><td colspan="11"></td></tr>
<tr><td>项目简要描述</td><td colspan="11">项目分为1#、2#两个地块，规划用地面积22103㎡，建设内容为三幢11层、两幢8层、一幢7层、一幢6层建筑和2层裙房。总建筑面积50035.91㎡，其中：地上33335.91㎡，地下16700，总户数354户，以及周边配套工程。</td></tr>
<tr><td>项目建设期</td><td colspan="11">2022年-2024年</td></tr>
<tr><td>项目运营期</td><td colspan="11">2025年-2095年</td></tr>
<tr><td>本项目拟发行债券期限（单位：年）</td><td colspan="11">7</td></tr>
<tr><td>债券存续期内项目总投资（单位：亿元）</td><td colspan="11">4.0880</td></tr>
<tr><td>其中：不含专项债券的项目资本金</td><td colspan="11">1.4880</td></tr>
<tr><td>专项债券融资</td><td colspan="11">2.60</td></tr>
<tr><td>其他债务融资</td><td colspan="11"></td></tr>
<tr><td>债券存续期内项目总收益</td><td colspan="11">4.6887</td></tr>
<tr><td colspan="12">项目分年融资计划（单位：亿元）</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>2022年及以前</td><td>2023年</td><td>2024年</td><td>2025年</td><td>2026年</td><td>2027年</td><td>2028年</td><td>2029年</td><td>2030年及以后</td></tr>
<tr><td colspan="3">专项债券融资</td><td>1.50</td><td>0.80</td><td>0.30</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">其他债务融资</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="12">债券存续期内项目总收益</td></tr>
<tr><td>2025年</td><td>1.1714</td><td>2026年</td><td>0.4500</td><td>2027年</td><td>1.9064</td><td>2028年</td><td>0.6965</td><td>2029年</td><td>0.2320</td><td>2030年</td><td>0.1162</td></tr>
<tr><td>2031年</td><td>0.1162</td><td>2032年</td><td></td><td>2033年</td><td></td><td>2034年</td><td></td><td>2035年</td><td></td><td>2036年</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td colspan="4">债券存续期内项目总收益/项目总投资</td><td colspan="4">1.15</td></tr>
<tr><td colspan="4">债券存续期内项目总债务融资本息</td><td colspan="4">债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息</td><td colspan="4">1.52</td></tr>
<tr><td colspan="4">债券存续期内项目总债务融资本金</td><td colspan="4">债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金</td><td colspan="4">1.80</td></tr>
<tr><td colspan="4">债券存续期内项目总地方债券融资本息</td><td colspan="4">债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息</td><td colspan="4">1.52</td></tr>
<tr><td colspan="4">债券存续期内项目总地方债券融资本金</td><td colspan="4">债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金</td><td colspan="4">1.80</td></tr>
<tr><td>项目收益预测依据：</td><td colspan="11">1、南京迈燕建设发展有限公司编制的《栖霞区迈皋桥街道兴卫村保障房（经济适用房）及周边配套工程》收益预测表
2、参考周边类似项目形成资产出售价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。</td></tr>
</table>

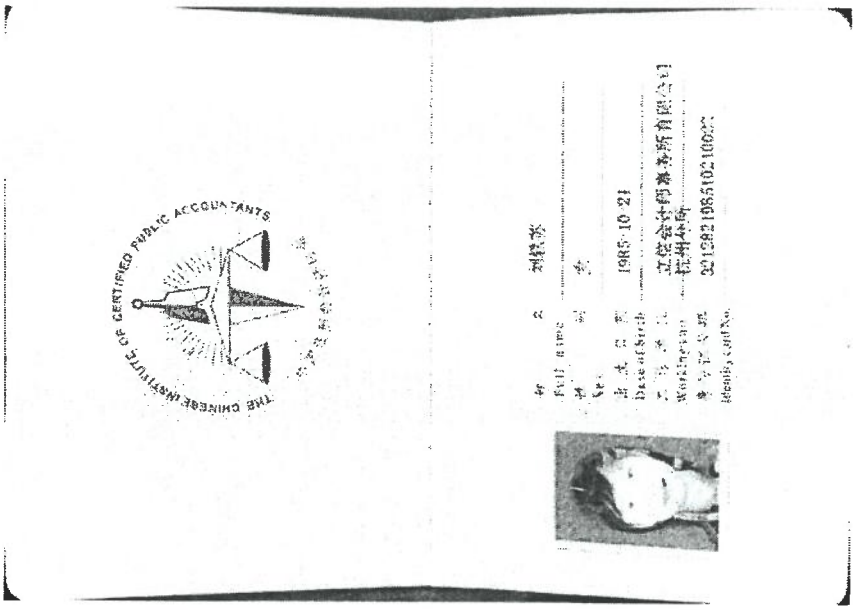
七、其他说明

（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。



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 刘秋苏

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-10-21

工作单位 Work unit 立信会计师事务所有限公司[注]
杭州分所

身份证号码 Identity card No. 321282198510210027

证书编号: 310000062344
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

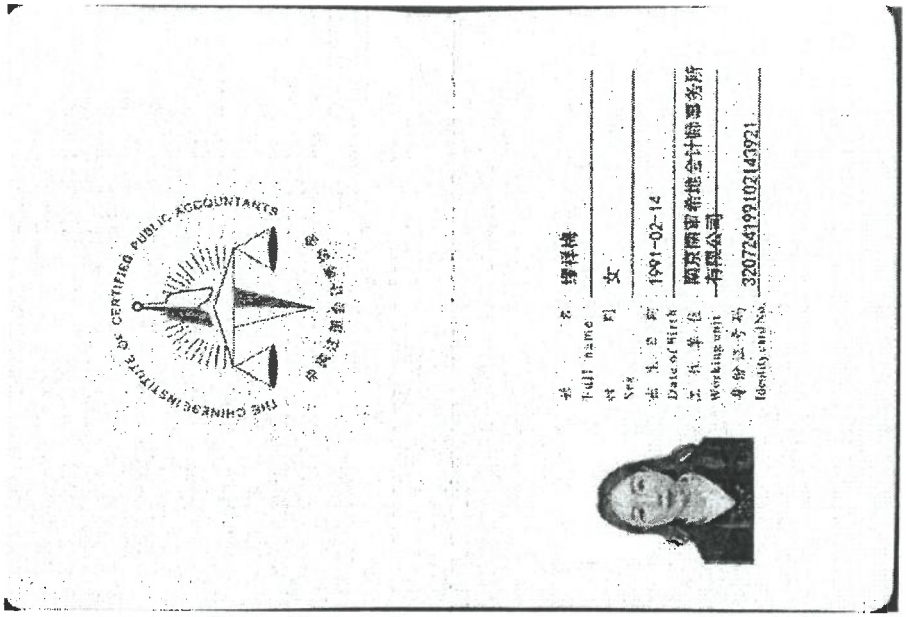
发证日期: 二〇〇三 三十
Date of Issuance

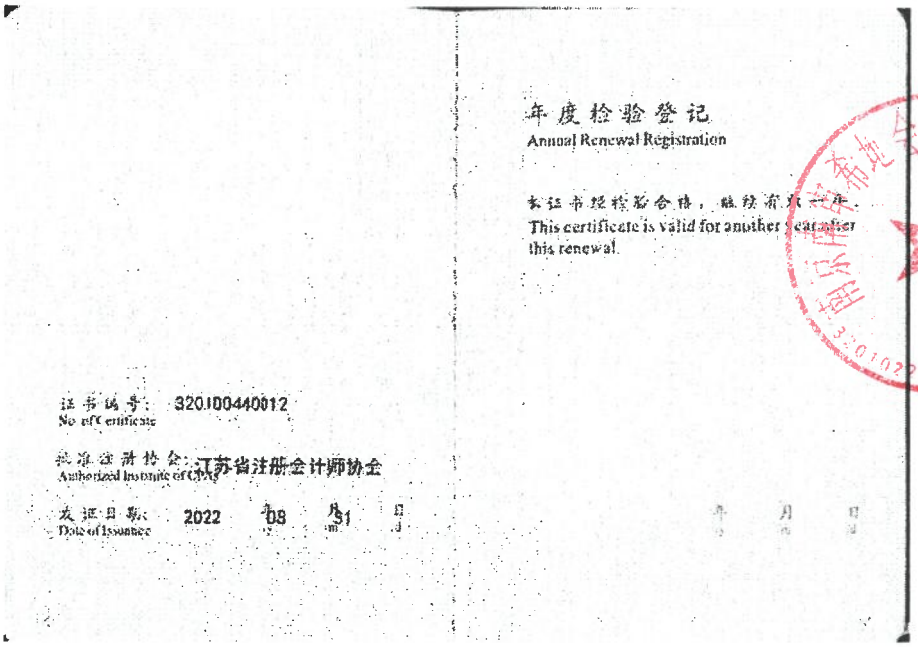
注意事项

NOTES

1. When practising, the CPA shall [illegible] certificate when necessary.
2. The certificate shall be [illegible] holder. No transfer or alteration shall be [illegible].
3. The CPA shall return the certificate to the [illegible] Institute of CPAs when the CPA [illegible] status by business.
4. In case of loss, the CPA [illegible] Institute of CPAs [illegible] procedures of reissuance [illegible] both with newspaper.

刘秋苏 310000062344





缪祥梅 320100440012

会计师事务所

执业证书

名　　称：南京南审弘地会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：沈红

经营场所：南京市玄武区珠江路67号1301室

组织形式：有限责任

执业证书编号：32010044

批准执业文号：苏财会[2005]61号

批准执业日期：2005年11月18日

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》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇二〇　年　月　日

中华人民共和国财政部制

编 号 320102000202211210105

统一社会信用代码

91320102780671648X (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 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；法律、行政法规规定的其它业务；会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 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 南京市玄武区市场监督管理局

2022 年 11 月 21 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

无锡市2024年第二批江苏省政府债券

（棚改专项债券）项目

财务评估报告

天衡锡专字（2024）00097号

天衡会计事务所（特殊普通合伙）无锡分所

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2436R68B4B

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年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目财务评估报告

天衡锡专字（2024）00097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年第二批江苏省政府债券（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）00097 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·无锡

2024 年 5 月 21 日

中国注册会计师：史晓华

中国注册会计师：龚华娟

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

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等无重大变化；

2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化；

3、建设项目政府专项收入等能够顺利执行；

4、项目单位申请棚改项目和预期收益提交审核的资料、文件和数据真实、完整且合规、合法；

5、根据无锡市财政局出具的情况说明，无锡市各区（江阴、宜兴除外）土地出让收入地方各项基金及规费的扣除比例为 27%；

6、本次预测从客观、谨慎角度出发，暂定七年期发行利率以 4%作为债券付息利率；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

本次拟发行无锡市棚改专项债券涉及项目共计 9 个，为：锦硕苑安置房二期工程、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程、丽景佳苑二期南地块安置房工程等。基本情况如下：

1、2024 年第二批江苏省政府债券项目情况简介

序号	项目名称	2024 年第二批债券额度（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	锦硕苑安置房二期工程	0.80	将锦硕苑二期（西地块）与东侧原锦硕苑已供地未建区域（用地面积约 43839 平方米）合并，整体作为锦硕苑安置房二期工程，项目新增用地面积约 56318 平方米，总建筑面积约 124230 平方米，其中地上建筑面积约 77803 平方米，地下建筑面积约 46427 平方米。项目建设 22 栋 6 层住宅用房、1 栋公建配套用房和变电房等，主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下车库用途等。	8.8000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
2	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	1.20	项目位于新吴区硕放街道孙安路西侧，长江南路以北，新农路南侧地块内。项目新增用地面积约 139379 平	14.3000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

序号	项目名称	2024年第二批债券额度（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
			方米，总建筑面积 327449.65 平方米，其中地上建筑面积 237476 平方米，地下建筑面积 89973.65 平方米，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。			金收入
3	丽景佳苑二期南地块安置房工程	0.50	项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东地块内。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。	14.5000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
4	新建梅村村安置房工程	0.50	项目位于新吴区梅村街道新华路以东、梅育路以北、梅花浜以西地块，总用地面积约 33225 平方米，总建筑面积 74000 平方米，其中地方建筑面积 46672 平方米，地下建筑面积 27328 平方米，项目建设内容包括 9 幢 11 层住宅、人防工程、地下车库以及配套用房等。	3.8000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
5	丽景佳苑五期安置房工程	0.80	项目位于硕放新农路北侧、振发五路南侧、孙安路西侧、里夫泾浜河道东侧，项目新增用地面积 96886.39 平方米，总建筑面积 226059 平方米，其中地上建筑面积 172059 平方米（住宅建筑面积 166594 平方米，公建配套面积 5465 平方米），地下建筑面积 54000 平方米，主要建设内容包括 17 栋 13 层住宅，1 栋 11 层住宅，5 栋 10 层住宅，以及商业用房、社区服务用房、物业用房和门卫等配套用房。	11.7000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
6	旺庄街道红蕾佳苑二期工程	1.50	该项目位于无锡市新吴区龙山路以南、珠江路以东、香山路以北、湘江路以西地块。项目总用地面积 88474 平方米，总建筑面积约 294340 平方米，其中地上总建筑面积约 168940 平方米，地下总建筑面积约 125400 平方米。项目分两期实施，A 地块项目用地面积约 51232 平方米，总建筑面积约 234200 平方米，地上建筑面积约 142400 平方米，地下建筑面积约 91800 平方米，包含 9 幢住宅及文体中心；B 地块项目用地面积约 37242 平方米，总建筑面积约 60140 平方米，地上建筑面积约 26540 平方米，地下建筑面积约 33600 平方米，包含一座小学及相关配套设施。由于项目建设实际需要，需增加项目 部	15.8060	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

序号	项目名称	2024年第二批债券额度（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
			分区域地上建筑物的拆除工程，涉及用地面积26497.1平方米，建筑面积11520.73平方米。			
7	凯发苑六期拆迁安置房	1.50	项目位于无锡经济开发区和风路与锡拖路交叉口东北侧。项目新建住宅、配套用房及地下室，总建筑面积约227779.9平方米，其中地上计容建筑面积约141901.4平方米，包括新建住宅建筑面积约132212.25平方米，新建配套用房面积约9689.15平方米（其中邻里中心7671.15平方米、居家养老用房290平方米、物业管理用房550平方米、公厕120平方米、消防控制室50平方米、变配电房及开闭所约1008平方米）；地上不计容建筑面积约6635平方米，为架空层、保温层；地下建筑面积约79243.5平方米，主要为地下车库、设备用房等。	12.6089	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
8	落霞苑四期北侧安置房建设项目	0.40	项目位于无锡经开区大通路以南、高运路以北、瑞景道以东。项目新建住宅、配套用房及地下室，总建筑面积67692.17平方米，其中地上建筑面积49212.79平方米，包括住宅48298.93平方米，配套用房407.01平方米，架空层506.85平方米；地下建筑面积18479.38平方米，主要为地下车库和设备用房。	3.837266	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
9	XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目（公交三场地块）	1.50	项目新增用地面积约27898.6平方米，总建筑面积约10.38万平方米，其中地上总建筑面积约7.01万平方米（计容建筑面积约6.95万平方米），地下建筑面积约3.37万平方米。项目拟新建7栋8-26层住宅，以及相关公建配套（设施）等，其中：住宅建筑面积约6.66万平方米；公建配套（设施）含物业管理用房、商业服务、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约0.29万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约0.06万平方米；地下车库建筑面积约3.37万平方米。	11.6944	自筹与债券资金	专项收入
	合计	8.70		97.046566		

2、2024年第二批江苏省政府债券项目资金情况表

（1）项目：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

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

		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	37,000.00	8,000.00	25,000.00

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%；2024年3月已发行债券0.7亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金 （非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券2.5亿元，7年期，年利率4%。

（2）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	80,000.00	12,000.00	22,000.00

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%;2024年3月已发行债券0.5亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金 （非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券2.2亿元，7年期，年利率4%。

（3）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	96,000.00	5,000.00	15,000.00

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

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%；2024年3月已发行债券1亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券1.5亿元，7年期，年利率4%。

（4）新建梅村村安置房工程

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
新建梅村村安置房工程	38,000.00			15,000.00	18,000.00	5,000.00	

注：其他资本金⑥：为财政预算资金；

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2021年12月已发行债券0.5亿元，7年期，年利率3.03%；2022年6月已发行债券0.5亿元，7年期，年利率2.89%；2023年6月已发行债券0.8亿元，7年期，年利率2.71%。

（5）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	83,000.00	8,000.00	2,000.00

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%；2024年3月已发行债券0.8亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券0.2亿元，7年期，年利率4%。

（6）旺庄街道红蕾佳苑二期工程

项目名称	项目总投	资金来源（万元）

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

	资（万元）①=②+③	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
旺庄街道红蕾佳苑二期工程	158,060.00			32,060.00	70,000.00	15,000.00	41,000.00

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⑦：2021 年 12 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年利率 3.03%；2022 年 6 月已发行债券 2 亿元，7 年期，年利率 2.89%。

其他资金 （非资本金）⑨：为拟使用 2024 年发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 4%；2025 年发行债券 3.6 亿元，7 年期，年利率 4%。

（7）凯发苑六期拆迁安置房

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
凯发苑六期拆迁安置房	126,089.00			111,089.00		15,000.00	

注：其他资本金⑥为财政预算资金

（8）落霞苑四期北侧安置房建设项目

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
落霞苑四期北侧安置房建设项目	38,372.66			8,372.66		4,000.00	26,000.00

注：其他资本金⑥为财政预算资金

其他资金 （非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 2 亿元，7 年期，年利率 4%；2026 年发行债券 0.6 亿元，7 年期，年利率 4%。

（9）项目： XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目（公交三场地块）

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目（公交三场地块）	116,944.00			36,944.00	35,000.00	15,000.00	30,000.00

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8月发行债券3.5亿元，7年期，年利率2.68%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券3亿元，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8.7亿元，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、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	15,000.00	8,000.00			45,000.00	879.00	-	879.00	879.00
2025	45,000.00	25,000.00				70,000.00	1,479.00	320.00	1,479.00	1,479.00
2026	70,000.00					70,000.00	2,479.00	320.00	2,479.00	2,479.00
2027	70,000.00					70,000.00	2,479.00	320.00	2,479.00	2,479.00
2028	70,000.00					70,000.00	2,479.00	320.00	2,479.00	2,479.00
2029	70,000.00			10,000.00		60,000.00	2,479.00	320.00	12,479.00	12,479.00
2030	60,000.00			20,000.00		40,000.00	2,190.00	320.00	22,190.00	22,190.00
2031	40,000.00			15,000.00	8,000.00	25,000.00	1,600.00	320.00	16,600.00	16,600.00
2032	25,000.00			25,000.00		-	1,000.00		26,000.00	
合计		70,000.00	8,000.00	70,000.00	8,000.00		17,353.00	2,240.00	87,353.00	61,064.00

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87,353.00万元。本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

月）还本付息总额为 61,064.00 万元。

2、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+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
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	17,000.00	12,000.00			92,000.00	2,191.50	-	2,191.50	2,191.50
2025	92,000.00	22,000.00				114,000.00	2,791.50	480.00	2,791.50	2,791.50
2026	114,000.00					114,000.00	3,671.50	480.00	3,671.50	3,671.50
2027	114,000.00					114,000.00	3,671.50	480.00	3,671.50	3,671.50
2028	114,000.00					114,000.00	3,671.50	480.00	3,671.50	3,671.50
2029	114,000.00			30,000.00		84,000.00	3,671.50	480.00	33,671.50	33,671.50
2030	84,000.00			30,000.00		54,000.00	2,804.50	480.00	32,804.50	32,804.50
2031	54,000.00			17,000.00	12,000.00	37,000.00	1,919.50	480.00	18,919.50	18,919.50
2032	37,000.00			37,000.00		-	1,319.50		38,319.50	
合计		114,000.00	12,000.00	114,000.00	12,000.00		27,019.00	3,360.00	141,019.00	101,393.00

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 141,019.00 万元。本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】月）还本付息总额为 101,393.00 万元。

3、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	-			
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	15,000.00	5,000.00			101,000.00	2,511.80	-	2,511.80	2,511.80
2025	101,000.00	15,000.00				116,000.00	2,951.80	200.00	2,951.80	2,951.80
2026	116,000.00					116,000.00	3,551.80	200.00	3,551.80	3,551.80
2027	116,000.00					116,000.00	3,551.80	200.00	3,551.80	3,551.80
2028	116,000.00			6,000.00		110,000.00	3,551.80	200.00	9,551.80	9,551.80
2029	110,000.00			50,000.00		60,000.00	3,370.00	200.00	53,370.00	53,370.00
2030	60,000.00			30,000.00		30,000.00	1,925.00	200.00	31,925.00	31,925.00
2031	30,000.00			15,000.00	5,000.00	15,000.00	1,040.00	200.00	16,040.00	16,040.00
2032	15,000.00			15,000.00		-	600.00		15,600.00	
合计		116,000.00	5,000.00	116,000.00	5,000.00		24,862.60	1,400.00	140,862.60	123,454.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【12】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为 140,862.60 万元。本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

月）还本付息总额为 123,454.00 万元。

4、新建梅村村安置房工程

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		5,000.00				5,000.00	-			
2022	5,000.00	5,000.00				10,000.00	151.50	-	151.50	
2023	10,000.00	8,000.00				18,000.00	296.00	-	296.00	
2024	18,000.00	5,000.00	5,000.00			23,000.00	512.80	-	512.80	512.80
2025	23,000.00	-				23,000.00	712.80	200.00	712.80	712.80
2026	23,000.00					23,000.00	712.80	200.00	712.80	712.80
2027	23,000.00					23,000.00	712.80	200.00	712.80	712.80
2028	23,000.00			5,000.00		18,000.00	712.80	200.00	5,712.80	5,712.80
2029	18,000.00			5,000.00		13,000.00	561.30	200.00	5,561.30	5,561.30
2030	13,000.00			8,000.00		5,000.00	416.80	200.00	8,416.80	8,416.80
2031	5,000.00			5,000.00	5,000.00	-	200.00	200.00	5,200.00	5,200.00
合计		23,000.00	5,000.00	23,000.00	5,000.00		4,989.60	1,400.00	27,989.60	27,542.10

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【12】月至【2031】年【6】月）还本付息总额为 27,989.60 万元。本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】月）还本付息总额为 27,542.10 万元。

5、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	16,000.00	8,000.00			91,000.00	2,188.50	-	2,188.50	2,188.50
2025	91,000.00	2,000.00				93,000.00	2,700.50	320.00	2,700.50	2,700.50
2026	93,000.00					93,000.00	2,780.50	320.00	2,780.50	2,780.50
2027	93,000.00					93,000.00	2,780.50	320.00	2,780.50	2,780.50
2028	93,000.00					93,000.00	2,780.50	320.00	2,780.50	2,780.50
2029	93,000.00			40,000.00		53,000.00	2,780.50	320.00	42,780.50	42,780.50
2030	53,000.00			35,000.00		18,000.00	1,624.50	320.00	36,624.50	36,624.50
2031	18,000.00			16,000.00	8,000.00	2,000.00	592.00	320.00	16,592.00	16,592.00
2032	2,000.00			2,000.00		-	80.00		2,080.00	
合计		93,000.00	8,000.00	93,000.00	8,000.00		19,463.50	2,240.00	112,463.50	109,227.50

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【3】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为 112,463.50 万元。本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】月）还本付息总额为 109,227.50 万元。

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

6、旺庄街道红蕾佳苑二期工程

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	
2021		50,000.00				50,000.00	-			
2022	50,000.00	20,000.00				70,000.00	1,515.00	-	1,515.00	
2023	70,000.00					70,000.00	2,093.00	-	2,093.00	
2024	70,000.00	20,000.00	15,000.00			90,000.00	2,093.00		2,093.00	2,093.00
2025	90,000.00	36,000.00				126,000.00	2,893.00	600.00	2,893.00	2,893.00
2026	126,000.00					126,000.00	4,333.00	600.00	4,333.00	4,333.00
2027	126,000.00					126,000.00	4,333.00	600.00	4,333.00	4,333.00
2028	126,000.00			50,000.00		76,000.00	4,333.00	600.00	54,333.00	54,333.00
2029	76,000.00			20,000.00		56,000.00	2,818.00	600.00	22,818.00	22,818.00
2030	56,000.00			-	-	56,000.00	2,240.00	600.00	2,240.00	2,240.00
2031	56,000.00			20,000.00	15,000.00	36,000.00	2,240.00	600.00	22,240.00	22,240.00
2032	36,000.00			36,000.00		-	1,440.00		37,440.00	
合计		126,000.00	15,000.00	126,000.00	15,000.00		30,331.00	4,200.00	156,331.00	115,283.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【12】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为156,331.00万元。本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】月）还本付息总额为115,283.00万元。

7、凯发苑六期拆迁安置房

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	
2024	-	15,000.00	15,000.00			15,000.00	-	-	-	-
2025	15,000.00	-				15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2026	15,000.00					15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2027	15,000.00					15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2028	15,000.00					15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2029	15,000.00					15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2030	15,000.00			-		15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2031	15,000.00			15,000.00	15,000.00	-	600.00	600.00	15,600.00	15,600.00
合计		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00		4,200.00	4,200.00	19,200.00	19,200.00

注：根据上表，本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】月）还本付息总额为19,200.00万元。

8、落霞苑四期北侧安置房建设项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券
		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		

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

										本息合计
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2024	-	4,000.00	4,000.00			4,000.00	-	-	-	-
2025	4,000.00	20,000.00				24,000.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2026	24,000.00	6,000.00				30,000.00	960.00	160.00	960.00	960.00
2027	30,000.00					30,000.00	1,200.00	160.00	1,200.00	1,200.00
2028	30,000.00					30,000.00	1,200.00	160.00	1,200.00	1,200.00
2029	30,000.00					30,000.00	1,200.00	160.00	1,200.00	1,200.00
2030	30,000.00			-		30,000.00	1,200.00	160.00	1,200.00	1,200.00
2031	30,000.00			4,000.00	4,000.00	26,000.00	1,200.00	160.00	5,200.00	5,200.00
2032	26,000.00			20,000.00		6,000.00	1,040.00	-	21,040.00	
2033	6,000.00			6,000.00		-	240.00	-	6,240.00	
合计		30,000.00	4,000.00	30,000.00	4,000.00		8,400.00	1,120.00	38,400.00	11,120.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【6】月至【2033】年【12】月）还本付息总额为38,400.00万元。本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】月）还本付息总额为11,120.00万元。

9、XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2023	-	35,000.00				35,000.00	-		-	
2024	35,000.00	15,000.00	15,000.00			50,000.00	938.00	-	938.00	938.00
2025	50,000.00	30,000.00				80,000.00	1,538.00	600.00	1,538.00	1,538.00
2026	80,000.00					80,000.00	2,738.00	600.00	2,738.00	2,738.00
2027	80,000.00					80,000.00	2,738.00	600.00	2,738.00	2,738.00
2028	80,000.00					80,000.00	2,738.00	600.00	2,738.00	2,738.00
2029	80,000.00			-		80,000.00	2,738.00	600.00	2,738.00	2,738.00
2030	80,000.00			35,000.00		45,000.00	2,738.00	600.00	37,738.00	37,738.00
2031	45,000.00			15,000.00	15,000.00	30,000.00	1,800.00	600.00	16,800.00	16,800.00
2032	30,000.00			30,000.00		-	1,200.00		31,200.00	
合计		80,000.00	15,000.00	80,000.00	15,000.00		19,166.00	4,200.00	99,166.00	67,966.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2023】年【8】月至【2032】年【12】月）还本付息总额为99,166.00万元。本期债券存续期内（【2024】年【6】月至【2031】年【6】月）还本付息总额为67,966.00万元。

（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、锦硕苑安置房二期工程

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

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	89,788.00	89,929.00
2031 年	141.00		141.00
2032 年	141.00		141.00
合计	**1,034.00**	**89,788.00**	90,822.00

2、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	153.00		153.00
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	149,016.00	149,322.00
2031 年	306.00		306.00
2032 年	306.00		306.00
合计	**2,295.00**	**149,016.00**	**151,311.00**

3、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
2025 年	88.00		88.00
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	155,757.00	155,933.00
2031 年	176.00		176.00
2032 年	176.00		176.00
合计	**1,320.00**	**155,757.00**	157,077.00

4、新建梅村村安置房工程

年度	房屋租金收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	32.00		32.00
2026 年	64.00		64.00
2027 年	64.00		64.00
2028 年	64.00		64.00
2029 年	64.00		64.00
2030 年	64.00		64.00
2031 年	64.00	39,531.00	39,595.00
合计	**416.00**	**39,531.00**	**39,947.00**

5、丽景佳苑五期安置房工程

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	67.00		67.00
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
2032 年	133.00		133.00
合计	**998.00**	**172,009.00**	173,007.00

6、旺庄街道红蕾佳苑二期工程

年度	停车费收入、商铺租金收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	80.00		80.00
2026 年	320.00		320.00
2027 年	320.00		320.00
2028 年	320.00	164,927.00	165,247.00
2029 年	320.00		320.00
2030 年	320.00		320.00
2031 年	320.00		320.00
2032 年	320.00		320.00
合计	**2,320.00**	**164,927.00**	167,247.00

7、凯发苑六期拆迁安置房

年度	租金停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025 年	1,119.00		1,119.00
2026 年	2,089.00		2,089.00
2027 年	2,148.00		2,148.00
2028 年	2,207.00		2,207.00
2029 年	2,222.00		2,222.00
2030 年	2,334.00		2,334.00
2031 年	2,334.00	9,085.00	11,419.00
合计	**14,453.00**	**9,085.00**	**23,538.00**

8、落霞苑四期北侧安置房建设项目

年度	租金停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2027 年	669.00		669.00
2028 年	669.00		669.00
2029 年	669.00		669.00
2030 年	669.00		669.00
2031 年	702.00	34,707.00	35,409.00
2032 年	702.00		702.00
2033 年	702.00		702.00

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

年度	租金停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
合计	4,782.00	34,707.00	39,489.00

9、XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

年度	住宅、商铺、地下车位出让收入	政府性基金收入	净现金流入
2027 年	9,911.00		9,911.00
2028 年	16,648.00		16,648.00
2029 年	30,121.00		30,121.00
2030 年	26,753.00		26,753.00
2031 年	26,753.00		26,753.00
2032 年	11,595.00		11,595.00
合计	121,781.00		121,781.00

（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、锦硕苑安置房二期工程

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	0.00
2024 年	-	879.00	879.00	0.00
2025 年	-	1,479.00	1,479.00	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	89,929.00
2031 年	15,000.00	1,600.00	16,600.00	141.00
2032 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	141.00
合计	70,000.00	17,353.00	87,353.00	90,822.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.49
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2032 年）				1.04

2、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	0.00
2024 年	-	2,191.50	2,191.50	0.00
2025 年	-	2,791.50	2,791.50	153.00
2026 年	-	3,671.50	3,671.50	306.00
2027 年	-	3,671.50	3,671.50	306.00
2028 年	-	3,671.50	3,671.50	306.00
2029 年	30,000.00	3,671.50	33,671.50	306.00

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

2030 年	30,000.00	2,804.50	32,804.50	149,322.00
2031 年	17,000.00	1,919.50	18,919.50	306.00
2032 年	37,000.00	1,319.50	38,319.50	306.00
合计	**114,000.00**	**27,019.00**	**141,019.00**	**151,311.00**
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.49
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2032 年）				1.07

3、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	0.00
2024 年	-	2,511.80	2,511.80	0.00
2025 年	-	2,951.80	2,951.80	88.00
2026 年	-	3,551.80	3,551.80	176.00
2027 年	-	3,551.80	3,551.80	176.00
2028 年	6,000.00	3,551.80	9,551.80	176.00
2029 年	50,000.00	3,370.00	53,370.00	176.00
2030 年	30,000.00	1,925.00	31,925.00	155,933.00
2031 年	15,000.00	1,040.00	16,040.00	176.00
2032 年	15,000.00	600.00	15,600.00	176.00
合计	**116,000.00**	**24,862.60**	**140,862.60**	**157,077.00**
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.27
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2032 年）				1.12

4、新建梅村村安置房工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	151.50	151.50	
2023 年	-	296.00	296.00	0.00
2024 年	-	512.80	512.80	0.00
2025 年	-	712.80	712.80	32.00
2026 年	-	712.80	712.80	64.00
2027 年	-	712.80	712.80	64.00
2028 年	5,000.00	712.80	5,712.80	64.00
2029 年	5,000.00	561.30	5,561.30	64.00
2030 年	8,000.00	416.80	8,416.80	64.00
2031 年	5,000.00	200.00	5,200.00	39,595.00
合计	**23,000.00**	**4,989.60**	**27,989.60**	**39,947.00**
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.45
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2031 年）				1.43

5、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	0.00
2024 年	-	2,188.50	2,188.50	0.00
2025 年	-	2,700.50	2,700.50	67.00

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

2026 年	-	2,780.50	2,780.50	133.00
2027 年	-	2,780.50	2,780.50	133.00
2028 年	-	2,780.50	2,780.50	133.00
2029 年	40,000.00	2,780.50	42,780.50	133.00
2030 年	35,000.00	1,624.50	36,624.50	172,142.00
2031 年	16,000.00	592.00	16,592.00	133.00
2032 年	2,000.00	80.00	2,080.00	133.00
合计	**93,000.00**	**19,463.50**	**112,463.50**	**173,007.00**
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.58
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2032 年）				1.54

6、旺庄街道红蕾佳苑二期工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	1,515.00	1,515.00	
2023 年	-	2,093.00	2,093.00	0.00
2024 年	-	2,093.00	2,093.00	0.00
2025 年	-	2,893.00	2,893.00	80.00
2026 年	-	4,333.00	4,333.00	320.00
2027 年	-	4,333.00	4,333.00	320.00
2028 年	50,000.00	4,333.00	54,333.00	165,247.00
2029 年	20,000.00	2,818.00	22,818.00	320.00
2030 年	-	2,240.00	2,240.00	320.00
2031 年	20,000.00	2,240.00	22,240.00	320.00
2032 年	36,000.00	1,440.00	37,440.00	320.00
合计	**126,000.00**	**30,331.00**	**156,331.00**	**167,247.00**
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.45
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2032 年）				1.07

7、凯发苑六期拆迁安置房

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	0.00	0.00	0.00
2025 年	-	600.00	600.00	1,119.00
2026 年	-	600.00	600.00	2,089.00
2027 年	-	600.00	600.00	2,148.00
2028 年	-	600.00	600.00	2,207.00
2029 年	-	600.00	600.00	2,222.00
2030 年	-	600.00	600.00	2,334.00
2031 年	15,000.00	600.00	15,600.00	11,419.00
合计	**15,000.00**	**4,200.00**	**19,200.00**	**23,538.00**
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.23
本息覆盖倍数（全生命周期 2024 年-2031 年）				1.23

8、落霞苑四期北侧安置房建设项目

年度	债券本息合计	项目收益

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	0.00	0.00	0.00
2025 年	-	160.00	160.00	0.00
2026 年	-	960.00	960.00	0.00
2027 年	-	1,200.00	1,200.00	669.00
2028 年	-	1,200.00	1,200.00	669.00
2029 年	-	1,200.00	1,200.00	669.00
2030 年	-	1,200.00	1,200.00	669.00
2031 年	4,000.00	1,200.00	5,200.00	35,409.00
2032 年	20,000.00	1,040.00	21,040.00	702.00
2033 年	6,000.00	240.00	6,240.00	702.00
合计	**30,000.00**	**8,400.00**	**38,400.00**	**39,489.00**
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				3.42
本息覆盖倍数（全生命周期 2024 年-2033 年）				1.03

9、XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	938.00	938.00	0.00
2025 年	-	1,538.00	1,538.00	0.00
2026 年	-	2,738.00	2,738.00	0.00
2027 年	-	2,738.00	2,738.00	9,911.00
2028 年	-	2,738.00	2,738.00	16,648.00
2029 年	-	2,738.00	2,738.00	30,121.00
2030 年	35,000.00	2,738.00	37,738.00	26,753.00
2031 年	15,000.00	1,800.00	16,800.00	26,753.00
2032 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	11,595.00
合计	**80,000.00**	**19,166.00**	**99,166.00**	**121,781.00**
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2031 年）				1.62
本息覆盖倍数（全生命周期 2023 年-2032 年）				1.23

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	锦硕苑安置房二期工程	90,822.00	87,353.00	1.04
2	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	151,311.00	141,019.00	1.07
3	丽景佳苑二期南地块安置房工程	157,077.00	140,862.60	1.12
4	新建梅村村安置房工程	39,947.00	27,989.60	1.43
5	丽景佳苑五期安置房工程	173,007.00	112,463.50	1.54

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

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
6	旺庄街道红蕾佳苑二期工程	167,247.00	156,331.00	1.07
7	凯发苑六期拆迁安置房	23,538.00	19,200.00	1.23
8	落霞苑四期北侧安置房建设项目	39,489.00	38,400.00	1.03
9	XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)	121,781.00	99,166.00	1.23

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	锦硕苑安置房二期工程	90,681.00	7	61,064.00	1.49
2	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	151,005.00	7	101,393.00	1.49
3	丽景佳苑二期南地块安置房工程	156,901.00	7	123,454.00	1.27
4	新建梅村村安置房工程	39,947.00	7	27,542.10	1.45
5	丽景佳苑五期安置房工程	172,874.00	7	109,227.50	1.58
6	旺庄街道红蕾佳苑二期工程	166,927.00	7	115,283.00	1.45
7	凯发苑六期拆迁安置房	23,538.00	7	19,200.00	1.23
8	落霞苑四期北侧安置房建设项目	38,085.00	7	11,120.00	3.42
9	XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)	110,186.00	7	67,966.00	1.62

（二）棚改项目明细表

1、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）	0.8000
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	将锦硕苑二期（西地块）与东侧原锦 硕苑已供地未建区域（用地面积约 43839 平方米）合并，整体作为锦硕苑安置房二期工程，项目新增用地面积约 56318 平方米，总建筑面积约 124230 平方米，其中地上建筑面积约 77803 平方米，地下建筑面积约 46427 平方米。项目建设 22 栋 6 层住宅用房、1 栋公建配套用房和变电房等，主要用于居民安置住宅、公建及配套、地下车库用途等。
项目建设期	2022 年至 2025 年

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

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）	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	1.5000	2.5000				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	9.0681

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	8.9929
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			1.03
债券存续期内项目总债务融资本息	6.1064	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	4.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.02
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.1064	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	4.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.02
项目收益预测依据		停车费收入和政府性基金收入	

2、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）	1.2000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

项目简要描述	项目位于新吴区硕放街道孙安路西侧，长江南路以北，新农路南侧地块内。项目新增用地面积约 139379 平方米，总建筑面积 327449.65 平方米，其中地上建筑面积 237476 平方米，地下建筑面积 89973.65 平方米，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 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）	14.3000
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	1.7000	2.2000				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	15.1005

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2023 年	-	2024 年	-	2025 年	0.0153	2026 年	0.0306
2027 年	0.0306	2028 年	0.0306	2029 年	0.0306	2030 年	14.9322
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			1.06
债券存续期内项目总债务融资本息	10.1393	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	7.7000	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	10.1393	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	7.7000	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		停车费收入和政府性基金收入	

3、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

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	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	项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东地块内。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 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）	14.5000
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	1.5000	1.5000				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	15.6901

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2023 年	-	2024 年	-	2025 年	0.0088	2026 年	0.0176
2027 年	0.0176	2028 年	0.0176	2029 年	0.0176	2030 年	15.5933
2031 年	0.0176	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			1.08
债券存续期内项目总债务融资本息	12.3454	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.27
债券存续期内项目总债务融资本金	10.1000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.55
债券存续期内项目总地方债券融资本息	12.3454	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.27
债券存续期内项目总地方债券融资本金	10.1000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.55

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

项目收益预测依据	停车费收入和政府性基金收入

4、新建梅村村安置房工程

项目名称	新建梅村村安置房工程
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.5000
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	项目位于新吴区梅村街道新华路以东、梅育路以北、梅花浜以西地块，总用地面积约33225平方米，总建筑面积74000平方米，其中地方建筑面积46672平方米，地下建筑面积27328平方米，项目建设内容包括9幢11层住宅、人防工程、地下车库以及配套用房等。
项目建设期	2021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）	3.8000
其中：不含专项债券的项目资本金	1.5000
专项债券融资	2.3000
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	0.500	0.5000	0.8000	0.5000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	3.9947

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2023年	-	2024年	-	2025年	0.0032	2026年	0.0064
2027年	0.0064	2028年	0.0064	2029年	0.0064	2030年	0.0064
2031年	3.9595	2032年		2033年		2034年	
2035年		2036年		2037年		2038年	

债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.05
债券存续期内项目总债务融资本息	2.7542	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.45
债券存续期内项目总债务融资本金	2.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.74

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.7542	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.45
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.74
项目收益预测依据		房屋租金收入和政府性基金收入	

5、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	项目位于硕放新农路北侧、振发五路 南侧、孙安路西侧、里夫泾浜河道东侧，项目新增用地面积 96886.39 平方米，总建筑面积 226059 平方米，其中地上建筑面 积 172059 平方米（住宅建筑面积 166594 平方米，公建配套面 积 5465 平方米），地下建筑面积 54000 平方米，主要建设内容 包括 17 栋 13 层住宅，1 栋 11 层住宅，5 栋 10 层住宅，以及商 业用房、社区服务用房、物业用房和门卫等配套用房。
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		4.000	3.500	1.600	0.200				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	17.2874								

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2023 年	-	2024 年	-	2025 年	0.0067	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	

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

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	10.9228	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.58
债券存续期内项目总债务融资本金	9.1000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.90
债券存续期内项目总地方债券融资本息	10.9228	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.58
债券存续期内项目总地方债券融资本金	9.1000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.90
项目收益预测依据		停车费收入和政府性基金收入	

6、 旺庄街道红蕾佳苑二期工程

项目名称	旺庄街道红蕾佳苑二期工程
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）	1.5000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	该项目位于无锡市新吴区龙山路以南、珠江路以东、香山路以北、湘江路以西地块。项目总用地面积 88474 平方米，总建筑面积约 294340 平方米，其中地上总建筑面积约 168940 平方米，地下总建筑面积约 125400 平方米。项目分两期实施,A 地块项目用地面积约 51232 平方米，总建筑面积约 234200 平方米,地上建筑面积约 142400 平方米，地下建筑面积约 91800 平方米，包含 9 幢住宅及文体中心；B 地块项目用地面积约 37242 平方米，总建筑面积约 60140 平方米，地上建筑面积约 26540 平方米，地下建筑面积约 33600 平方米，包含一座小学及相关配套设施。由于项目建设实际需要，需增加项目 部分区域地上建筑物的拆除工程，涉及用地面积 26497.1 平方米，建筑面积 11520.73 平方米。
项目建设期	2021 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）	15.8060
其中：不含专项债券的项目资本金	3.2060
专项债券融资	12.6000
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	5.0000	2.0000		2.0000	3.6000				
其他债务融资									

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

债券存续期内项目总收益	16.6927						
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）							
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	0.0080	2026 年	0.0320
2027 年	0.0320	2028 年	16.5247	2029 年	0.0320	2030 年	0.0320
2031 年	0.0320	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	1.06						
债券存续期内项目总债务融资本息	11.5283	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.45				
债券存续期内项目总债务融资本金	9.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.85				
债券存续期内项目总地方债券融资本息	11.5283	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.45				
债券存续期内项目总地方债券融资本金	9.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.85				
项目收益预测依据	车位租赁收入、商铺租金收入和政府性基金收入						

7、凯发苑六期拆迁安置房

项目名称	凯发苑六期拆迁安置房
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	1.5000
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	项目位于无锡经济开发区和风路与锡拖路交叉口东北侧。项目新建住宅、配套用房及地下室，总建筑面积约 227779.9 平方米，其中地上计容建筑面积约 141901.4 平方米，包括新建住宅建筑面积约 132212.25 平方米，新建配套用房面积约 9689.15 平方米（其中邻里中心 7671.15 平方米、居家养老用房 290 平方米、物业管理用房 550 平方米、公厕 120 平方米、消防控制室 50 平方米、变配电房及开闭所约 1008 平方米）；地上不计容建筑面积约 6635 平方米，为架空层、保温层；地下建筑面积约 79243.5 平方米，主要为地下车库、设备用房等。
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）	12.6089
其中：不含专项债券的项目资本金	11.1089
专项债券融资	1.5000
其他债务融资	

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

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				1.5000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	2.3538								

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）							
2023年	-	2024年	-	2025年	0.1119	2026年	0.2089
2027年	0.2148	2028年	0.2207	2029年	0.2222	2030年	0.2334
2031年	1.1419	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			0.19
债券存续期内项目总债务融资本息	1.9200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.23
债券存续期内项目总债务融资本金	1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.57
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.9200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.23
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.57
项目收益预测依据		租金停车费收入和政府基金收入	

8、落霞苑四期北侧安置房建设项目

项目名称	落霞苑四期北侧安置房建设项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	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	项目位于无锡经开区大通路以南、高运路以北、瑞景道以东。项目新建住宅、配套用房及地下室，总建筑面积67692.17平方米，其中地上建筑面积49212.79平方米，包括住宅48298.93平方米，配套用房407.01平方米，架空层506.85平方米；地下建筑面积18479.38平方米，主要为地下车库和设备用房。
项目建设期	2023年至2026年
项目运营期	2026年至2076年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	3.8373								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.8373								
专项债券融资	3.0000								
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				0.4000	2.0000	0.6000			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	3.8085								
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	0.0669	2028年	0.0669	2029年	0.0669	2030年	0.0669		
2031年	3.5409	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	0.99								
债券存续期内项目总债务融资本息	1.1120	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.42						
债券存续期内项目总债务融资本金	0.4000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	9.52						
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.1120	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.42						
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	9.52						
项目收益预测依据	租金停车费收入和政府性基金收入								

9、XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

项目名称	XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	1.5000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	

天衡会计师事务所
业务报告书附件章

项目简要描述	项目新增用地面积约 27898.6 平方米，总建筑面积约 10.38 万平方米，其中地上总建筑面积约 7.01 万平方米(计容建筑面积约 6.95 万平方米)，地下建筑面积约 3.37 万平方米。项目拟新建 7 栋 8-26 层住宅，以及相关公建配套(设施)等，其中:住宅建筑面积约 6.66 万平方米;公建配套(设施)含物业管理用房、商业服 务、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约 0.29 万平方米;保温层等地上不计容建筑面积约 0.06 万平方米;地下车库建筑面积约 3.37 万平方米。
项目建设期	2023 年至 2027 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）	11.6944
其中：不含专项债券的项目资本金	3.6944
专项债券融资	8.0000
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			3.5000	1.5000	3.0000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	11.0186								

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	0.9911	2028 年	1.6648	2029 年	3.0121	2030 年	2.6753
2031 年	2.6753	2032 年		2033 年		2034 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	

债券存续期内项目总收益/项目总投资			0.94
债券存续期内项目总债务融资本息	6.7966	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.62
债券存续期内项目总债务融资本金	5.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.20
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.7966	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.62
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.20
项目收益预测依据		住宅、商铺、地下车位出让收入	

史晓华.png

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 Full name 史晓华

性 别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1984-08-14

工作单位 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 Identity card No. 320211198408143411

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

3201051130[illegible]

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

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

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

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

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

龚华娟.png

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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　无锡市信会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　360111640301002

无锡市注册会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所

3202011963059

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.

2008-1-2

证书编号：
No. of Certificate　320200060045

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

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

2007 年 4 月 30 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.

2009 年 2 月 18 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2011.4.1

2010 年 4 月 1 日
/y /m /d

无锡分所（特殊普通合伙）无锡分所

记
stration

格，
lid for

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

2014.5.5

龚华娟(320200060045)
您已通过2017年年检

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

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

龚华娟(320200060045)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

this renewal.

有效一年。
her year after

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

龚华娟(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

无锡善信会计师 事务所 CPAs

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

2008 年 12 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏天衡会计师 事务所 CPAs
无锡分所

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

2008 年 12 月 12 日
/y /m /d

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

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

11

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所
3202011963059

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

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：无锡市鑫湖大道2018-1-1601

分所执业证书编号：320000103201

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，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：江苏省财政厅

二〇一七年十二月十三日

中华人民共和国财政部制

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年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告

苏公X[2024]E6005号

丰县财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目收益与融资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

本次预测以西城丽景棚户区改造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影响，设定为项目对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡；

(八)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

（一）根据项目实施单位提供的建设项目的项目规划、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、已发行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。

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)徐州分所
审验专用章

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

本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积58774.50平方米（折合88.16亩），总建筑面积170288.89平方米，其中计容面积129302.94平方米（住宅建筑面积124534.94平方米、配套商业面积1660.55平方米，配套公建面积3107.45平方米）；不计容面积40985.95平方米（地下建筑面积37477.61平方米，保温层面积3508.34平方米）。可安置1080户，机动车车

位1000辆（其中：地上24辆，地下976辆），非机动车停车2730辆。项目容积率2.20，建筑密度15.79%，绿化率30.03%。项目同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

（2）项目建设期限

本项目建设期34个月，自2022年1月至2024年10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85,202.28万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金1,000.00万元，拟使用2025年发行的地方政府专项债券资金36,600.00万元，使用已发行的地方政府专项债券资金22,000.00万元，使用自有资本金约25,602.28万元。

（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西城丽景棚户区改造项目，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：

[illegible]所(特殊普通合伙)徐州分所
审验专用章

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
西城丽景棚户区改造项目	2020-320321-70-02-570483	85,202.28			25,602.28	22,000.00	1,000.00	36,600.00

备注：其中其他资金36,600.00万元为2025年拟发行的地方政府专项债券资金。

（四）项目进展情况

项目已取得《关于西城丽景棚户区改造项目作出了核准的批复》（丰行审许可〔2020〕47号）；国有建设用地使用权出让合同；建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；建筑工程施工许可证。

五、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）测算融资本息

本次预测的西城丽景棚户区改造项目，拟使用本期债券融资金额1,000.00万元，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。

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所 审验专用章

西城丽景棚户区改造项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已发专项债资金金额	本期新增专项债本金金额	未来拟计划发债本金金额	已发债券利息	本期发债券利息	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	22,000.00							22,000.00	0.00
2023年				640.20				22,000.00	640.20
2024年		1,000.00		640.20				23,000.00	640.20
2025年			36,600.00	640.20	36.00			59,600.00	676.20
2026年				640.20	36.00	1,317.60		59,600.00	1,993.80
2027年				640.20	36.00	1,317.60		59,600.00	1,993.80
2028年				640.20	36.00	1,317.60		59,600.00	1,993.80
2029年				640.20	36.00	1,317.60	22,000.00	37,600.00	23,993.80
2030年					36.00	1,317.60		37,600.00	1,353.60
2031年					36.00	1,317.60	1,000.00	36,600.00	2,353.60
2032年						1,317.60	36,600.00	-	37,917.60
小计	22,000.00	1,000.00	36,600.00	4,481.40	252.00	9,223.20	59,600.00		73,556.60

（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(m2)	容积率	建筑面积(m2)	成交价格（万元）	楼面地价(元/m2)	出让日期	用途

序号	地块	位置	占地面积（m2）	容积率	建筑面积（m2）	成交价格（万元）	楼面地价(元/m2)	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范园区块（东至护城河、西至木材市场，南至大同路、丰王路，北至自然路）和凤凰嗉北一期区块（西环路以东、人民路以北、西城路以西、丰王路以南），最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。城镇住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

审验专用章

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				1	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
西城丽景棚户区改造项目	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
西城丽景棚户区改	项目土地出让面积（亩）	171.12	171.12	228.16	570.40
	项目土地出让面积（平方米）	114,080.57	114,080.57	152,107.43	380,268.57

项目名称	项目	2025年	2026年	2027年	合计
造项目	项目可建筑面积（平方米）	250,977.25	250,977.25	334,636.34	836,590.85
	项目土地出让单价（元/平方米）	2,414.90	2,586.35	2,769.98	-
	项目土地出让收入（万元）	60,608.38	64,911.58	92,693.74	218,213.70

4.土地出让净现金流入

假设西城丽景棚户区改造项目，2025年至2027年分期进行土地挂牌交易，出让比例假设为30%、30%、40%，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	合计
一	出让土地回款	60,608.38	64,911.58	92,693.74	218,213.70
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	60,608.38	64,911.58	92,693.74	218,213.70
2	土地出让相关支出	21,278.10	22,779.92	32,517.81	76,575.83
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	3,030.42	3,245.58	4,634.69	10,910.69
2-2	土地出让业务费（1*2%）	1,212.17	1,298.23	1,853.87	4,364.27
2-3	农业土地开发资金（2500元/亩）	42.78	42.78	57.04	142.60
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	136.90	136.90	182.53	456.33
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	5,618.61	6,018.81	8,596.56	20,233.98
2-6	教育资金（净收益的10%）	5,618.61	6,018.81	8,596.56	20,233.98
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	5,618.61	6,018.81	8,596.56	20,233.98
3	用于资金平衡土地相关收益	39,330.28	42,131.66	60,175.93	141,637.87

5.其他收入

假设西城丽景棚户区改造项目对外出售商业用房和车库，出售价格根据近期房产市场情况和项目出让区周边房产价格及安置房中商业房和车库的特殊性暂估。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。假设全部于2025年销售，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一	收入						
1	商业房出售收入	996.33					996.33

序号	名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
其中	商业房出售面积（m2）	1,660.55					1,660.55
	出售价格（元/㎡）	6,000.00					-
2	车位销售收入	4,500.00					4,500.00
其中	车位数量（个）	1,000.00					1,000.00
	销售单价（万元/个）	4.50					-
	收入合计	5,496.33	0.00	0.00	0.00	0.00	5,496.33
二	支出						
1	税金及附加	54.46	-	-	-	-	54.46
	城建税及教育费附加	54.46	-	-	-	-	54.46
	税金及附加合计	54.46	-	-	-	-	54.46
2	其他费用	109.93	-	-	-	-	109.93
	支出合计	164.39	-	-	-	-	164.39
三	收益	5,331.94	-	-	-	-	5,331.94

6.收益预测

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
审验专用章

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

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	60,608.38	64,911.58	92,693.74	218,213.70
2	减：四项基本政策成本	4,422.27	4,723.49	6,728.13	15,873.89
3	减：政策性基金	16,855.83	18,056.43	25,789.68	60,701.94
4	土地出让净收入	39,330.28	42,131.66	60,175.93	141,637.87
二	项目可实现的其他收入				
1	商业出售收入	996.33			996.33
2	车库出售收入	4500.00			4,500.00
2	减：税金及附加	54.46			54.46
3	减：其他费用	109.93			109.93
4	项目可实现的其他收入净收入	5331.94			5,331.94
三	项目用于资金平衡收益	44,662.22	42,131.66	60,175.93	146,969.81

（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、商业部分和车位出售收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本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		676.20	676.20	146,969.81
2026年		1,993.80	1,993.80	
2027年		1,993.80	1,993.80	
2028年		1,993.80	1,993.80	
2029年	22,000.00	1,993.80	23,993.80	
2030年		1,353.60	1,353.60	
2031年	1,000.00	1,353.60	2,353.60	
合计	23,000.00	11,358.60	34,358.60	
本息覆盖倍数		4.28		

（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		640.20	640.20	146,969.81
2024年		640.20	640.20	
2025年		676.20	676.20	
2026年		1,993.80	1,993.80	
2027年		1,993.80	1,993.80	
2028年		1,993.80	1,993.80	
2029年	22,000.00	1,993.80	23,993.80	
2030年		1,353.60	1,353.60	
2031年	1,000.00	1,353.60	2,353.60	
2032年	36,600.00	1,317.60	37,917.60	

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
审验专用章

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	
合计	59,600.00	13,956.60	73,556.60	
本息覆盖倍数	2.00			

（四）债券存续期项目概况明细表

单位:亿元

项目名称	西城丽景棚户区改造项目
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)	0.1000
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	本项目位于西环路东、柳毅路西、人民路北，总用地面积58774.50平方米（折合88.16亩），总建筑面积170288.89平方米，其中计容面积129302.94平方米（住宅建筑面积124534.94平方米、配套商业面积1660.55平方米，配套公建面积3107.45平方米）；不计容面积40985.95平方米(地下建筑面积37477.61平方米,保温层面积3508.34平方米)。可安置1080户，机动车车位1000辆（其中：地上24辆，地下976辆），非机动车停车2730辆。项目容积率2.20，建筑密度15.79%，绿化率30.03%。项目同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2032 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	8.5202
其中：不含专项债券的项目资本金	2.5602
专项债券融资	5.9600
其他债务融资	

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章

项目分年融资计划（单位：亿元）

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				2.2000		0.1000	3.6600		

其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	14.6970									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年		2024年		2025年	4.4662	2026年	4.2132	2027年	6.0176
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						1.72	
债券存续期内项目总债务融资本息		3.4359		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						4.28	
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						6.39	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.4359		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						4.28	
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						6.39	
项目收益预测依据	土地出让收益141,637.87万元，商业用房出售、车库出售收益5,331.94万元。										

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西城丽景棚户区改造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。

公证天业会计师事务所

（特殊普通合伙）徐州分所

中国·徐州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2024年5月17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年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）之沛县项目财务评估报告

徐方会咨[2024]011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

本次预测以沛县四座楼安置房项目东区、沛县四座楼安置房项目西区预期收益为基础，结合项目的建设情况、近几年周边房屋成交情况、周边土地成交情况、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年沛县四座楼安置房项目收益预测表。

二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）相关法律法规无重大变化。

（四）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、项目总投及资金来源情况

沛县四座楼安置房项目东西区总投资估算为340,000.00万元，其中：资本金260,000.00万元，拟使用本期债券募集资金65,000.00万元，其他资金（非资本金）15,000.00万元。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
沛县四座楼安置房项目东区	2201-320322-89-01-912847	160,000.00			120,000.00		33,000.00	7,000.00
沛县四座楼安置房项目西区	2202-320322-89-01-969827	180,000.00			140,000.00		32,000.00	8,000.00
合计		340,000.00			260,000.00		65,000.00	15,000.00

其他资金（非资本金）15,000.00万元为2024年下半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，沛县四座楼安置房项目东西区假设流入的收入优先用于覆盖债券本息，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	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数③=①/②
沛县四座楼安置房项目东区	78,074.43	7	50,080.00	1.56

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数③=①/②
沛县四座楼安置房项目西区	103,313.40	7	50,080.00	2.06
合计	181,387.83	7	100,160.00	1.81

（二）本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数③=①/②
沛县四座楼安置房项目东区	78,074.43	7	50,080.00	1.56
沛县四座楼安置房项目西区	103,313.40	7	50,080.00	2.06
合计	181,387.83	7	100,160.00	1.81

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

（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、沛县四座楼安置房项目东区收益及现金流入编制说明

2、沛县四座楼安置房项目西区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5月15日

附件 1：

沛县四座楼安置房项目东区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正阳路西侧、曹参路北侧。项目总用地面积 69517.17 平方米（合 104.3 亩），总建筑面积 248472.71 平方米，其中计容建筑面积 188965.61 平方米（包含住宅面积 179585.69 平方米、商业面积 545.70 平方米、配套用房总面积 8834.22 平方米），不计容建筑面积 59507.10 平方米（包含地下机动车库 44136.94 平方米、非机动车库 9392.07 平方米、消防水池和泵房 662.76 平方米、保温层 4930.93 平方米、热交换站 384.40 平方米）。项目容积率 2.71，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。项目建设周期为 36 个月。

（二）项目总投资及资金筹措方式

2022 年 1 月 24 日取得《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目东区核准的批复》（沛行审发[2022]39 号），项目估算总投资为 160,000.00 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			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
沛县四座楼安置房项目东区	2201-320322-89-01-912847	160,000.00			120,000.00		33,000.00	7,000.00

其他资金（非资本金）7,000.00 万元为 2024 年下半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行政审批局《关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房东区核准的批复》（沛行审发[2022]39 号）；国有建设用地使用权：苏（2022）沛县不动产权第 0021514 号、苏（2022）沛县不动产权第 0021516 号；建设工程规划许可证（建字第 320322202200049 号、建字第 320322202200048 号）；建设用地规划许可证（地字第 320322202200023 号、地字第 320322202200024

号）；建筑工程施工许可证（施工许可编号：320322202306290301、320322202306290401、320322202306290101）。

二、应付本息情况

沛县四座楼安置房项目东区本次拟融资金额3.30亿元，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，七年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	本期拟发债本金	未来拟发债本金	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
沛县四座楼安置房项目东区	2024年	33,000.00	7,000.00				40,000.00	0.00
	2025年			1,188.00	252.00		40,000.00	1,440.00
	2026年			1,188.00	252.00		40,000.00	1,440.00
	2027年			1,188.00	252.00		40,000.00	1,440.00
	2028年			1,188.00	252.00		40,000.00	1,440.00
	2029年			1,188.00	252.00		40,000.00	1,440.00
	2030年			1,188.00	252.00		40,000.00	1,440.00
	2031年			1,188.00	252.00	40,000.00	0.00	41,440.00
	小计	33,000.00	7,000.00	8,316.00	1,764.00	40,000.00		50,080.00

三、项目收益及现金流入预测说明

本次债券存续期间沛县四座楼安置房东区收入主要为土地出让收入和其他收入。

（一）土地出让收入

本次融资涉及的拟平衡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，融资涉及的拟平衡地块周边住宅用地3宗2023-08G号、2023-15G号、2023-18G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	2023-08G	正阳路西、王陵路南地块	51340.00	1.2≤容积率≤2.3	1.75	89845.00	20,023.00	0.2229	2023.7.14	住宅/城镇住宅、普通商品房
2	2023-15G	汉平路东侧、支十八路北侧	50239.00	2≤容积率≤2.3	2.15	108013.85	24,216.00	0.2242	2023.10.9	住宅/城镇住宅、普通商品房
3	2023-18G	正阳路西侧、萧曹路北侧	34157.00	2≤容积率≤2.3	2.15	73437.55	16,397.00	0.2233	2023.10.9	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）为位于前、后八里屯、郝心庄地块合计拟出让总面积为94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周边近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目名称		2023年（万元）	权重	平均出让价格(万元/平方米)
沛县四座楼安置房项目东区	2023-08G	0.2229	1/3	0.0743
	2023-15G	0.2242	1/3	0.0747
	2023-18G	0.2233	1/3	0.0744
	合计			0.2234

徐州GDP增速根据徐州市人民政府门户网公布信息，按照2023年GDP增长7.10%确定，预期增长率确定为7.10%。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的土地价格如下：

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
增长率	100.00%	107.10%	114.70%	122.85%	131.57%
沛县四座楼安置房项目东区	0.2234	0.2393	0.2562	0.2744	0.2939

3、土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及拟平衡地块出让的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	2028年	合计

沛县四座楼安置房项目东区	项目土地出让面积（亩）		31.33	31.33	31.33	94.00
	项目土地出让面积（平方米）		20,888.99	20,888.99	20,888.99	62,666.98
	项目可建筑面积（平方米）		42,126.14	42,126.14	42,126.14	126,378.41
	项目土地出让单价（万元/平方米）	0.2393	0.2562	0.2744	0.2939	
	项目土地出让收入（万元）		10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00
	合计		10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00

4、土地出让净现金流入

假设沛县四座楼安置房项目东区拟平衡地块2026年至2028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	2026年	2027年	2028年	合计
一	出让土地回款	10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00
2	土地出让相关支出	3,792.98	4,060.56	4,347.24	12,200.78
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	539.64	577.97	619.04	1,736.65
2-2	土地出让业务费（1*2%）	215.85	231.19	247.62	694.66
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	9.40	9.40	9.40	28.20
2-4	被征地农民社会保障资金（9000元/亩）	28.20	28.20	28.20	84.60
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	999.96	1,071.27	1,147.66	3,218.89
2-6	教育资金（净收益的10%）	999.96	1,071.27	1,147.66	3,218.89
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	999.96	1,071.27	1,147.66	3,218.89
3	用于资金平衡土地相关收益	6,999.74	7,498.86	8,033.63	22,532.23

（二）其他收入

1、基准房价

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，按照一定折扣的的价格调整，预测沛县四座楼安置房项目东区将要出售的价格详见下表：

单位：元

项目	名称	位置	销售价格	权重	调整系数	测算价格	备注
			2024 年				
住宅	安建汉城源筑（书香苑）	正阳路西侧、萧何路南侧	8,166.00	0.5	0.7	2,858.10	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	7,555.00	0.5	0.7	2,644.25	
	小计					5,502.35	
商铺	华宇生活城	汉城路汉城国际花苑	8,920.00	0.34	0.7	2,122.96	考虑安置房低于市场价，按70%调整
	领创国际市场	汉兴街道南环路	10,400.00	0.33	0.7	2,402.40	
	盛世珑庭	正阳南路 26 号	8,827.16	0.33	0.7	2,039.07	
	小计					6,564.43	
停车位	安建汉城源筑（书香苑）	正阳路西侧、萧何路南侧	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	
	小计					33,250.00	

以上测算价格为含税价，预测收入按上述价格扣除 9%增值税后的销售价格为 2025 年基期价格。

2、收益预测

根据沛县四座楼安置房项目东区项目的《可行性研究报告》及《四座楼安置房东区项目情况说明》，项目用地约 104.3 亩，总建筑面积 24.85 万平方米，其中计容建筑面积 18.90 万平方米（包含住宅面积 179585.69 平方米、商业面积 545.70 平方米、配套用房总面积 8834.22 平方米），项目就地安置四座楼东区地块居民，约 3 万平方米，异地安置前、后八里屯、郝心庄地块居民，约 7 万平方米，安置后剩余住宅面积约 8.9 万平方米。预计 2026 年至 2028 年分期销售剩余安置住宅、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	合计
一	收入					
1	住宅出售收入（万元）		19,246.93	15,460.10	16,557.76	51,264.79
其中	住宅出售面积（㎡）		35,600.00	26,700.00	26,700.00	89,000.00
	出售价格（元/㎡）	5,048.03	5,406.44	5,790.30	6,201.41	-
2	商业出售收入（万元）		117.33	125.66	134.58	377.57
其中	商业出售面积（㎡）		181.90	181.90	181.90	545.70
	出售价格（元/㎡）	6,022.41	6,450.00	6,907.95	7,398.41	-

序号	名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
3	车位销售收入（万元）		2,087.64	1,676.02	1,795.02	5,558.68
其中	车位数量（个）		639.00	479.00	479.00	1,597.00
	销售单价（元/个）	30,504.59	32,670.42	34,990.02	37,474.31	-
	收入合计		21,451.90	17,261.78	18,487.36	57,201.04
二	支出					
1	各项税费（万元）		193.06	155.36	166.39	514.81
2	其他费用（万元）		429.04	345.24	369.75	1,144.03
	支出合计（万元）		622.10	500.60	536.14	1,658.84
三	收益（万元）		20,829.80	16,761.18	17,951.22	55,542.20

上表中的销售单价均为不含税价

（三）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、其他收入，项目实施单位预测的土地出让收入、其他收入，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00
2	减：四项基本政策成本	793.09	846.76	904.26	2,544.11
3	减：政策性基金	2,999.89	3,213.80	3,442.98	9,656.67
4	土地出让净收入	6,999.74	7,498.86	8,033.63	22,532.23
二	项目可实现的其他收入				
1	可售住宅销售收入	19,246.93	15,460.10	16,557.76	51,264.79
2	商铺销售收入	117.33	125.66	134.58	377.57
3	地下车位销售收入	2,087.64	1,676.02	1,795.02	5,558.68
5	减：税金及附加和其他费用	622.10	500.60	536.14	1,658.84
6	项目可实现的净收入	20,829.80	16,761.18	17,951.22	55,542.20
二	项目用于资金平衡收益	27,829.54	24,260.04	25,984.85	78,074.43

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、其他收入，因项目实施单位预测的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本息，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	
2024 年	0.00	0.00	0.00	78,074.43
2025 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2026 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2027 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2028 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2029 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2030 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2031 年	40,000.00	1,440.00	41,440.00	
2032 年	0.00	0.00	0.00	
合计	40,000.00	10,080.00	50,080.00	
本息覆盖倍数		1.56		

（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	1,440.00	1,440.00	78,074.43
2026 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2027 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2028 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2029 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2030 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2031 年	40,000.00	1,440.00	41,440.00	
合计	40,000.00	10,080.00	50,080.00	
本息覆盖倍数		1.56		

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	沛县四座楼安置房项目东区
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	3.3000 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沛县正阳路西侧、曹参路北侧。项目总用地面积 69517.17 平方米（合 104.3 亩），总建筑面积 248472.71 平方米，其中计容建筑面积 188965.61 平方米（包含住宅面积 179585.69 平方米、商业面积 545.70 平方米、配套用房总面积 8834.22 平方米），不计容建筑面积 59507.10 平方米（包含地下机动车库 44136.94 平方米、非机动车库 9392.07 平方米、消防水池和泵房 662.76 平方米、保温层 4930.93 平方米、热交换站 384.40 平方米）。项目容积率 2.71，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。
项目建设期	2023 年至 2025 年
项目运营期	2025 年至 2028 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	16.0000 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	12.0000 亿
专项债券融资	4.0000 亿
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度
专项债券融资				4.0000 亿					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	7.8074 亿								

债券存续期内项目分年收益

2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2.7830	2027 年	2.4260	2028 年	2.5984	
2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		2033 年		2034 年		
2035 年	2036 年	2037 年	2038 年		2039 年		2040 年		
2041 年	2042 年	2043 年	2044 年		2045 年		2046 年		
2047 年	2048 年	2049 年	2050 年		2051 年		2052 年		
2053 年	2054 年	2055 年	2056 年		2057 年		2058 年		

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.49
债券存续期内项目总债务融资本息	5.0080 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.56
债券存续期内项目总债务融资本金	4.0000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.95
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.0080 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.56
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.0000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.95

项目收益预测依据	项目收益包含出让土地收入和其他收入。土地出让收入 34,733.00 万元，扣除相关税费和其他费用 12,200.77 万元，收益 22,532.23 万元；其他收入包含剩余安置房销售收入、商业用房销售收入和地下车位销售收入，其他收入合计 57,201.04 万元，扣除税金附加及其他费用 1,658.84 万元，其他收益 55,542.20 万元。债券存续期间总收益 78,074.43 万元。

附件 2：

沛县四座楼安置房项目西区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

沛县四座楼安置房项目西区，建设地点位于沛县卫青路南侧、汉武路东侧。总用地面积 78,544.38 m^2（折合 117.83 亩），总建筑面积 274,718.56 m^2，其中计容建筑面积 211,893.22 m^2（包括住宅面积 205,040.50 m^2、商业面积 564.56 m^2、配套用房总面积 6,288.16 m^2），不计容建筑面积 62,825.34 m^2，项目容积率 2.69，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。项目建设周期为 36 个月。

（二）项目总投资及资金筹措方式

2022 年 2 月 14 日取得《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目西区核准的批复》（沛行审发〔2022〕40 号），项目估算总投资为 180,000.00 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
沛县四座楼安置房项目西区	2202-320322-89-01-969827	180,000.00			140,000.00		32,000.00	8,000.00

备注：其他资金（非资本金）8,000.00 万元为 2024 年下半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《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目西区核准的批复》（沛行审发〔2022〕40 号）；国有建设用地使用权：苏(2022)沛县不动产权第 0021512 号、苏(2022)沛县不动产权第 0021517 号）；建设工程规划许可证（建字第 320322202200046、建字第 320322202200047 号）；建设用地规划许可证（地字第 320322202200025 号、地字第 320322202200026 号）；建筑工程施工许可证（施工许可编号：320322202306200101、320322202306290201）。

二、应付本息情况

沛县四座楼安置房项目西区本次拟融专项债券资金额 4.00 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，七年到期偿还本金。

沛县四座楼安置房项目西区应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	本期拟发债本金	未来拟发债本金	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
沛县四座楼安置房项目西区	2024 年	32,000.00	8,000.00				40,000.00	0.00
	2025 年			1,152.00	288.00		40,000.00	1,440.00
	2026 年			1,152.00	288.00		40,000.00	1,440.00
	2027 年			1,152.00	288.00		40,000.00	1,440.00
	2028 年			1,152.00	288.00		40,000.00	1,440.00
	2029 年			1,152.00	288.00		40,000.00	1,440.00
	2030 年			1,152.00	288.00		40,000.00	1,440.00
	2031 年			1,152.00	288.00	40,000.00	0.00	41,440.00
	小计	32,000.00	8,000.00	8,064.00	2,016.00	40,000.00		50,080.00

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）土地出让收入

本次融资涉及的拟平衡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，融资涉及的拟平衡地块周边住宅用地 3 宗：2023-15G 号、2023-18G 号、2023-08G 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	2023-15G	汉平路东侧、支十八路北侧	50239.00	2≤容积率≤2.3	2.15	108,013.85	24,216.00	0.2242	2023.10.9	住宅/城镇住宅、普通商品房
2	2023-18G	正阳路西侧、萧曹路北侧	34157.00	2≤容积率≤2.3	2.15	73,437.55	16,397.00	0.2233	2023.10.9	住宅/城镇住宅、普通商品房
3	2023-08G	正阳路西、王陵路南地块	51340.00	1.2≤容积率≤2.3	1.75	89,845.00	20,023.00	0.2229	2023.7.14	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）为位于前、后八里屯、郝心庄地块土地面积约151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周边近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目名称		2023年（万元）	权重	平均出让价格（万元/平方米）
GDP增长率				
沛县四座楼安置房项目西区	2023-15G	0.2242	1/3	0.0747
	2023-18G	0.2233	1/3	0.0744
	2023-08G	0.2229	1/3	0.0743
	合计			0.2234

徐州GDP增速根据徐州市人民政府门户网公布信息，按照2023年GDP增长7.10%确定，预期增长率确定为7.10%。根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让的土地价格如下：

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
增长率	100.00%	107.10%	114.70%	122.85%	131.57%	140.91%	150.92%	161.63%
沛县四座楼安置房项目西区	0.2234	0.2393	0.2562	0.2744	0.2939	0.3148	0.3371	0.3611

3、土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及拟平衡地块出让的周边土地价格结合土地价

格增长率，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

项目名称	项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
沛县四座楼安置房项目西区	项目土地出让面积（亩）	60.40	45.30	45.30	151.00
	项目土地出让面积（平方米）	40,266.87	30,200.15	30,200.15	100,667.17
	项目可建筑面积（平方米）	81,339.08	61,004.30	61,004.30	203,347.68
	项目土地出让单价（万元/平方米）	0.2562	0.2744	0.2939	
	项目土地出让收入（万元）	20,839.07	16,739.58	17,929.16	55,507.81
	合计	20,839.07	16,739.58	17,929.16	55,507.81

4、土地出让净现金流入

假设沛县四座楼安置房项目西区拟平衡地块 2026 年至 2028 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	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	出让土地回款	20,839.07	16,739.58	17,929.16	55,507.81
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	20,839.07	16,739.58	17,929.16	55,507.81
2	土地出让相关支出	7,323.58	5,880.18	6,295.34	19,499.10
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	1,041.95	836.98	896.46	2,775.39
2-2	土地出让业务费（1*2%）	416.78	334.79	358.58	1,110.15
2-3	农业土地开发资金（3000 元/亩）	18.12	13.59	13.59	45.30
2-4	被征地农民社会保障资金（9000 元/亩）	54.36	40.77	40.77	135.90
2-5	保障性住房建设资金（净收益的 10%）	1,930.79	1,551.35	1,661.98	5,144.12
2-6	教育资金（净收益的 10%）	1,930.79	1,551.35	1,661.98	5,144.12
2-7	农田水利建设资金（净收益的 10%）	1,930.79	1,551.35	1,661.98	5,144.12
3	用于资金平衡土地相关收益	13,515.49	10,859.40	11,633.82	36,008.71

（二）其他收入

1、基准房价

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业、车位的价格，考虑安置房低于市场价，按照一定折扣的的价格调整，预测沛县四座

楼安置房项目西区将要出售的价格详见下表：

单位：元

项目	名称	位置	销售价格	权重	调整系数	测算价格	备注
			2024 年				
住宅	安建汉城源筑（书香苑）	正阳路西侧、萧何路南侧	8,166.00	0.5	0.7	2,858.10	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	7,555.00	0.5	0.7	2,644.25	
	合计					5,502.35	
商铺	华宇生活城	汉城路汉城国际花苑	8,920.00	0.34	0.7	2,122.96	考虑安置房低于市场价，按 70%调整
	领创国际市场	汉兴街道南环路	10,400.00	0.33	0.7	2,402.40	
	盛世珑庭	正阳南路 26 号	8,827.16	0.33	0.7	2,039.07	
	合计					6,564.43	
停车位	安建汉城源筑（书香苑）	正阳路西侧、萧何路南侧	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	

注：测算价格为包含增值税的价格，收入预测时需扣除增值税的影响（增值税率 9%）

2、收入预测

根据沛县四座楼安置房项目西区项目的《可行性研究报告》及《四座楼安置房西区项目情况说明》，项目用地约 117.83 亩，总建筑面积约 27.47 万平方米，其中计容建筑面积约 21.19 万平方米（包含住宅面积 205040.50 平方米、商业面积 564.56 平方米、配套用房总面积 6288.16 平方米），项目就地安置四座楼西区地块居民，约 3.3 万平方米，异地安置前、后八里屯、郝心庄地块居民，约 7 万平方米，安置后剩余住宅面积约 10.89 万平方米。预计 2026 年至 2028 年分期销售剩余安置住宅、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	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	收入				

序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	住宅销售收入（万元）	23,550.45	18,916.91	20,260.01	62,727.37
其中	销售面积（m2）	43,560.00	32,670.00	32,670.00	108,900.00
	销售价格（元/m2）	5,406.44	5,790.30	6,201.41	43,819.47
1	商业出售收入（万元）	145.65	117.00	125.31	387.96
其中	商业出售面积（m2）	225.82	169.37	169.37	564.56
	出售价格（元/㎡）	6,450.01	6,907.96	7,398.43	-
2	车位销售收入（万元）	2,326.13	1,868.47	2,004.88	6,199.48
其中	车位数量（个）	712.00	534.00	535.00	1,781.00
	销售单价（元/个）	32,670.42	34,990.02	37,474.31	-
	收入合计	26,022.23	20,902.38	22,390.20	69,314.81

注：收入测算时按照不含税价格。

（三）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、其他收入，项目实施单位预测的土地出让收入、其他收入，收入分年流入。相关收益预测如下：

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	20,839.07	16,739.58	17,929.16	55,507.81
2	减：四项基本政策成本	1,531.21	1,226.13	1,309.40	4,066.74
3	减：政策性基金	5,792.37	4,654.05	4,985.94	15,432.36
4	减：征地补偿费				
4	土地出让净收入	13,515.49	10,859.40	11,633.82	36,008.71
二	项目可实现的其他收入				
1	可售住宅销售收入	23,550.45	18,916.91	20,260.01	62,727.37
2	商铺销售收入	145.65	117.00	125.31	387.96
3	地下车位销售收入	2,326.13	1,868.47	2,004.88	6,199.48
4	减：税金及附加	234.20	188.12	201.51	623.83
5	减：其他费用	520.44	418.05	447.80	1,386.29
6	销售净收入	25,267.59	20,296.21	21,740.89	67,304.69
二	项目用于资金平衡收益	38,783.08	31,155.61	33,374.71	103,313.40

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和其他收入，因项

目实施单位预测的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本息，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	
2024 年	0.00	0.00	0.00	103,313.40
2025 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2026 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2027 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2028 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2029 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2030 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2031 年	40,000.00	1,440.00	41,440.00	
合计	40,000.00	10,080.00	50,080.00	
本息覆盖倍数		2.06		

（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	
2024 年	0.00	0.00	0.00	103,313.40
2025 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2026 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2027 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2028 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2029 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2030 年	0.00	1,440.00	1,440.00	
2031 年	40,000.00	1,440.00	41,440.00	
合计	40,000.00	10,080.00	50,080.00	
本息覆盖倍数		2.06		

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	沛县四座楼安置房项目西区
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	3.2000 亿

其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于沛县卫青路南侧、汉武路东侧。总用地面积 78544.38m2（折合 117.83 亩），总建筑面积 274718.56m2，其中计容建筑面积 211893.22m2（包括住宅面积 205040.50m2、商业面积 564.56m2、配套用房总面积 6288.16m2），不计容建筑面积 62825.34m2，项目容积率 2.69，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。
项目建设期	2023 年至 2025 年
项目运营期	2025 年至 2031 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	18.0000 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	14.0000 亿
专项债券融资	4.0000 亿
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2022 年及以前年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后年度
专项债券融资			4.0000 亿						
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	10.3314 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年		2024 年	
2025 年		2026 年	3.8783	2027 年	3.1156
2028 年	3.3375	2029 年		2030 年	
2031 年		2032 年		2033 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.57
债券存续期内项目总债务融资本息	5.0080 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.06
债券存续期内项目总债务融资本金	4.0000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.58
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.0080 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.06
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.0000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.58

项目收益预测依据	项目收入包括土地收入和其他收入。土地收入 55,507.81 万元，扣除相关税费和其他费用 19,499.10 万元，收益 36,008.71 万元；其他收入包含剩余安置房销售收入、商业用房销售收入和地下车位销售收入，其他收入合计 69,314.81 万元，扣除相关税费和其他费用 2,010.12 万元，收益 67,304.69 万元。债券存续期间总收益 103,313.40 万元

2024年第二批江苏省政府债券
（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03310008号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

二〇二四年五月十六日

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242QW8WLVH

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
Asia Pacific (Group) CPAs(Special General Partnership)
地址：北京市丰台区丽泽路16号
院3号楼20层2001 邮编:100073
电话/传真 ： 010-88312386

2024年第二批江苏省政府债券（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03310008号

2024 年，江苏省财政厅印发了《关于做好 2024 年第二批江苏省政府新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函[2024]4 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 年第二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 23,000.00 万元，本期债券资金 10,000.00 万元，拟后期发行债券资金 44,000.00 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	23,000.00	10,000.00	44,000.00
合计	110,000.00	-	-	33,000.00	23,000.00	10,000.00	44,000.00

注：其他资金（非资本金）⑨中 44,000.00 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1.00亿元。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 1.00 亿元的应还本付息情况为：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	3.90%	-
2025 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.90%	390.00
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.90%	390.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.90%	390.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.90%	390.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.90%	390.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	3.90%	390.00
2031 年	10,000.00	-	10,000.00	-	3.90%	390.00
合计	-	10,000.00	10,000.00	-	-	2,730.00

2、测算项目预期收益

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/㎡）×可售面积（㎡）-（国有土地收益基金+土地出让业务费等）=3,782.64×29,6000-7,411,340=111,225.01 万元；2.配套商业销售收入=可销售面积×销售单价(元/平方米)=4689.77×12000=22,510.88 万元；3.地下车位销售收入=可销售数量(个)×销售单价(元/个)=167×60000=4,008.00 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。

注：以上收益数据来源于苑南人家建设项目可行性研究报告。

单位：万元

年度	**收入合计**	土地出让收入	配套商业销售收入	地下车位销售收入	**成本合计**	**收益合计**
2026 年度	6,629.72		5,627.72	1,002.00	782.98	5,846.74

2027 年度	6,629.72		5,627.72	1,002.00	782.98	5,846.74
2028 年度	118,596.00	111,966.28	5,627.72	1,002.00	782.98	117,813.02
2029 年度	6,629.72		5,627.72	1,002.00	782.98	5,846.74
合计	**138,485.16**	111,966.28	22,510.88	4,008.00	**3,131.92**	**135,353.24**

3、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	

4、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 亿元存续期间的本息覆盖倍数为 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

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
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 1.00 亿元存续期间的本息覆盖倍数为 2.60

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	29,000.00	1,131.00	30,131.00	-
合计	33,000.00	19,149.00	52,149.00	135,353.24
本息覆盖倍数	-	-	-	2.60

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	1.0000
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 去建筑面积为 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	5.2149	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.5955
债券存续期内项目总债务融资本金	3.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	4.1016
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.2149	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.5955

债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	4.1016
项目收益预测依据	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/㎡）×可售面积（㎡）-（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。		

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 年第二批江苏省睢宁县专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

（本页无正文，为《2024 年第二批江苏省政府债券（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

二〇二四年五月十六日

统一社会信用代码

91320100088033172 7 (1/1)

营业执照

(副本)

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。

名　　称　亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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）

负 责 人　武宜洛

成立日期　2014年01月16日

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

登记机关　南京市市场监督管理局

2023年 12月 14日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

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

说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：江苏省财政厅

2023 年 12月 19日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　周雪明

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1978-09-29

工作单位 Working unit　亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

身份证号码 Identity card No.　340823197809297530

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 年 05 月 31 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

05 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.

年 /y　月 /m　日 /d

7

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

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

320000100279
证书编号：
No. of Certificate

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

发证日期：
Date of Issuance
2020 年 07 月 31 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

江苏省政府债券（棚改专项债券）
之新沂市项目财务评估报告

徐博会专审字(2024)079号

徐州博远会计师事务所有限公司

二零二四年五月十五日

[illegible]会计师事务所有限公司
业务专用章

目　　录

释义与简称

财务评估报告

绪言…… 1

一、债券应付本息情况…… 2

二、项目收益预测…… 3

三、债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况…… 5

四、风险分析…… 6

五、棚改专项债券项目概况…… 8

六、结论性意见……10

七、其他事项说明……10

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础……12

二、项目现金流收益预测假设……12

三、项目实施单位情况……12

四、项目背景……13

五、项目简述……13

六、项目收益及现金流入预测项目说明……14

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金来源……16

二、还本付息现金流量预测……17

三、项目收益与融资平衡……18

附件

1. 事务所营业执照

2. 事务所执业证书

3. 注册会计师执业证书

博远会计师事务所
地址 (Add)：徐州市解放北路 2 号汇源置地广场 1107-1109 室
电话 (Tel)：（0516）83716216 83716211
传真 (Fax)：（0516）83716215 邮编 (Post)：221003
网址： www.xzhby.com 邮箱 (E-mail)：

XUZHOU BRILLIANCY CE RTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Add: Huiyuan Building Jiefang northRoad Xuzhou CHINA

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

2024 年第二批江苏省政府新增专项债券（棚改专项债券）之新沂市项目项目收益与融资平衡财务评估报告

徐博会专审字(2024)079 号

徐州博远会计师事务所有限公司作为本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目的审计机构，接受新沂市财政局的委托，对本次债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具财务评估报告。

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。发行人及相关棚改项目实施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，我们未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，我们认为本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，在相关棚改项目对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目一个，实施单位一家，项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目计划发行项目为“新沂市高铁花园棚户区改造”项目，债券额度为11,000万元。新沂市本期棚改专项债券假设融资年利率3.5%，期限7年期，每期期末支付利息，第七期期末偿还本金。

“新沂市高铁花园棚户区改造”项目2023年度已发江苏省政府债券（棚改专项债券）30,000万元，融资年利率3.5%，期限7年期，每期期末支付利息，第七期期末偿还本金。

（一）项目全部债券存续期内应还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	期末偿还利息	期末还本付息金额
项目：新沂市高铁花园棚户区改造							
2023年		30,000	-	30,000	3.50%		-
2024年	30,000	11,000	-	41,000	3.50%	1,050.00	1,050.00
2025年	41,000	-	-	41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2026年	41,000	-	-	41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2027年	41,000	-	-	41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2028年	41,000	-	-	41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2029年	41,000	-		41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2030年	41,000	-	30,000	11,000	3.50%	1,435.00	31,435.00
2031年	11,000	-	11,000	-	3.50%	385.00	11,385.00
合计		**41,000**	**41,000**			10,045.00	**51,045.00**

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

（二）项目本期债券存续期内应还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	期末偿还利息	期末还本付息金额
项目：新沂市高铁花园棚户区改造							
2025年	41,000	-	-	41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2026年	41,000	-	-	41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2027年	41,000	-	-	41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2028年	41,000	-	-	41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2029年	41,000	-		41,000	3.50%	1,435.00	1,435.00
2030年	41,000	-	30,000	11,000	3.50%	1,435.00	31,435.00
2031年	11,000	-	11,000	-	3.50%	385.00	11,385.00
合计		41,000	41,000			8,995.00	49,995.00

二、项目收益预测

（一）参考文件

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

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

3.《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）；

4.《关于做好2024年第二批江苏省政府新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕4号）；

5.项目实施主体提供的项目可行性研究报告、收入成本测算资料等其他相关文件。

（二）基本假设条件及依据

1.债券存续期内，国家及地方现行政策、法律法规，当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

2. 债券存续期内，建设项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

3. 债券存续期内，国家的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 债券存续期内，建设项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

5. 债券存续期内，项目建设和销售的房屋及商业配套的面积、预期售价无重大变化；

6. 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。

（三）项目区域情况

新沂市地处苏鲁两省交界、亚欧大陆桥东端，是江苏的北大门，东陇海产业带中心城市。总面积 1,616 平方公里，耕地面积 120 万亩，水域面积约占总面积 15%；总人口 113 万，下辖 13 个镇、4 个街道，1 个风景名胜区管理处、1 个省级开发区、1 个省级高新区，是江苏省确定的“东陇海城镇轴中间节点城市、苏北重要的交通枢纽、新兴的工业和商贸旅游城市”。

新沂区位优越，交通便利。陇海铁路、霍连高速公路、徐海一级公路横亘东西、京沪高速公路、胶新、新长铁路、205 国道纵贯南北。2020 年西起徐州连接新沂南站，向东通往连云港的连徐客运专线建成通车，京沪高铁二线、合新高铁将开工建设，新沂市将成为目前苏北地区唯一一个拥有三条高铁线路的县级市。黄金水道大运河绕境而过，同与之相连的骆马湖和新戴河拥有 102 公里的内河航道，形成了便捷的水运网络，东西两翼的白塔埠机场、观音机场各距新沂五十公里，为新沂的发展展开腾飞的双翼。

近年来，新沂市先后荣获国家卫生城市、国家园林城市、全国双拥模范城市、全国中小城市最具投资潜力百强县（市）、全国中小城市创新创业百强县（市）、江苏省文明城市、省级生态市等称号。总体来看，新沂市经济稳定增长，财政实力较强。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

2021-2023 年度新沂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	780.00	830.00	905.24
一般公共预算收入	43.71	46.07	48.97
政府性基金收入	50.72	63.36	57.20
其中：国有土地使用权出让收入	44.34	59.25	51.81
政府性基金支出	66.87	94.68	69.44
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	37.72	55.34	-

资料来源：新沂市财政局

（四）项目产生的净现金流入

本期债券募投项目收益为“新沂市高铁花园棚户区改造”项目实施后产生的项目运营收益。该项目的现金流入通过新沂市城投置业有限公司运营该项目产生的收益实现。项目收入包括住宅、商业、地下车库销售收入。

根据对项目实施单位提供的项目相关资料的审核，以及对新沂市与项目相关业务指标的分析，结合与项目相关的政策文件，综合考虑项目的收入、成本费用,遵循稳健性原则，估算未来七年的项目净现金流入可用于融资资金平衡的项目收益。经测算，本期债券存续期间项目收益 88,388.57 万元。（详见“项目现金流收益规模分析”）。

三、债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

债券募投项目收益为项目实施后产生的项目运营收益。假设项目收益优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。项目产生收益前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含债券资金或自筹项目资金。假设项目收益有限用于覆盖债券和利息，发行债券能够实现现金流平衡。全部债券存续期内项目收益 190,850.35 万元，债券存续期内应付债券本息和为 51,045.00 万元，债券存续期债券还本付息后本息覆盖倍数为 3.74；

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

本期债券存续期内项目收益 88,388.57 万元，债券存续期内应付债券本息和为 49,995.00 万元，债券存续期债券还本付息后本息覆盖倍数为 1.77（详见“项目收益和融资平衡方案”）。

（一）全部债务存续期覆盖倍数情况如下：

项目名称	债券存续期内预期收益（万元）①	期初发行债券本金余额（万元）	以前年度债券发行期限（年）	本期债券发行本金（万元）	本期债券发行期限（年）	债券存续期内应付债券本息和（万元）②	项目收益本息覆盖倍数③=①/②
新沂市高铁花园棚户区改造	190,850.35	30,000	7	11,000	7	51,045.00	3.74

（二）本期债券存续期覆盖倍数情况如下：

项目名称	债券存续期内预期收益（万元）①	期初发行债券本金余额（万元）	以前年度发行债券剩余期限（年）	本期债券发行本金（万元）	本期债券发行期限（年）	债券存续期内应付债券本息和（万元）②	项目收益本息覆盖倍数③=①/②
新沂市高铁花园棚户区改造	88,388.57	30,000	6	11,000	7	49,995.00	1.77

四、风险分析

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益的影响债券还本付息的因素收入在-10%范围内变动、成本费用在+10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目项目压力测试见下表：

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益的影响债券还本付息的因素收入在-10%范围内变动、成本费用在+10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

（一）全部债券存续期压力测试见下表：

项目名称	全部债券存续期内按90%的收入计算项目收益（万元）①	全部债券存续期内按110%的成本计算项目收益（万元）②	全部债券存续期内应付债券本息和（万元）③	全部债券存续期内按90%的收入计算项目收益的本息覆盖倍数④=①/③	全部债券存续期内按110%的成本计算项目收益的本息覆盖倍数⑤=②/③
新沂市高铁花园棚户区改造	171,121.14	190,108.17	51,045	3.35	3.72

（二）本期债券存续期压力测试见下表：

项目名称	本期债券存续期内按90%的收入计算项目收益（万元）①	本期债券存续期内按110%的成本计算项目收益（万元）②	本期债券存续期内应付债券本息和（万元）③	本期债券存续期内按90%的收入计算项目收益的本息覆盖倍数④=①/③	本期债券存续期内按110%的成本计算项目收益的本息覆盖倍数⑤=②/③
新沂市高铁花园棚户区改造	79,488.77	88,255.88	49,995	1.59	1.77

总体而言，本项目预计项目现金流入及财政安排资金对其拟使用的募集资金保障程度较高；考虑到在项目现金流入与预测现金流发生较大差距而难以实现，导致难以偿还基本债券到期本息时，可通过追加资本金、财政安排资金等方式来满足还本付息要求，或者在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还本次债券的本金和利息。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

五、棚改专项债券概况

（一）专项债券对应项目情况简介

地区	项目对应政府性基金收入科目	项目名称	项目类别	项目类型(一级)	项目类型(二级)	债券额度(亿元)	债券期限(年)	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	本期债券用于资本金金额(亿元)	是否组合使用专项债券和市场化融资	项目预期收益(亿元)	项目总债务融资本息(亿元)	收益对债务融资本息的覆盖倍数
新沂市	1.其他政府性基金债务转贷收入	高铁花园棚户区改造		棚户区改造	无	4.1000	7	项目位于新沂市上海南路东、五华路南、南外环北，占地约149818.4平方米（合计224.73亩），新增建筑面积约418495平方米，共建设2栋18F、2栋20F、3栋22F、2栋24F、2栋26F、10栋27F住宅、1栋3F幼儿园及商业2/3F，并配套建设基础设施、道路及绿化工程	24.0171亿元	新沂市城投置业有限公司	棚户区改造专项债券收入	是	-	否	8.8389	4.9995	1.7680
合计						4.1000	7		24.0171亿元				0.0000		8.8389	4.9995	1.7680

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

（二）地方政府新增专项债券项目信息

表 1：徐州市/新沂市/新沂市城投置业有限公司棚改项目明细表

项目名称	高铁花园棚户区改造								
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)	4.1000								
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	项目位于新沂市上海南路东、五华路南、南外环北，占地约149818.4平方米（合计224.73亩），新增建筑面积约418495平方米，共建设2栋18F、2栋20F、3栋22F、2栋24F、2栋26F、10栋27F住宅、1栋3F幼儿园及商业2/3F，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。								
项目建设期	2020年10月至2024年6月								
项目运营期	2025年至2031年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7年								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	24.0171亿元								
其中：不含专项债券的项目资本金	19.9171亿元								
专项债券融资	4.1000亿元								
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	1.1000	-	-	-
其他债务融资	-		-	-	-	-	-	-	-
债券存续期内项目总收益	8.8389								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年		2024年		2025年	6.8551	2026年	1.9838	2027年	-	2028年	-
2029年	-	2030年	-	2031年	-	2032年	-	2033年	-	2034年	-
2035年	-	2036年	-	2037年	-	2038年	-	2039年	-	2040年	-
2041年	-	2042年	-	2043年	-	2044年	-	2045年	-	2046年	-
2047年	-	2048年	-	2049年	-	2050年	-	2051年	-	2052年	-
2053年	-	2054年	-	2055年	-	2056年	-	2057年	-	2058年	-
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.3680		
债券存续期内项目总债务融资本息	4.9995亿元			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.7680		
债券存续期内项目总债务融资本金	4.1000亿元			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.1558		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.9995亿元			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.7680		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.1000亿元			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.1558		
项目收益预测依据	《新沂市行政审批局关于新沂市高铁花园棚户区改造项目核准的批复》（新行审批〔2019〕核准03号）、项目可行性研究报告								

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

（三）项目经济社会效益分析

1.项目的建设是新沂市保障安居建设工程，能够解决棚户区危旧房问题、改善原棚户区居民居住条件，合理规划土地，提高土地利用率，改善居民生活居住条件，构建环境优美的宜居城市，提升新沂城市形象和城市综合竞争力，改善区域投资环境，促进地区经济跨越式发展。

2.项目的建设可以使旧城区的空间得到有效的梳理，解决居民的住房问题，改善该片区居民居住条件，提高居民生活质量，提升整个城市的环境质量，是当地居民生活水平和生活质量提高的体现。

六、结论性意见

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

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目的资金需求，为项目提供了充足稳定的现金流入，可实现项目收益与融资自求平衡。

七、其他事项说明

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

（二）由于本次债券存续期内涉及未来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）本报告仅供发行人发行新沂市2024年江苏省政府债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文，下页系“徐博会专审字(2024)079号”报告签字盖章页）

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

（此页无正文，本页系“徐博会专审字(2024)079号”报告签字盖章页）

徐州博远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·徐州　　二零二四年五月十五日

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本期发行的江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目一个，项目实施单位一家，为新沂市城投置业有限公司“新沂市高铁花园棚户区改造”项目。

本期项目的收入预测依据为项目批复文件、项目可行性研究文件、法定的项目收费标准等文件。税金预测依据为各项目实际管理或使用单位的适用税率。成本费用预测依据为项目可行性研究文件、项目实际管理及使用单位的实际成本费用。遵循谨慎性原则，预测债券存续期内的收入、成本费用，预测债券存续期的项目收益。

二、项目现金流收益预测假设

（一）国家及地方的现行法律法规、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、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）政府制订的城市规划、政府审批的收费政策未发生重大变化；

（四）债券存续期内，用于本项目还本付息的收入能如期实现；

（五）债券存续期内，建设项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

（六）债券存续期内，项目建设和销售的房屋及商业配套的面积、预期售价无重大变化；

（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、项目实施单位情况

项目实施单位为新沂市城投置业有限公司成立于2009年12月30日，

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

公司注册资本 100,000 万元人民币；统一社会信用代码：91320381699342230U；注册地址：新沂市钟吾南路 17 号，法定代表人：张曙光；企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；公司经营范围:房地产开发、销售；城中村、棚户区改造、建设；建设用地的平整；城乡基础设施建设；拆迁安置项目建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地产经纪（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）

四、项目背景

《新沂市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》提出：“十三五”期间，将实施棚户区改造 598 万平方米；计划实施陶瓷厂地块、水泥厂地块、钜中天地块、唐店村、杜湖岛村等棚户区（危旧房）改造 23470 户，建筑面积 5985150 平方米。因此，为落实国家、省、市对棚户区改造精神，贯彻科学发展观，坚持以人为本，树立全面、协调、可持续的发展观，促进经济社会和人的全面发展，体现我党执政为民，以人为本以及中国特色社会主义制度优越性，根据新沂市政府部署，新沂市城投置业有限公司提出实施新沂市棚户区改造苏营花苑安置房项目，该项目的实施能够改善民生、改善困难家庭居住条件，也能改变新沂市的市容市貌，完善城市功能。

五、项目简述

1. 项目立项：《新沂市行政审批局关于新沂市新沂市高铁花园棚户区改造项目核准的批复》（新行审批〔2019〕核准 03 号）。

2. 项目地点：项目位于新沂市上海南路东、五华路南、南外环北。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

3.建设内容：本项目占地约149818.4平方米（合计224.73亩），新增建筑面积约418495平方米，共建设2栋18F、2栋20F、3栋22F、2栋24F、2栋26F、10栋27F住宅、1栋3F幼儿园及商业2/3F，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。

4.建设期：2020年10月-2024年6月。

5.投资估算：本项目总投资 240,170.72 万元。其中：建设工程费106,970.22万元，安装工程费2,310.47万元，设备工程费9,241.88万元,工程建设其他费84,878.18万元,预备费10,170.04万元,建设期利息26,599.93万元。

6.资金筹措:本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行棚改专项债券，其中：自筹项目资金 199,170.72 万元、政府专项债券41,000万元。

六、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目的现金流入通过新沂市城投置业有限公司运营该项目产生的收益实现。根据新沂市城投置业有限公司提供的资料，遵循谨慎性及稳健性原则进行收益预测。本期债券项目计算期从2025年至2034年。

（一）项目收入预测

项目收入包括主要包括住宅、商业、地下车库销售收入。

项目住宅销售面积为311,419.70平方米，计算期的第3-6年出售比例分别为25%、30%、35%、10%。通过调研同类型项目，本项目的销售价格定为7500元/平方米。

项目可销售商业面积为5788.10平方米，销售负荷计算期第3-6年出售比例分别为25%、30%、35%、10%。通过调研同类型项目，本项目商业销售单价定为15000元/平方米。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

项目可销售地下车库面积为89216.00平方米，销售负荷计算期第3-6年出售比例分别为25%、30%、35%、10%。通过调研同类型项目，本项目地下车库销售单价定为5500元/平方米。

则全部债券存续期内，项目不含税收入263,847.71万元；本期债券存续期内，项目不含税收入119,021.12 万元。

（二）项目税费预测

销售不动产增值税 9%；城市建设维护费及教育附加分别为应缴增值税的 5%、5%；本项目为政府保障房项目，免征城镇土地使用税、印花税，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税；所得税率25%。

则全部债券存续期内，城市建设维护费及教育附加791.54万元、所得税62,310.12万元；本期债券存续期内，城市建设维护费及教育附加357.06万元、所得税28,506.19万元。

（三）项目成本费用预测

项目成本费用包括销售费用、管理费用、专项债券利息等。

则全部债券存续期内，项目成本费用及 19,940.70 万元；本期债券存续期内，项目成本费用及10,764.29万元。

（四）项目收益预测

结合相关的项目收入和项目成本预测情况，全部债券存续期内，可用于还本付息项目收益190,850.35万元；本期债券存续期内，可用于还本付息项目收益88,388.57 万元。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金来源

本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目一个，为新沂市城投置业有限公司“新沂市高铁花园棚户区改造”项目。

(一)投资估算

本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目投资估算总额240,170.72万元，详见下表：

实施单位	项目名称	工程项目名称	金 额
新沂市城投置业有限公司	高铁花园棚户区改造	建设工程费	106,970.22
		安装工程费	2,310.47
		设备工程费	9,241.88
		工程建设其他费	84,878.18
		预备费	10,170.04
		建设期利息	26,599.93
合 计	**棚改专项债券项目投资估算总额**		**240,170.72**

(二)资金来源

本期江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目计划总投资240,170.72万元，其中：自筹项目资金199,170.72万元、政府专项债券41,000万元。

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
新沂市高铁花园棚户区改造	240,170.72				30,000	11,000	199,170.72

注：资金来源中其他资金全部为自筹资金

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

二、还本付息现金流量预测

(一)还本付息情况说明

江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市“新沂市高铁花园棚户区改造”项目本期共融资11,000万元，融资年利率3.5%，期限7年期，债券存续期内应付息2,695.00万元，期末应还本付息金额13,695.00万元。

2023年度已发行江苏省政府债券（棚改专项债券）30,000万元，融资年利率3.5%，期限7年期，债券存续期内应付息7,350.00万元，期末应还本付息金额37,350.00万元。

“新沂市高铁花园棚户区改造”本期累计拟发行债券额度41,000万元，全部债券存续期内应付息10,045.00万元，全部债券应还本付息金额51,045.00万元;本期债券存续期内应付息8,995.00万元，本期债券应还本付息金额49,995.00万元。

（二）还本付息后本息覆盖情况预测

本期江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目为“新沂市高铁花园棚户区改造项目”，累计发行专项债券41,000万元。

1.全部债券存续期内还本付息后本息覆盖情况预测

全部债券存续期内应付息10,045.00万元、应还本付息金额51,045.00万元、预期项目收益190,850.35万元，全部债券存续期内项目收益本息覆盖倍数3.74。

项目	债券本息支付(万元)			项目收益(万元)
	本金	利息	本息合计	
2023年			-	47,238.66
2024年		1,050.00	1,050.00	55,223.11
2025年		1,435.00	1,435.00	68,550.52
2026年		1,435.00	1,435.00	19,838.06

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

项目	债券本息支付(万元)			项目收益(万元)
	本金	利息	本息合计	
2027年		1,435.00	1,435.00	-
2028年		1,435.00	1,435.00	-
2029年		1,435.00	1,435.00	-
2030年	30,000	1,435.00	31,435.00	-
2031年	11,000	385.00	11,385.00	-
合计	41,000.00	10,045.00	51,045.00	190,850.35
本息覆盖倍数	3.74			

2.本期债券存续期内还本付息后本息覆盖情况预测

本期债券存续期内应付息8,995.00万元、应还本付息金额49,995.00万元、预期项目收益88,388.57万元，本期债券存续期内项目收益本息覆盖倍数1.77。

项目	债券本息支付(万元)			项目收益(万元)
	本金	利息	本息合计	
2025年		1,435.00	1,435.00	68,550.52
2026年		1,435.00	1,435.00	19,838.05
2027年		1,435.00	1,435.00	-
2028年		1,435.00	1,435.00	-
2029年		1,435.00	1,435.00	-
2030年	30,000	1,435.00	31,435.00	-
2031年	11,000	385.00	11,385.00	-
合计	41,000.00	8,995.00	49,995.00	88,388.57
本息覆盖倍数	1.77			

三、项目收益与融资平衡

本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目累计拟发行债券额度41,000万元，债券融资年利率3.50%，债券期限7年期，每期期末

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

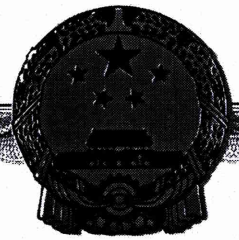
徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

支付利息，债券存续期末偿还本金。全部债券存续期内应付利息 10,045.00 万元，期末应还本付息金额 51,045.00 万元；本期债券存续期内应付利息 8,995.00 万元，期末应还本付息金额 49,995.00 万元。

项目全部债券存续期内预期项目收益 190,850.35 万元、债券本息合计 51,045.00 万元、项目收益本息覆盖倍数 3.74，项目本期债券存续期内预期项目收益 88,388.57 万、债券本息合计 49,995.00 万元、项目收益本息覆盖倍数 1.77。

综上，预期的项目收益能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



编号 32030266620230926008O

统一社会信用代码

91320302753231508H (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　徐州博远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　李道立

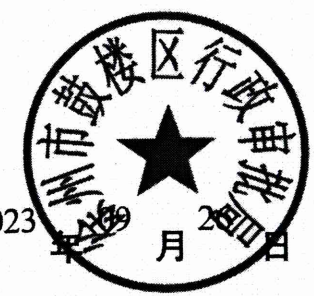
经营范围　审计、验资；会计咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　60万元整

成立日期　2003年09月03日

住　　所　徐州市解放北路2号汇源置地广场1#-1-1108

登记机关



2023年09月20日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

执 业 证 书

经审查，徐州博远会计师事务所有限公司　　符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关　江苏省财政厅

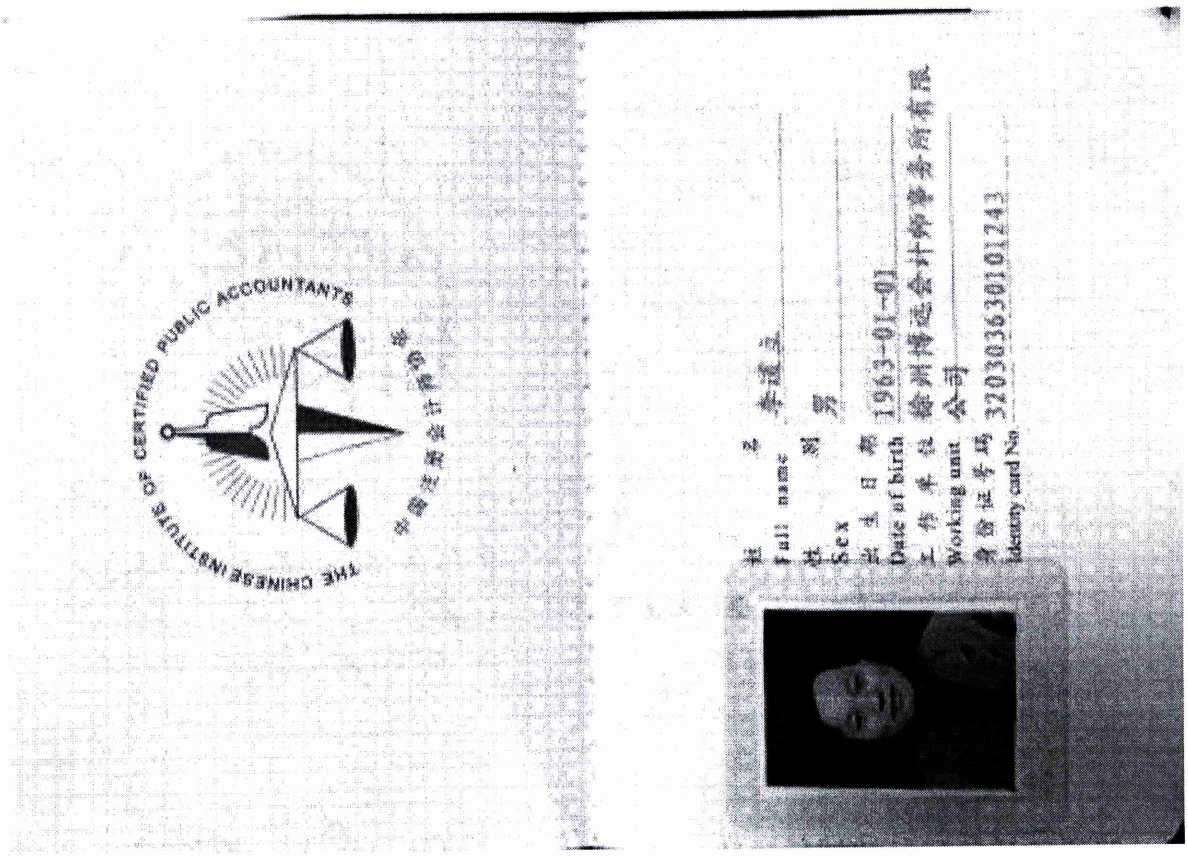
批准文号：苏财会（2003）31号
证书编号：32030024

2003　年 8　月 27　日

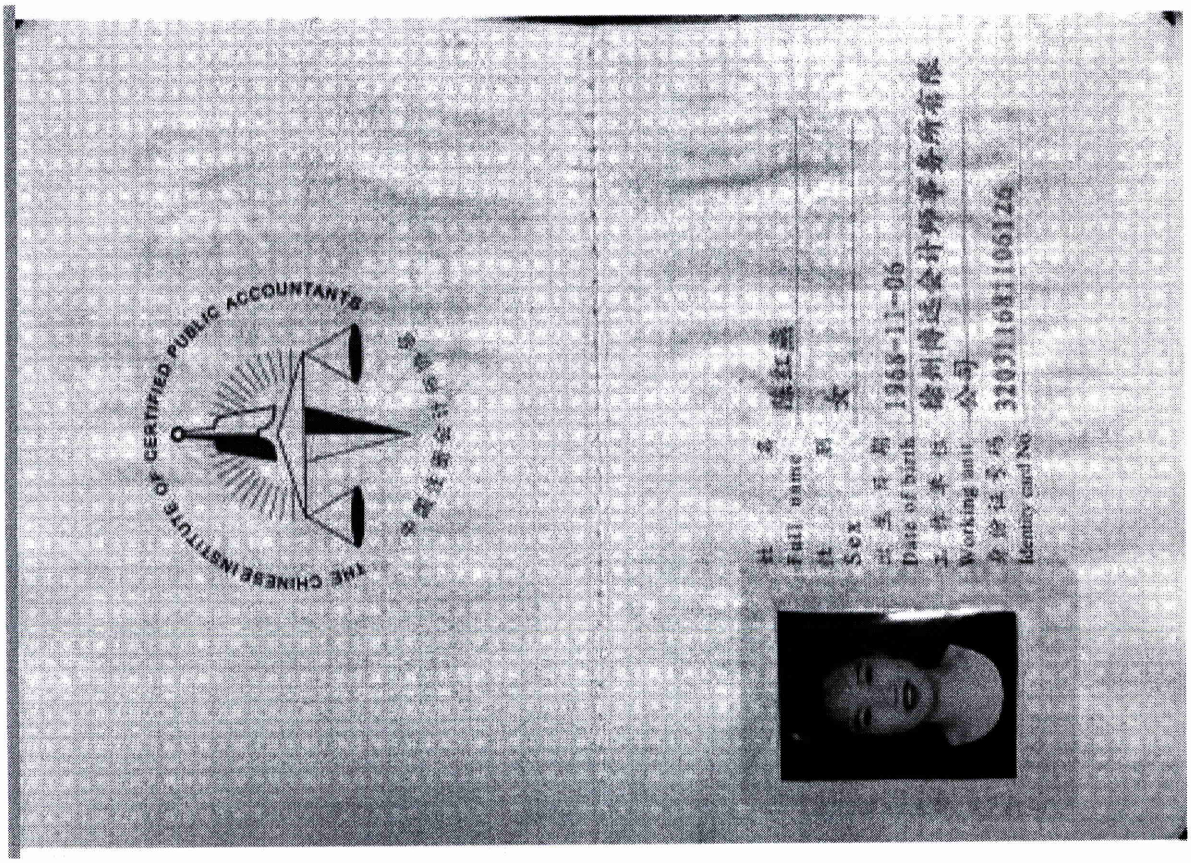
中华人民共和国财政部

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章



徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章



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100号

2024年第二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，对邳州市棚户区改造专项债券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。

江苏淮海会计师事务所有限公司 业务专用章

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

（一）徐州市邳州市东湖佳苑项目

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 ㎡（折合 118.01 亩）；总建筑面积 292800.18 ㎡，其中地上计容建筑面积 216933.60 ㎡（包括住宅 209298.41 ㎡、商业 1976.37 ㎡、配套公建 5658.82 ㎡）、地上不计容建筑面积 6737.58 ㎡、地下建筑面积 69129.00 ㎡（包括地下机动车车库 44552.60 ㎡、人防地下室 13916.00 ㎡、地下非机动车库 10660.40 ㎡）。

江苏信海会计师事务所有限公司
业务专用章

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建设，推动区域经济发展。

（二）徐州市邳州市新城佳苑项目

项目名称：徐州市邳州市新城佳苑项目

参与主体：邳州市宏远城市建设有限公司

项目总投资：78207.70 万元

建设地点：邳州市富春江路以南、郑州路以东、邳新路以北、陇海大道以西。

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

项目容积率 2.017，建筑密度 15.50%，绿地率 31.60%。项目同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

根据《邳州市行政审批局文件关于新城佳苑项目核准的批复》（邳行审投核[2022]16 号）和发改委投资项目代码 2209-320382-89-01-460599 等文件；本项目实施符合国家、省市关于城市新型城镇化、建设美丽宜居社区和城市更新等相关政策，符合邳州市城市总体规划、土地利用规划；项目的实施符合城市发展规律，

顺应了居民对美好生活向往；有助于推进邳州市城镇化建设进程，集约节约建设用地；推动邳州市经济社会的快速发展，具有较好的经济效益和社会效益。

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

江苏德海会计师事务所有限公司
业务专用章

二、 项目资金投入计划及建设计划

徐州市邳州市东湖佳苑项目总投资 148915.4 万元，其中：申请债券资金 119000 万元，已经申请专项债券 48000 万元，本期申请专项债券 19000 万元。后续申请专项债券 52000 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。

徐州市邳州市新城佳苑项目总投资 78207.70 万元，其中：申请债券资金 62000 万元，已经申请专项债券 28000 万元，本期申请专项债券 12000 万元。后续申请专项债券 22000 万元，另有其他项目资本金 16207.70 万元，资本金占总投资比例为 20.72%。建设期 24 个月。

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

徐州市邳州市东湖佳苑项目	148915.4	0	0	29915.4	48000	19000	52000
徐州市邳州市新城佳苑项目	78207.7	0	0	16207.70	28000	12000	22000
合计	227123.1	0	0	46123.1	76000	31000	74000

（徐州市邳州市东湖佳苑项目其他资金 52000 万元为后续申请债券资金，徐州市邳州市新城佳苑项目其他资金 22000 万元为后续申请债券资金）

三、债券应付本息情况

江苏信海会计师事务所有限公司
业务专用章

本期棚户区改造专项债券项目发行规模 31000 万元，假设融资利率 3.5%，期限 7 年，本期债券按年付息到期还本，已兑付本金自兑付日起不另计利息。自融资之日起 7 年应还本付息情况如下：

本期债券还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	未来拟计划发债本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项目一：徐州市邳州市东湖佳苑项目							
2024	48000	19000	15000		82000	1050	1050
2025	82000		37000		119000	2870	2870
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			37000	52000	3115	40115
合计		19000	52000	67000		27860	94860
项目二：徐州市邳州市新城佳苑项目							
2024	28000	12000	22000		62000	980	980
2025	62000				62000	2170	2170
2026	62000				62000	2170	2170
2027	62000				62000	2170	2170
2028	62000				62000	2170	2170
2029	62000			28000	34000	1190	29190
2030	34000				34000	1190	1190
2031	34000			12000	22000	1190	13190

合计		12000	22000	40000		13230	53230

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
项目一：徐州市邳州市东湖佳苑项目							
第一年		30000			30000	1050	1050
第二年	30000	37000	15000		82000	2870	2870
第三年	82000		37000		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			52000	37000	3115	55115
第九年	37000			37000	0	1295	38295
合计		67000	52000	119000		29155	148155
项目二：徐州市邳州市新城佳苑项目							
第一年		28000			28000	980	980
第二年	28000				28000	980	980
第三年	28000	12000	22000		62000	2170	2170
第四年	62000				62000	2170	2170
第五年	62000				62000	2170	2170
第六年	62000				62000	2170	2170
第七年	62000			28000	34000	2170	30170
第八年	34000				34000	1190	1190
第九年	34000			34000		1190	35190
合计		40000	22000	62000		15190	77190

江苏德海会计师事务所有限公司
业务专用章

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。

根据徐州市邳州市新城佳苑项目情况说明，2022 年土地出让预

测单价为520万元/亩，安置房住宅预测面积0.8万元/平方米，地下停车位预测单价7万元/个。

2、项目收入来源

徐州市邳州市东湖佳苑项目土地出让 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。

徐州市邳州市新城佳苑项目土地出让 94.94 亩，安置房住宅130462.50平方米，地下停车位1055个。

江苏信海会计师事务所有限公司
业务专用章

项目一：徐州市邳州市东湖佳苑项目					
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（㎡）		209298.41		209298.41
3	商业用房（㎡）		1976.37		1976.37
4	地下停车位个数（个）		1301		1301
项目二：徐州市邳州市新城佳苑项目					
序号	内容	规模			合计
		2022年	2023年	2024年	
1	土地出让（亩）		47.47	47.47	94.94
2	安置房住宅（㎡）			130462.50	130462.50
3	地下停车位个数（个）			1055	1055

3、出让收入预测

项目一：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（㎡）			209298.41		
安置房住宅出售收入（万元）			159066.79		159066.79
商业用房（㎡）			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
项目二：徐州市邳州市新城佳苑项目					
计算期		2022 年	2023 年	2024 年	合计
土地预测单价（万元/亩）			520	520	
土地出让数量（亩）			47.47	47.47	
土地出让收益（万元）			24684.40	24684.40	49368.80
安置房住宅（㎡）				130462.50	
安置房住宅出售收入（万元）				104370	104370
地下停车位出售收入（万元）				7385	7385
合计			24684.40	136439.40	161123.80

4、扣除项目预测

项目一：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
项目二：徐州市邳州市新城佳苑项目		
土地收益基金（5%）	万元	2468.44
土地出让业务费（2%）	万元	987.38
农田水利建设资金（2%）	万元	987.38
教育资金（2%）	万元	987.38
农业开发资金（94.94 亩×3500 元）	万元	33.23
合计	万元	5463.81

（二）本期债券存续期项目收益覆盖本息情况

项目一：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	94860
六	本息覆盖倍数		2.31
项目二：徐州市邳州市新城佳苑项目			
一	土地出让收益	万元	49368.80
二	从土地出让收入中计提的各项基金	万元	5463.81
1	土地收益基金（5%）	万元	2468.44
2	土地出让业务费（2%）	万元	987.38
3	农田水利建设资金（2%）	万元	987.38
4	教育资金（2%）	万元	987.38
5	农业开发资金（94.94 亩×3500 元）	万元	33.23
三	项目收益	万元	111755
1	安置房住宅出售收入	万元	104370
2	地下停车位出售收入	万元	7385
四	用于资金平衡相关收益	万元	155659.99
五	债券本息	万元	53230
六	本息覆盖倍数		2.92

（三）后续全部债券存续期项目收益覆盖本息情况

江苏中海会计师事务所有限公司
业务专用章

项目一：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
项目二：徐州市邳州市新城佳苑项目			
一	土地出让收益	万元	49368.80
二	从土地出让收入中计提的各项基金	万元	5463.81
1	土地收益基金（5%）	万元	2468.44
2	土地出让业务费（2%）	万元	987.38
3	农田水利建设资金（2%）	万元	987.38
4	教育资金（2%）	万元	987.38
5	农业开发资金（94.94 亩×3500 元）	万元	33.23
三	项目收益	万元	111755

1	安置房住宅出售收入	万元	104370
2	地下停车位出售收入	万元	7385
四	用于资金平衡相关收益	万元	155659.99
五	债券本息	万元	77190
六	本息覆盖倍数		2.02

五、 压力测试

项目收益压力测试表

江苏信华会计师事务所有限公司
业务专用章

单位：万元

项目一：徐州市邳州市东湖佳苑项目				
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	94860	94860	94860	94860
本息覆盖倍率	1.97	2.08	2.20	2.31
项目二：徐州市邳州市新城佳苑项目				
用于资金平衡相关收益	132310.99	140093.99	147876.99	155659.99
债券还本付息额	53230	53230	53230	53230
本息覆盖倍率	2.49	2.63	2.78	2.92

根据项目资金平衡分析结果，棚户区改造专项债券徐州市邳州市东湖佳苑项目本息覆盖率可达到 2.31 倍，徐州市邳州市新城佳苑项目本息覆盖率可达到 2.92 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	1.9
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㎡(折合118.01亩)；总建筑面积292800.18㎡，其中地上计容建筑面积216933.60㎡（包括住宅209298.41㎡、商业1976.37㎡、配套公建5658.82㎡）、地上不计容建筑面积6737.58㎡、地下建筑面积69129.00㎡（包括地下机动车车库44552.60㎡、人防地下室13916.00㎡、地下非机动车库10660.40㎡）。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

江苏信泰会计师事务所有限公司
业务专用章

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			3	5.2	3.7				
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	9.486	债券存续期内项目总收益/项目总债务	2.31

本息		融资本息	
债券存续期内项目总债务融资本金	6.7	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.27
债券存续期内项目总地方债券融资本息	9.486	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.31
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.7	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.27
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。		

邳州市棚户区改造项目明细表

项目　　单位：亿元

项目名称	徐州市邳州市新城佳苑项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.2
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00
项目简要描述	拟建设13栋高层安置住宅楼（3栋11F住宅楼、4栋18F住宅楼、4栋23F住宅楼、2栋25F住宅楼、1栋3F物业管理楼、1栋1F养老用房及配套用房）。同时配套建设供配电、给排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。
项目建设期	2022年至2024年
项目运营期	2023年至2024年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资	7.8208
其中：不含专项债券的项目资本金	1.6208
专项债券融资	6.2
其他债务融资	0.00

项目分年融资计划

	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		2.8		3.4					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	15.5659

债券存续期内项目分年收益

2024年	1.5566	2025年	14.0093	2026年		2027年		2028年	
2029年		2030年		2031年		2032年		2033年	
2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	

2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年	
2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年	
2049 年		2050 年		2051 年		2052 年		2053 年	
2054 年		2055 年		2056 年		2057 年		2058 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	5.323	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.92
债券存续期内项目总债务融资本金	4	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.89
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.323	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.92
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.89

项目收益预测依据	项目土地出让收益 94.94 亩*520 万元/亩=49368.8 万元，安置房住宅出售收入 130462.5 平方米*0.8 万元/平方米=104370 万元，地下停车出售收入 1055 个*7 万元/个=7385 万元。

江苏淮海会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国　徐州　　中国注册会计师：

报告日期：2024 年 5 月 10 日

编号 320302000201808300080

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

2018年08月30日

www.jsgsj.gov.cn:58888/province

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

姓　名 Full name　汤晓宇

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1958-08-25

工作单位 Working unit　江苏淮海会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　320303580825003

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：
No. of Certificate　320300030001

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

发证日期：
Date of Issuance　1996 年/y 5 月/m 7 日/d

江苏省注册会计师协会证书发放专用章
2007年4月30日

4

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.

江苏省注册会计师协会 CPAs 2008-1-2

江苏省注册会计师协会 CPAs 2010-1-4

2007年/y 4月/m 30日/d

5

姓　　名 Full name 千忠顺

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-01-01

工作单位 Working unit 江苏淮海会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 320304670115521

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

证书编号：
No. of Certificate 320300030017

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

发证日期：2000 年/y 12 月/m 8 日/d
Date of Issuance

江苏省注册会计师协会
2007年4月30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.

江苏省注册会计师协会 CPAs 2010-1-29

江苏省注册会计师协会 2007-1-29

2007年4月30日
/y /m /d

2024年第二批江苏省政府债券

（棚户区改造专项债券）之常州市

本级项目财务评估

专项审计报告

苏亚常专审〔2024〕99号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所

地　　址：常州市晋陵中路354号长兴大厦六楼

邮　　编：213003

传　　真：0519-86606018

电　　话：0519-86636160　0519-86631324

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24HS3WVKSV

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏亚常专审〔2024〕99号

2024年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之常州市本级项目财务评估报告

常州市财政局：

我们接受贵局委托，对常州市纳入2024年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）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。

我们的财务评估依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在本报告具体内容中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的财务评估，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。

由于预测事项通常并非如预测那样发生，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，本次评价的常州市纳入2024年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）1个项目的各类专项收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本报告仅供发行本次2024年第二批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

附件：1、各项目预期收益及融资平衡评价说明

2、各项目地方政府新增专项债券项目信息披露表

苏亚金诚会计师事务所

（特殊普通合伙）常州分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　常州市　　2024 年 5 月 23 日

附件 1-1：

空港一村三期保障性安居工程
预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以2024年第二批江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券)常州市本级项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为项目自身稳定现金流收益或政府性基金收入规模分析进行评估，测算常州市本级项目还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

1、国家现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

1、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）；

2、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

4、财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

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

6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债〔2020〕67号）；

7、《关于做好2024年第二批江苏省政府新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕4号）；

8、项目实施主体提供的项目可行性研究报告、项目批复、收入成本测算资料、政府会议纪要等。

四、项目投资总额与资金筹措方式

（一）项目概况

项目名称: 空港一村三期保障性安居工程

发改委投资项目代码: 2208-320411-04-01-715765

主要建设内容: 该项目为空港一村三期保障性安居工程，位于常州市新北区空港产业园空港一村。项目计划总投资 14,433.06 万元，共建项目主要建设 5 幢住宅，2 幢公建配套，同步实施区内道路及场地、水、电、气等综合配套设施，总建筑面积 30,709.00 平方米。

（二）项目投资总额

根据初设批复（常新行审政投〔2022〕113 号），本项目概算总投资 14,433.06 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	工程费用	13,132.69	
2	工程建设及其他费用	1,087.07	
3	设备购置及安装费		
4	预备费用	213.30	
项目总投资		**14,433.06**	

（三）资金筹措方式

本次计划发行债券7,000.00万元，期限为7年。其他资金7,433.06万元（其中：其他资本金7,433.06万元），合计14,433.06万元。具体明细如下：

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（人民币万元）					
		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
空港一村三期保障性安居工程	14,433.06			7,433.06		7,000.00	

备注：其他资本金⑥为财政预算资金。其他资金（非资本金）⑨为期后地方发债资金，非其他市

场化融资。

五、本期债券募投项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

（一）项目收益及现金流入预测

（1）项目预期收益情况

该项目收益主要通过商业配套出租收入、停车位出租收入、新能源充电桩收入、广告及场地活动收入及政府性基金收入实现。根据我们的调查及项目实施单位提供的资料，该项目2023年3月-2024年8月为建设期。2025年1月可投入使用。根据该项目建成后的规模，预计收入分别为：①商业配套出租收入：本项目共有4,169.00平方米的商业配套可用于出租，首年租金每天2.5元/平方米，预计首年出租收入375万元，以后每3年增长5%。②停车位出租收入：本项目道路两侧设置199个停车位，每个停车位预计收入2400元/年，每5年增长5%，第1年和第2年出租率按70%和80%，第3年及以后按95%计算，预计首年停车位出租收入33万元。③新能源充电桩收入：本项目道路两侧设置60个新能源充电桩，电费按同口径扣除考虑，本测算仅考虑充电服务费，单价按0.8元/kwh，每5年增长3%,每个桩预计充电180kwh/天，预计首年新能源充电桩收入311万元，以后每5年增长3%。④广告及场地活动收入：项目建有25个广告牌，预计每个广告牌收入为10万元/年，预计首年广告及场地活动收入250万元，以后每5年增长3%。⑤政府性基金收入：预计可取得政府性基金收入5,000万元。项目全周期内收益现金流入如下表所示：

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
商业配套出租收入		375	375	375	394	394
停车位出租收入		33	38	45	45	45
新能源充电桩收入		311	311	311	311	311

广告及场地活动收入		250	250	250	250	250
政府性基金收入						
项目	**2030 年**	**2031 年**				**合计**
商业配套出租收入	394	415				2,722
停车位出租收入	48	48				302
新能源充电桩收入	320	320				2,195
广告及场地活动收入	258	258				1,766
政府性基金收入		5,000				5,000
2025-2031 年合计		**11,985**				

（2）成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为管理费、房产税等，2025年至2031年预计成本费用合计598万元。

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得商业配套出租收入2,722万元，停车位出租收入302万元，新能源充电桩收入2,195万元，广告及场地活动收入1,766万元，政府性基金收入5,000万元，合计11,985万元；预计成本费用598万元，项目净收益11,387万元。

债券全周期间预计可取得商业配套出租收入2,722万元，停车位出租收入302万元，新能源充电桩收入2,195万元，广告及场地活动收入1,766万元，政府性基金收入5,000万元，合计11,985万元；预计成本费用598万元，项目净收益11,387万元，可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

本次计划发行债券7,000.00万元，期限为7年，预计专项债券利率为2.51%（利率参考《关于2024年江苏省地方政府再融资专项债券(二期)上市交易的通知》）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。空港一村三期保障性安居工程债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
空港一村三期保障性安居工程	2024		7,000.00		7,000.00	87.85	87.85
	2025	7,000.00			7,000.00	175.70	175.70
	2026	7,000.00			7,000.00	175.70	175.70
	2027	7,000.00			7,000.00	175.70	175.70
	2028	7,000.00			7,000.00	175.70	175.70

	2029	7,000.00			7,000.00	175.70	175.70
	2030	7,000.00			7,000.00	175.70	175.70
	2031	7,000.00		7,000.00		87.85	7,087.85
2024-2031 年合计（全周期）			7,000.00	7,000.00		1,229.90	8,229.90
2024-2031 年合计（本期）			7,000.00	7,000.00		1,229.90	8,229.90

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
空港一村三期保障性安居工程	8,229.90	11,387.00	1.38	8,229.90	11,387.00	1.38

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的空港一村三期保障性安居工程的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.38，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.38，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、其他事项说明

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

2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件2-1

地方政府新增专项债券项目信息披露表

项目详细信息

项目1

项目名称	空港一村三期保障性安居工程								
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造								
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(单位：亿元)									
项目简要描述	该项目为空港一村三期保障性安居工程，位于常州市新北区空港产业园空港一村。项目计划总投资14433.06万元，共建项目主要建设5 幢住宅，2幢公建配套，同步实施区内道路及场地、水、电、气等综合配套设施，总建筑面积30709.00m2。								
项目建设期	2023 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)	1.4433								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.7433								
专项债券融资	0.7								
其他债务融资									
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	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				0.7					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益（单位：亿元）	1.1387								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2019年及以前		2020年		2021年		2022年		2023年	
2024年	-	2025年	0.0887	2026年	0.0892	2027年	0.0899	2028年	0.0914
2029年	0.0914	2030年	0.0933	2031年	0.5948	2032年	0	2033年	0
2034年	0	2035年	0	2036年	0	2037年	0	2038年	0
2039年	0	2040年	0	2041年	0	2042年	0	2043年	0
2044年	0	2045年	0	2046年	0	2047年	0	2048年	0
2049年	0	2050年	0	2051年	0	2052年	0	2053年	0
2054年及以后	0								
债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.7890								
债券存续期内项目总债务融资本息	0.8230	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.3836						
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.6267						
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.8230	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.3836						
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.6267						
项目收益预测依据	收入成本测算资料等								

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

溧阳市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

溧阳众诚会计师事务所有限公司

二〇二四年五月二十日

目录

第一部分报告正文.....1

第二部分报告附件.....3

附件1：溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区A地块项目预期收益及融资平衡评价说明..3

附件2：溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区A地块项目明细表.....9

附件3：溧阳市燕山美林南侧安置小区项目预期收益及融资平衡评价说明.....10

附件4：溧阳市燕山美林南侧安置小区项目明细表.....16

附件5：南渡镇小学南地块安置房项目预期收益及融资平衡评价说明.....17

附件6：南渡镇小学南地块安置房项目明细表.....23

溧阳众诚会计师事务所有限公司

溧众评咨[2024]004号

溧阳市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

溧阳市财政局：

我们接受溧阳市财政局委托，对溧阳市2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核依据是《中国注册会计师其他签证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的溧阳市2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)3个项目，预期国有土地使用权出让收入、住宅房销售收入、车位销售收入等专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供本次溧阳市2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目融资之目的使用，不得用于其他任何目的。

附件 1 溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目预期收益及融资平衡评价说明

附件 2 溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目明细表

附件 3 溧阳市燕山美林南侧安置小区项目预期收益及融资平衡评价说明

附件 4 溧阳市燕山美林南侧安置小区项目明细表

附件 5 南渡镇小学南地块安置房项目预期收益及融资平衡评价说明

附件 6 南渡镇小学南地块安置房项目明细表

溧阳众诚会计师事务所有限公司

江苏·溧阳

燕鸣路 1 号龙泉大厦 B 座 4 楼

中国注册会计师：
（签名并盖章）

中国注册会计师：
（签名并盖章）

2024 年 5 月 20 日

附件 1：

溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目
预期收益及融资平衡评价说明

一、项目收益预测编制基础

2020 年 12 月 9 日财政部公布《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库[2020]43 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（苏财债[2019]8 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的与项目相关的政策等能够顺利执行；

（五）债券存续期间的净收益用于本项目还本付息，项目建设资金除本债券外的部分

均由当地政府统筹解决，无需用项目收益偿还。

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）项目概况

本项目建设地址位于濑江花园二期东侧、濑江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约45.38亩，建筑面积约98,000.00平方米（其中：地上建筑面积约70,000.00平方米，地下建筑面积约28,000.00平方米）。主要建设内容包括房屋、商业、绿化、道路及水、电、气相关配套设施。

项目建设期约2.5年，自2022年3月至2024年9月。

（二）投资估算

根据本项目可行性研究报告及溧阳市发展和改革委员会对该项目可研报告的批复（溧发改[2021]137号），投资项目编码2020-320481-47-01-570400，本项目总投资估算65,660.00万元，各项明细如下表所示：

单位：人民币万元

序号	项目具体内容	投资金额	备注
1	土地费用	23,499.37	
2	工程费用	32,204.23	
3	工程建设其他费用	5,689.91	
4	工程建设开发费用	3,342.89	
5	预备费	923.60	
项目总投资		65,660.00	

（三）资金筹措方式

2022年已发行债券32,000.00万元，期限7年；2024年拟发行债券20,000.00万元，期限7年；项目资本金13,660.00万元，合计65,660.00万元。具体明细如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源					
		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
溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区A地块项目	65,660.00	0.00	0.00	13,660.00	32,000.00	20,000.00	0.00

资本金中其他资本金13,660.00万元为建设单位/运营单位自有资金，其中投资者投入项目专项资金13,660.00万元。

（四）预期收益及成本分析

1.项目预期收益情况

该项目收益现金流入主要通过土地出让金、安置房的新旧补差收入及商业租金来实现。根据我们的调查及项目实施单位提供的资料，该项目2022-2024年为建设期无收入实现，自2025年开始投产使用，项目建成后能够解决拆迁居民的住房需求，区内教育、生活、娱乐、休闲设施配套基本齐全，能够为居民提供一个舒适、完善的生活场所，预计2025-2031年每年商业租金收入为650.00万元，项目建设完成后2025年可出让闲置土地108亩用于产业开发，根据该地区类似土地出让价每亩600.00万元测算，预计可取得土地出让收入为64,800.00万元，另安置房建成后还可获得安置房新旧补差收入8,000.00万元，经计算，债券存续期内项目收入共计为77,350.00万元。项目期内收益现金流入如下表所示：

单位：人民币万元

项　目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
土地出让金收入				64,800.00		

安置房新旧补差收入				8,000.00		
商业租金收入				650.00	650.00	650.00
合　计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**73,450.00**	**650.00**	**650.00**
项　目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	**合计**	
土地出让金收入					**64,800.00**	
安置房新旧补差收入					**8,000.00**	
商业租金收入	650.00	650.00	650.00	650.00	**4,550.00**	
合　计	**650.00**	**650.00**	**650.00**	**650.00**	**77,350.00**	

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 77,350.00 万元，可用于偿还专项债券本息。

2.成本费用分析

本项目债券存续期内资金流出主要包括项目运营期销售费用、管理费用、维护费、工资福利费等，2022-2024 年为建设期，无经营成本，2025-2031 年每年预计产生成本费用 80.00 万元。经测算，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 560.00 万元。

（五）融资本息测算

2022 年已发行债券总额为 32,000.00 万元，期限 7 年，专项债券利率为 2.91%；2024 年计划发行债券总额为 20,000.00 万元，期限 7 年，假设专项债券利率为 2.40%。融资期内每年支付利息，到期偿还本金，除资本金、专项债券外无其他融资，债券存续期内还本付息情况如下

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
溧阳市濑江花园二期东侧拆	2022	0	32,000.00		32,000.00	0	0
	2023	32,000.00			32,000.00	931.2	931.2
	2024	32,000.00	20,000.00		52,000.00	931.20	931.20
	2025	52,000.00			52,000.00	1,411.20	1411.2

迁安置小区 A 地块项目	2026	52,000.00			52,000.00	1,411.20	1,411.20
	2027	52,000.00			52,000.00	1,411.20	1411.2
	2028	52,000.00			52,000.00	1,411.20	1,411.20
	2029	52,000.00		32,000.00	20,000.00	1,411.20	33,411.20
	2030	20,000.00			20,000.00	480	480.00
	2031	20,000.00		20,000.00		480	20,480.00
2022-2029 合计			**52,000.00**	**32,000.00**	**20,00.00**	**8,918.40**	**40,918.40**
2022-2031 合计			**52,000.00**	**52,000.00**	**0.00**	**9,878.40**	**61,878.40**

（六）净现金流量（包含利息）测算

单位：人民币万元

项目	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**	**2026 年**	**2027 年**
收入合计	0.00	0	0	73,450.00	650	650
成本及管理费				80	80	80
财务费用	0.00	931.2	931.20	1,411.20	1,411.20	1,411.20
利润总额	0.00	-931.2	-931.2	71,958.80	-841.2	-841.2
息税前利润	0.00	0	0	73,370.00	570.00	570.00
净现金流量（包含利息）	0.00	0	0	73,370.00	570.00	570.00
项目	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**期间合计**	
收入合计	650	650	650	650	**77,350.00**	
成本及管理费	80	80	80	80	**560.00**	
财务费用	1,411.20	1,411.20	480	480	**9,878.4**	
利润总额	-841.20	-841.20	90.00	90.00	**66,911.6**	
息税前利润	570	570	570	570	**76,790.0**	
净现金流量（包含利息）	570	570	570	570	**76,790.00**	

（七）项目收益覆盖融资本息倍数测算

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目	76,790.00	7	61,878.40	1.24

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为 1.24 倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（八）项目全周期收益覆盖本息倍数测算

该项目债券全周期为 2022 年至 2031 年，期间预计共取得收入 77,350.00 万元，预计共发生成本及管理费用 560.00 万元，预计项目全周期收益为 76,790.00 万元；预计共发行债券 52,000.00 万元，预计债券利息 9,878.40 万元，应付债券本息和 61,878.40 万元；项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.24 倍，如下表所示：

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目的全周期收益能覆盖融资成本，项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.24 倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目全周期收益与融资自求平衡。

（九）其他事项说明

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

2.资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件 2：

溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目明细表

单位：亿元

项目名称	溧阳市濑江花园二期东侧拆迁安置小区 A 地块项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.0000
项目简要描述	本项目建设地址位于濑江花园二期东侧、濑江路南侧、育兴路西侧。项目用地面积约 45.38 亩，建筑面积约 98000 平方米（其中：地上建筑面积约 70000 平方米，地下建筑面积约 28000 平方米）
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2072 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)	6.5660
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3660
专项债券融资	5.2000
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				3.2000		2.0000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	7.6790										
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	7.3370	2026 年	0.0570	2027 年	0.0570
2028 年	0.0570	2029 年	0.0570	2030 年	0.0570	2031 年	0.0570	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	1.17
债券存续期内项目总债务融资本息	6.1878	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.24
债券存续期内项目总债务融资本金	5.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.48
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.1878	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.24
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.48

项目收益预测依据	根据可研报告及项目实施单位提供的资料，自 2025 年开始投产使用，项目建成后能够解决拆迁居民的住房需求，区内教育、生活、休闲设施配套基本齐全，预计 2025-2031 年每年商业租金收入为 650.00 万元，项目建设完成后 2025 年可出让闲置土地 108 亩用于产业开发，根据该地区类似土地出让价每亩 600 万元测算，预计可取得土地出让收入为 64,800.00 万元，另安置房建成后还可获得安置房新旧补差收入 8,000.00 万元，经计算，债券存续期内项目收入共计为 77,350.00 万元，每年预计产生成本费用 80.00 万元，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 560.00 万元，经测算，债券存续期内产生净收益 7.6790 亿元。

附件 3：

溧阳市燕山美林南侧安置小区项目
预期收益及融资平衡评价说明

一、项目收益预测编制基础

2020 年 12 月 9 日财政部公布《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库[2020]43 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（苏财债[2019]8 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的与项目相关的政策等能够顺利执行；

（五）债券存续期间的净收益用于本项目还本付息，项目建设资金除本债券外的部分

均由当地政府统筹解决，无需用项目收益偿还。

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）项目概况

本项目建设地址位于溧阳市天星路南侧、美林路西侧、溪缘东路北侧、茶山路东侧。项目用地面积约 38303 平方米，建筑面积约 95281.42 平方米（其中：地上建筑面积约 68558.45 平方米、地下建筑面积约 26722.97 平方米），主要建设内容包括房屋、绿化、道路及相关配套设施等。项目建设期约 2 年，自 2022 年 7 月至 2024 年 7 月。

（二）投资估算

根据本项目可行性研究报告及溧阳市发展和改革委员会对该项目可研报告的批复（溧发改[2021]221 号），投资项目编码 2108-320481-04-01-494458，本项目总投资估算 44,192.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：人民币万元

序号	项目具体内容	投资金额	备注
1	工程费用	36,800.13	
2	预备费	1,943.57	
3	工程建设及其他费用	5,448.30	
项目总投资		44,192.00	

（三）资金筹措方式

2022 年已发行债券 30,000.00 万元，期限 7 年；2024 年拟发行债券 5,000.00 万元，期限 7 年；项目资本金 9,192.00 万元，合计 44,192.00 万元。具体明细如下表所示：

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方	拟使用本期	其他资本	已有地方	拟使用本期地	其他资金

		政府专项债券资金金额④	地方政府专项债券资金金额⑤	金⑥	政府专项债券资金金额⑦	方政府专项债券资金金额⑧	（非资本金）⑨
溧阳市燕山美林南侧安置小区项目	44,192.00	0.00	0.00	9,192.00	0.00	35,000.00	0.00

资本金中其他资本金 9,192.00 万元为建设单位/运营单位自有资金，其中投资者投入项目专项资金 9,192.00 万元。

（四）预期收益及成本分析

1.项目预期收益情况

该项目收益现金流入主要通过国有土地使用权出让收入、住宅房及车位的销售收入实现。项目可新增拆迁用地 72 亩，根据委托方提供的资料，假设上述可出让土地平均分布于 2028-2031 年之间出让。结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，同时考虑未来 5 年内 GDP 同比增速，本着安全、保守原则，预测拆迁用地根据行业惯例均价为 40 万元/亩。预计共取得土地出让金收入 2,880.00 万元。

预计项目建成后有 46837.70 ㎡住宅和 379 个地下停车位可供销售，住宅房按每平方米 1 万元估算、地下停车位按每个 5 万元估算，2022-2024 年为建设期无销售收入实现，从 2025-2029 年期间分别按 30%、30%、30%、5%、5%的比例销售住宅和地下车位。

经计算，债券存续期内项目收入共计为 51,612.70 万元。项目期内收益现金流入如下表所示：

单位：人民币万元

项　目	2022--2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
住宅销售收入		14,051.30	14,051.31	14,051.31	2,341.89
地下车位销售收入		568.50	568.50	568.50	94.75
土地出让收入					720.00
合　计		**14,619.80**	**14,619.81**	**14,619.81**	**3,156.64**
项　目	2029 年	2030 年	2031 年	合计	
住宅销售收入	2,341.89			46,837.70	

地下车位销售收入	94.75			1,895.00
土地出让收入	720.00	720.00	720.00	2,880.00
合　计	**3,156.64**	**720.00**	**720.00**	**51,612.70**

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 51,612.70 万元，可用于偿还专项债券本息。

2.成本费用分析

本项目债券存续期内资金流出主要包括项目销售期的管理费及工资福利费等，2022-2025 年为建设期，无经营成本。2025-2029 年销售期内管理费按住宅房及车位销售收入的 0.5%估算，销售期内管理费小计 243.66 万元。预计招聘 5 位管理人员，平均工资及福利费按 10 万元/年/人估算，2025-2031 年预计产生工资及福利费用 350.00 万元。经测算，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 593.66 万元。

（五）融资本息测算

2022 年已发行债券总额为 30,000.00 万元，期限 7 年，专项债券利率为 2.89%；2024 年计划发行债券总额为 5,000.00 万元，期限 7 年，假设专项债券利率为 2.40%。融资期内每年支付利息，到期偿还本金，除资本金、专项债券外无其他融资，债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
溧阳市燕山美林南侧安置小区项目	2022	-	30,000.00		30,000.00		
	2023	30,000.00			30,000.00	867.00	867.00
	2024	30,000.00	5,000.00		35,000.00	867.00	867.00
	2025	35,000.00			35,000.00	987.00	987.00
	2026	35,000.00			35,000.00	987.00	987.00
	2027	35,000.00			35,000.00	987.00	987.00
	2028	35,000.00			35,000.00	987.00	987.00
	2029	35,000.00		30,000.00	5,000.00	987.00	30,987.00

	2030	5,000.00			5,000.00	120.00	120.00
	2031	5,000.00		5,000.00	-	120.00	5,120.00
2024-2031 合计		**30,000.00**	**5,000.00**	**35,000.00**	**0.00**	**6,042.00**	**41,042.00**
2022-2031 合计		**0.00**	**35,000.00**	**35,000.00**	**0.00**	**6,909.00**	**41,909.00**

（六）净现金流量（包含利息）测算

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入合计	-	-		14,619.80	14,619.81	14,619.81
成本及管理费	-	-		123.10	123.10	123.10
财务费用	-	867.00	867.00	987.00	987.00	987.00
利润总额	-	-867.00	-867.00	13,509.70	13,509.71	13,509.71
息税前利润	-	-	-	14,496.70	14,496.71	14,496.71
净现金流量（包含利息）	-	-	-	14,496.70	14,496.71	14,496.71
项目	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2024-2031 年合计**	**2022-2031 年合计**
收入合计	3,156.64	3,156.64	720.00	720.00	**51,612.70**	**51,612.70**
成本及管理费	62.18	62.18	50.00	50.00	**593.66**	**593.66**
财务费用	987.00	987.00	120.00	120.00	**6,042.00**	**6,909.00**
利润总额	2,107.46	2,107.46	550.00	550.00	**44,977.04**	**44,110.04**
息税前利润	3,094.46	3,094.46	670.00	670.00	**51,019.04**	**51,019.04**
净现金流量（包含利息）	3,094.46	3,094.46	670.00	670.00	**51,019.04**	**51,019.04**

（七）项目收益覆盖融资本息倍数测算

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
溧阳市燕山美林南侧安置小区项目	51,019.04	7	41,042.00	1.24

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市燕山美林南侧安置小区项目的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为 1.24 倍，能

够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（八）项目全周期收益覆盖本息倍数测算

该项目债券全周期为2022年至2031年，期间预计共取得收入51,612.70万元，预计共发生成本及管理费用593.66万元，预计项目全周期收益为51,019.04万元；预计共发行债券35,000.00万元，预计债券利息6,909.00万元，应付债券本息和41,909.00万元；项目全周期收益对债券本息的覆盖率为1.22倍。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市燕山美林南侧安置小区项目的全周期收益能覆盖融资成本，项目全周期收益对债券本息的覆盖率为1.22倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目全周期收益与融资自求平衡。

（九）其他事项说明

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

2.资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件 4：

溧阳市燕山美林南侧安置小区项目明细表

单位：亿元

项目名称	溧阳市燕山美林南侧安置小区项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.5000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.0000
项目简要描述	本项目建设地址位于溧阳市天星路南侧、美林路西侧、溪缘东路北侧、茶山路东侧。项目用地面积约 38303 平方米，建筑面积约 95281.42 平方米，主要建设内容包括房屋、绿化、道路及相关配套设施等。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2040 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)	4.4192
其中：不含专项债券的项目资本金	0.9192
专项债券融资	3.5000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划(单位：亿元)

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				3.0000		0.5000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	5.1019

债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)

2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	1.4497	2026 年	1.4497	2027 年	1.4497
2028 年	0.3094	2029 年	0.3094	2030 年	0.0670	2031 年	0.0670	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	1.15
债券存续期内项目总债务融资本息	4.1042	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.24
债券存续期内项目总债务融资本金	3.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.46
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.1042	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.24
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.46

项目收益预测依据	根据可研报告及项目实施单位提供的资料，债券存续期内通过出让国有土地使用权、销售住宅房及地下车位实现收入，预计2025-2031年共计取得收入51,612.70万元，其中国有土地使用权出让收入2,880.00万元、住宅房销售收入46,837.70万元、地下车位销售收入 1,895.00 万元。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费，预计债券存续期合计发生成本费用 593.66 万元。债券存续期内预计实现净收益 51,019.04 万元。

附件 5：

南渡镇小学南地块安置房项目

预期收益及融资平衡评价说明

一、项目收益预测编制基础

2020 年 12 月 9 日财政部公布《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及城镇建设、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（苏财债[2019]8 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的与项目相关的政策等能够顺利执行；

（五）债券存续期间的净收益用于本项目还本付息，项目建设资金除本债券外的部分均由当地政府统筹解决，无需用项目收益偿还。

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）项目概况

该项目建设地址位于溧阳市南渡镇，五星大道北侧、博爱路东侧 3#地块。项目用地面积约 19755 平方米，建筑面积约 43246 平方米（其中：地上建筑面积约 29580 平方米，地下建筑面积约 13666 平方米）。主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。项目建设期 2 年。

（二）投资估算

根据本项目可行性研究报告及溧阳市发展和改革委员会对该项目可研报告的批复（溧发改[2023]25 号），投资项目编码 2302-320481-04-01-401968，本项目总投资估 25,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：人民币万元

序号	项目具体内容	投资	备注
1	工程费用	21,538.20	
2	工程建设其他费用	1,414.18	
3	预备费用	2,047.62	
项目总投资		**25,000.00**	

（三）资金筹措方式

2024 年拟发行债券 20,000.00 万元，期限 7 年；项目资本金 5,000.00 万元，合计 25,000.00 万元。具体明细如下表所示：

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

		金额④	金额⑤		金额⑦	金额⑧	
南渡镇小学南地块安置房项目	25,000.00	0.00	0.00	5,000.00	0.00	20,000.00	0.00

资本金中其他资本金 5,000.00 万元为建设单位/运营单位自有资金。

（四）预期收益及成本分析

项目收益主要通过通过商品房销售收入、车位销售收入、国有土地使用权出让收入实现。

本项目总建筑面积 43246 ㎡，其中住宅面积 29172 ㎡，包含安置房面积 14586 ㎡和商品房 14586 ㎡，参考溧阳市当地房地产市场销售价格，本项目商品房销售价格按平均 7000 元/㎡，销售收入总计为 10210.20 万元，项目共建设住宅配套机动车停车位 223 个，销售价格按 50000 元/车位，车位销售收入 1115 万元，商品房和车位销售收入平摊在债券存续期后 4 年（2026 年-2029 年），每年商品房销售收入为 2552.55 万元，每年车位销售收入为 278.75 万元。

本项目可出让国有土地 175 亩,结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，预测土地出让价格为 120 万元/亩，预计共取得土地出让金收入 21000 万元。土地出让在债券存续期后 6 年(2026 年-2031 年)平均出让，每年土地出让金收入 3500 万元。本项目土地出让金收入不用缴纳增值税、所得税等，项目每年预期土地出让金净收益是 3500 万元。

收入的测算年限为 2024-2031 年，2024 年-2025 年为建设期，无经营收入，共 6 年有经营收入，经计算，债券存续期内项目收入共计为 32,325.20 万元。项目期内收益现金流入如下表所示：

单位：人民币万元

项　目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
国有土地使用权出让收入			3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
商品房销售收入			2,552.55	2,552.55	2,552.55	2,552.55
车位销售收入			278.75	278.75	278.75	278.75
合　计			6,331.30	6,331.30	6,331.30	6,331.30
项　目	**2030 年**	**2031 年**	**合计**			
国有土地使用权出让收入	3,500.00	3,500.00	21,000.00			

商品房销售收入	0.00	0.00	10,210.20
车位销售收入	0.00	0.00	1,115.00
合　计	3,500.00	3,500.00	32,325.20

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 32,325.20 万元，可用于偿还专项债券本息。

2.成本费用分析

本项目成本费用的测算年限为 2024-2031 年，2024-2025 年为建设期无经营成本，2026 年-2031 年共 6 年有经营成本。本项目成本费用包括：外购原材料费、外购燃料动力费、工资或薪酬、固定资产修理费、其他费用，每年成本费用 600 万元，2026 年至 2031 年共计发生成本费用 3600 万元。

（五）融资本息测算

2024 年计划发行债券总额为 20,000.00 万元，期限 7 年，假设专项债券利率为 2.40%。融资期内每年支付利息，到期偿还本金，除资本金、专项债券外无其他融资，债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
南渡镇小学南地块安置房项目	2024	0.00	20,000.00		20,000.00	0.00	0.00
	2025	20,000.00			20,000.00	480.00	480.00
	2026	20,000.00			20,000.00	480.00	480.00
	2027	20,000.00			20,000.00	480.00	480.00
	2028	20,000.00			20,000.00	480.00	480.00
	2029	20,000.00			20,000.00	480.00	480.00
	2030	20,000.00			20,000.00	480.00	480.00
	2031	20,000.00		20,000.00	0.00	480.00	20,480.00
2024-2031 年合计			20,000.00	20,000.00	0.00	3,360.00	23,360.00

（六）净现金流量（包含利息）测算

单位：人民币万元

项　目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入合计			6,331.30	6,331.30	6,331.30	6,331.30
成本费用总额			600.00	600.00	600.00	600.00
财务费用		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
利润总额		-480.00	5,251.30	5,251.30	5,251.30	5,251.30
息税前利润		0.00	5,731.30	5,731.30	5,731.30	5,731.30
净现金流量（包含利息）		0.00	5,731.30	5,731.30	5,731.30	5,731.30
项　目	**2030 年**	**2031 年**	**期间合计**			
收入合计	3,500.00	3,500.00	32,325.20			
成本费用总额	600.00	600.00	3,600.00			
财务费用	480.00	480.00	3,360.00			
利润总额	2,420.00	2,420.00	25,365.20			
息税前利润	2,900.00	2,900.00	28,725.20			
净现金流量（包含利息）	2,900.00	2,900.00	28,725.20			

（七）项目收益覆盖融资本息倍数测算

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
南渡镇小学南地块安置房项目	28,725.20	7	23,360.00	1.23

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的南渡镇小学南地块安置房项目的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为 1.23 倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（八）其他事项说明

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

2.资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件 6：

南渡镇小学南地块安置房项目明细表

单位：亿元

项目名称	南渡镇小学南地块安置房项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.0000
项目简要描述	该项目建设地址位于溧阳市南渡镇，五星大道北侧、博爱路东侧 3#地块。项目用地面积约 19755 平方米，建筑面积约 43246 平方米（其中：地上建筑面积约 29580 平方米，地下建筑面积约 13666 平方米）。主要建设内容包括房屋、道路、停车场、绿化及相关配套设施等。
项目建设期	2024 年至 2025 年
项目运营期	2026 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)	2.5000
其中：不含专项债券的项目资本金	0.5000
专项债券融资	2.0000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划(单位：亿元)

	2020 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资						2.0000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	2.8725

债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)

2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	0.5731	2027 年	0.5731	2028 年	0.5731
2029 年	0.5732	2030 年	0.2900	2031 年	0.2900	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	1.15
债券存续期内项目总债务融资本息	2.3360	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.23
债券存续期内项目总债务融资本金	2.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.44
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.3360	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.23
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.44

项目收益预测依据	根据可研报告及项目实施单位提供的资料，该项目收入的测算年限为 2024-2031 年，2024-2025 年为建设期,无经营收入，共 6 年有经营收入，经计算，债券存续期内项目收入共计为 32,325.20 万元。成本费用的测算年限为 2024-2031 年，2024-2025 年为建设期，无经营成本，共 6 年有经营成本，经测算，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 3,600.00 万元。经测算，债券存续期内产生净收益 28,725.20 万元。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 史俊

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-09-27

工作单位 Working unit 深圳众鑫会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 320423670927201

深圳众鑫公证会计师事务所有限公司 2048109432290

证书编号: 320400160001
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 7 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d

2007 4 2

4

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.

2008 4 2

2007 年 4 月 30 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 管靖

Full name

性　　别 男

Sex

出 生 日 期 1987-08-12

Date of birth

工 作 单 位 溧阳众诚会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 320481198708121530

Identity card No

证书编号：
No. of Certificate 320400160020

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 2024 年 /y 03 月 /m 26 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

执业证书

经审查，溧阳众诚会计师事务所　　符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关　江苏省财政厅

批准文号：苏财协〔1999〕147号
证书编号：32040016

1999年 12月 17日

中华人民共和国财政部制

编 号 320481000202012020388

统一社会信用代码

91320481717493316 6 (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　溧阳众诚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　史俊

经营范围　办理企业审计、验资、资产评估、工程预决算的编制和审核、担任会计顾问、提供会计业务的咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
许可项目：代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

注册资本　50万元整

成立日期　2000年01月03日

营业期限　2000年01月03日至2030年12月31日

住　　所　溧阳市溧城镇燕鸣路1号402室

登记机关　溧阳市行政审批局

2020 年 12 月 02 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

2024年第二批江苏省政府债券（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 Nantong. Jiangsu. China
电话：86（513）55018131 Tel：86（513）55018131
传真：86（513）55018133 Fax：86（513）55018133

2024年第二批江苏省政府债券（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]E6016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年第二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年第二批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕4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年第二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。

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24FMB756ER

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. 项目所涉及的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2.40%，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2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,2024年已发行7年期专项债券0.99亿元，本次拟申请发行7年期专项债券1.12亿元，计划未来申请发行专项债券0.59亿元。

2. 海兴华府三期建设项目

项目单位：南通市海门海赋建设开发有限公司；

项目代码：2202-320657-89-01-320688。

海兴华府三期地处海门区，北靠人民西路、西临岷江路、东至海兴路、南至锦绣西路。项目占地面积6.06万平方米，总建筑面积11.44万平方米，其中地上建筑面积8.03万平方米，地下建筑面积3.41万平方米。该项目容积率1.34，工程包括7栋11层住宅、4栋21层住宅，配套公建用房及地库，总户数754套。

项目总投资6.62亿元，其中自筹（政府预算资金）5.62亿元，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7月开工建设，预计于2024年9月完成竣工备案。

本次拟申请发行7年期专项债券1亿元。

三、 本期债券募投项目收益预测

本批次7年期2.12亿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	61,200.00
2	剩余房源销售收入	2,630.00
3	安置房结算差价及其他	5,219.38
4	政府性基金	5,412.42
合计		74,461.80

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74,461.80万元。

2. 海兴华府三期建设项目

本项目的实施对于满足拆迁户需求、改善城市居民居住环境，促进城市和谐社会建设，提升城市土地利用价值，提高城市整体竞争实力等都具有十分重要的现实意义。

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	土地出让金收益分成	84,486.78
2	安置房结算差价	7,997.39
3	车位出售收入	3,154.13
合计		95,638.30

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95,638.30万元。

3. 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。该批次棚户区改造专项债存续期间，项目预期总收益为170,100.10万元，如下表所示：

单位：万元

序号	项目	土地出让金收益分成	剩余房源、车位销售收入	安置房结算差价及其他	政府性基金	项目收益合计
1	五接镇滨江新城一期项目（天后宫学校地块保障房项目）	61,200.00	2,630.00	5,219.38	5,412.42	74,461.80
2	海兴华府三期建设项目	84,486.78	3,154.13	7,997.39		95,638.30
合计		145,686.78	5,784.13	13,216.77	5,412.42	170,100.10

四、本期债券募投项目资金筹措与融资平衡情况

1. 本期债券募投项目资金筹措情况

序号	项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
1	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	22,900.00	11,200.00	5,900.00
2	海兴华府三期建设项目	66,200.00			56,200.00		10,000.00	
合计		139,300.00			89,300.00	22,900.00	21,200.00	5,900.00

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）	11,200.00	22,900.00	5,900.00	7,262.00			41,362.00
2	海兴华府三期建设项目	10,000.00			1,750.00			11,750.00
合计		21,200.00	22,900.00	5,900.00	9,012.00			53,112.00

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）	74,461.80	7	41,362.00	1.8002

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
2	海兴华府三期建设项目	95,638.30	7	11,750.00	8.1394
合计		170,100.10		53,112.00	

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)	1.12
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	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)	7.31
其中：不含专项债券的项目资本金	3.31
专项债券融资	4
其他债务融资	

项目分年融资计划（单位：亿元）

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资							1.3	2.11	0.59
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	7.4462

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020年		2021年		2022年		2023年	0.1515	2024年	2.4344	2025年	0.6118
2026年	0.0340	2027年	2.0955	2028年	0.0340	2029年	2.0340	2030年	0.0340	2031年	0.0170
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	1.0186
债券存续期内项目总债务融资本息	4.1362	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.8003
债券存续期内项目总债务融资本金	3.4100	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.1836
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.1362	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.8003
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.4100	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.1836
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）海兴华府三期建设项目

项目名称	海兴华府三期建设项目
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	项目建设地点：北靠人民西路、西临岷江路、东至海兴路、南至锦绣西路。项目占地面积6.06万平方米，总建筑面积11.44万平方米，其中地上建筑面积8.03万平方米，地下建筑面积3.41万平方米。
项目建设期	2022年至2024年
项目运营期	2024年至2032年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	6.62
其中：不含专项债券的项目资本金	5.62
专项债券融资	1

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	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	9.5638										
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	0.5429
2026年	0.1430	2027年	0.1431	2028年	0.1115	2029年	0.1115	2030年	3.8408	2031年	4.6710
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	1.4447
债券存续期内项目总债务融资本息	1.1750	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	8.1394
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	9.5638
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.1750	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	8.1394
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	9.5638
项目收益预测依据	项目收益来源于土地出让分成收入、安置房结算差价、车位销售收入等收入。		

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）	74,461.80	1.8002	70,738.71	1.7102	67,015.62	1.6202	63,292.53	1.5302

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
2	海兴华府三期建设项目	95,638.30	8.1394	90,856.39	7.7325	86,074.47	7.3255	81,292.56	6.9185
合计		170,100.10		161,595.10		153,090.09		144,585.09	

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年公开发行第二批江苏省政府棚户区改造专项债券（棚户区改造专项债券），我们认为，基于项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本批次棚户区改造专项债券存续期的项目预期收益可以覆盖本批次发行债券存续期间的还本付息支出，并有较可靠的本息覆盖保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。

七、使用提示和使用限制

1. 使用提示

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

2. 使用限制

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

公证天业会计师事务所
（特殊普通合伙）南通分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·南通

2024年 5 月 16 日

统一社会信用代码

91320602085002362 7 (1/1)

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。

名　　称　公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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

负 责 人　胡杰

成立日期　2013年11月13日

经营场所　南通市崇川区星城路299号南通创源科技园2号楼701、706室

登记机关

2023 年 04 月 [illegible] 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

姓　　名 胡杰
Full name
性　　别 男
Sex
出生日期 1968-08-07
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 320602196808072515
Identity card No.

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 /y /m /d

4

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 /y 月 /m 日 /d

7

Nantong Branch, Gongzheng Tianye CPAs Co., Ltd
Certified Public Accountants, SOE
320602077403

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 /y 月 /m 日 /d

8

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

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：　　年　　月　　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.

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

南通三联　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

江苏公证天业　事务所 CPAs
南通分所
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.

2024年第二批江苏省政府债券

（城镇建设专项债券）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 年第二批江苏省政府债券（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 020167 号

2019 年及 2020 年，财政部先后印发了《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）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；2024 年 4 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 年第二批江苏省政府债券（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

本次预测以江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之启东市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；

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京24LL1RN0V8

（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/㎡。

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/㎡。

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

启东市本批次申报棚户区改造专项债券项目共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	0.3000	7	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 ㎡。项目总建筑面积为207010 ㎡，其中地上建筑面积171605 ㎡，包括住宅、配电房、门卫；地下建筑面积35405 ㎡，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。	项目计划总投资149,263.90万元，2024年度拟投资50,171.50万元。	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48,000.00万元，拟使用本期债券募集资金3,000.00万元，其他资金为98,263.90万元（其中：自筹资金68,747.90万元、未来拟申请专项债券资金29,000.00万元、上级补助资金516万元），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	48,000.00	3,000.00	68,263.90
合计	149,263.90			30,000.00	48,000.00	3,000.00	68,263.90

（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年全年实现地区生产总值1,447.28亿元，增长6.2%。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60,041元，增长5.1%；农村居民人均可支配收入达到34,743元，增长6.9%。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	1,447.28
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

启东市本次申报棚户区改造专项债券项目拟融资总金额 0.3 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

项目 / 年度	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/㎡、非定向销售按 14000 元/㎡，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 161,883.5 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				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
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，本次评价的江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之启东市项目，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）	0.3000
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 ㎡。项目总建筑面积为 207010 ㎡，其中地上建筑面积 171605 ㎡，包括住宅、配电房、门卫；地下建筑面积 35405 ㎡，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/㎡、市非定向销售按 14000 元/㎡，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 161,883.50 万元。扣除总成本费用后获取项目收益。

（此页无正文，系2024年第二批江苏省政府债券（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5月24日

营业执照

（副 本）(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　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　李尊农、乔久华

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　8276 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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告审讫章（1）

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局

2024 年 03 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

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：北京市财政局

二〇二一年八月十七日

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

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）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审定章（1）

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[illegible]区浐灞大道一号外事大厦六层	029-83620980
80	新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）	山[illegible]南市槐荫区[illegible]道鹏山河西路济南报业大厦 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	028-62922216
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[illegible]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[illegible]省青岛市市北区上清路 20 号	0532-85921367
85	浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省宁波[illegible]鄞州区江东北路 317 号和丰创意广场和庭楼 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	0579-83803988-8636
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	010-85665218
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	027-87318882
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	010-68360123
92	中瑞诚会计师事务所（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	022-88238268-8239
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	010-88395676
97	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层	010-67088759
98	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	0311-85927137
99	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层	010-51423818
100	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区四[illegible]门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326	010-62212990

姓　　名 Full name	卓丹
性　　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1987-09-18
工作单位 Working unit	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
身份证号码 Identity card No.	430821198709185420

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

证书编号：
No. of Certificate 110001672914

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 2017 年/y 04 月/m 30 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

姓　　名 Full name	沈仕健
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1994-02-16
工作单位 Working unit	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
身份证号码 Identity card No.	321281199402161874

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

110001670439

证书编号：
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

2021 年/y　02 月/m　26 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y　月/m　日/d

响水县2024年江苏省第二批次政府债券

项目财务评估报告

南京中昇会计师事务所（普通合伙）

南京中昇会计师事务所（普通合伙）
Nangjing Zhongsheng CPAs (General Partnership)
地址（location）：南京市建邺区牡丹江街69号大唐科技大厦B座10层
电话（tel）：025-86666061

响水县2024年江苏省第二批次政府债券项目财务评估报告

中昇专字(2024)第020002号

2019年及2020年，财政部先后印发了《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）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）。2024年，财政部印发了《关于做好2024年第二批江苏省政府新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕4号），对2024年政府债券发行工作做了具体要求。

南京中昇会计师事务所（普通合伙）作为2024年江苏省政府债券之响水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财务评估报告。

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

本报告预测以响水县城镇建设专项债券项目预期收入为基础，结合项目的建设期、运营规模、项目周边停车场收费情况、近三年以及2024年预计GDP的增速以及政府性基金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制响水县纳入2024年江苏省政府专项债券募投项目的项目收益预测表（近三年平均GDP（5.13%）增速的100%、90%、80%比例作为预测增长率）。

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）本项目建设内容和投资总额与可行性研究报告确定的内容不发生重大变化；

（五）项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化；

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24U110BPX9

（六）安置房收入、停车场收入在正常范围内变动；

（七）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；

（八）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；

（九）政府性基金收入应优先用于偿付本期债券募投项目的到期本息。

（十）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）安置房收入：

安置房销售收取的所有价款。

（二）停车场收入：

为安置小区提供停车位所收取的所有价款。

（三）运营成本：

员工成本、运营维护成本及税金等其他费用合计。

（四）预测增长率：

用以估算专项债券到期后收入及成本的年增长率。

（五）项目净现金流入

运营收入扣除付现运营成本后的现金流净额及政府性基金收入。

（六）本息覆盖倍数

项目净现金流入与项目相关融资本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

本次拟发行响水县城镇建设债券涉及城镇建设项目共计 3 个，本报告涉及金枫雅苑安置区建设工程项目，本报告涉及项目基本情况如下表所示：

城镇建设专项债券项目情况简介

序号	项目名称	债券额度（万元）	项目简介	投资估算(万元)	资金筹措方式	未来偿债资金来源

序号	项目名称	债券额度（万元）	项目简介	投资估算（万元）	资金筹措方式	未来偿债资金来源
1	金枫雅苑安置区建设工程项目	22,000.00	项目地址：响水县经济开发区浦江路北侧、大宝路东侧、天马路南侧、航海路西侧；建设内容：项目规划用地面积64092平方米，总建筑面积151600平方米，建设9栋住宅楼，其中17层6栋，18层3栋，配套建设人防、小区道路、绿化、亮化、雨污水管道等工程。	91,677.00	自有资金与债券资金	专项收入、政府性基金收入
	合计	**22,000.00**		**91,677.00**		

上述项目资金来源明细

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
金枫雅苑安置区建设工程项目	91,677.00			49,677.00	20,000.00	22,000.00	
合计	**91,677.00**			**49,677.00**	**20,000.00**	**22,000.00**	

注：1. 金枫雅苑安置区建设工程项目已有地方政府专项债券资金金额20,000.00万元，为2022年6月24日发行，7年期，利率为2.89%。

2.其他资本金⑥为：自有资金。

（二）项目建设背景

响水县位于长江三角洲城市群最北部，江苏省东北部沿海，地处连云港、淮安、盐城三市交界处，东濒黄海，与朝鲜半岛、日本九州岛隔海相望；北枕灌河，与灌南东北二镇相依；西与灌南、涟水交界，南抵中山河，与滨海县相邻。县域东西最大直线长61公里，南北宽21公里，总面积1461平方公里，下辖8个镇、3个工业园区。

响水县南部有中山河，流长63公里，河宽110～130米，流量150～200立方米/秒，汛期最大排涝流量600立方米/秒；西部有通榆大运河，境内流长20公里，河宽100米，通航能力1000吨；北部的"灌河"素有"苏北黄浦江"之称，境内流长34.5公里，主航道水深7米，入海口水深10～11米，通航能力5000吨海轮。

响水县滩涂资源丰富，总面积240万亩。盛产粮、棉、油和蚕、林、果、中药材、浅水藕等数十种农产品。被国务院命名为全国粮棉生产先进县，有43.1公里海岸线，240万亩滩

涂可供开发利用

2023 年，全县实现地区生产总值 505.00 亿元，同比增长 5.10%。

2021 年~2023 年响水县主要经济指标情况（单位：亿元）

年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
地区生产总值	446.33	480.55	505.00
一般公共预算收入	25.30	25.35	27.25
政府性基金收入	50.34	69.38	52.71
其中：国有土地使用权出让收入	50.00	68.61	49.27
政府性基金支出	50.67	68.07	49.12
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	38.39	46.74	38.24

本项目建设一方面将优化发展环境，提供越来越多的就业机会；另一方面，新的安置房小区建设将极大地改居住条件和生活质量，既落实了响水县关于加快解决住房问题的具体举措，又维护了群众利益、促进了响水县发展的现实需要。因而本项目的实施是必要的。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

（一）应付本息情况

响水县本次拟融资金额 35,200.00 万元，拟定融资利率 4.00%。本报告涉及项目拟融资金额 22,000.00 万元，债券为期限七年，债券还本付息方式为分年付息到期一次性还本，第七年偿还本金。应还本付息情况如下：

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金余额	拟融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年 6-12 月		20,000.00		20,000.00		289.00	289.00
2023 年	20,000.00			20,000.00		578.00	578.00
2024 年 1-6 月	20,000.00			20,000.00	4.0%	289.00	289.00
2024 年 7-12 月	20,000.00	22,000.00		42,000.00	4.0%	729.00	729.00
2025 年	42,000.00			42,000.00	4.0%	1,458.00	1,458.00
2026 年	42,000.00			42,000.00	4.0%	1,458.00	1,458.00
2027 年	42,000.00			42,000.00	4.0%	1,458.00	1,458.00
2028 年	42,000.00			42,000.00	4.0%	1,458.00	1,458.00
2029 年 1-6 月	42,000.00		20,000.00	22,000.00	4.0%	729.00	20,729.00
2029 年 7-12 月	22,000.00			22,000.00	4.0%	440.00	440.00
2030 年	22,000.00			22,000.00	4.0%	880.00	880.00

年度	期初本金金额	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金余额	拟融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2031 年 1-6 月	22,000.00		22,000.00		4.0%	440.00	22,440.00
本期债券存续期合计						9,050.00	51,050.00
合计		**42,000.00**	**42,000.00**			**10,206.00**	**52,206.00**

注：全部债务存续期为 2022 年 6 月到 2031 年 6 月，期间应付债务资金本息之和为 52,206.00 万元；

1、已有地方政府专项债券资金金额 20,000.00 万元，为 2022 年 6 月 24 日发行，7 年期，利率为 2.89%；

2、本期债券存续期为 2024 年 6 月到 2031 年 6 月，期间应付债务资金本息之和为 51,050.00 万元。

（二）预测增长率

响水县 2021-2023 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.00%、4.30%和 5.10%，近三年平均增速 5.13%，在响水县政府工作报告中预计 2024 年 GDP 增速为 6.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低计算价格的增长，即增速 5.13%。

（三）项目收入和成本

本报告涉及项目 2024 年建设完成，2025 年开始产生收益，项目收益来源为政府性基金收入、安置房销售收入及停车场收入，对项目收益测算时均考虑了当地全县生产总值（GDP）增速的影响。项目具体收入和成本情况如下：

1、债券存续期安置房收入

根据目前本项目所在地附近的安置房价格水平，拆迁面积 1.2 倍内根据本项目房屋征收补偿方案进行测算，即均价 4,300.00 元/㎡结算，超 1.2 倍以外面积，参照其他块按均价 5,400.00 元/ ㎡结算。根据项目规划，金枫雅苑安置区建设工程总建筑面积 151,600 平方米，其中住宅建筑面积 112,173.94 平方米。考虑安置进度，第一年按照安置 60%测算，之后每年安置 10%。同时考虑每年物价上涨因素，按照近三年响水县 GDP 平均增速 5.13%的 100%、90%、80%比例作为安置房收入增长率，则债券存续期内安置房收入如下：

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	安置房收入：GDP 平均增速的 100%（5.13%）	安置房收入：GDP 平均增速的 90%（4.62%）	安置房收入：GDP 平均增速的 80%（4.10%）
2023 年度			
2024 年度			
2025 年度	35,347.74	34,835.80	34,318.94
2026 年度	6,193.51	6,074.20	5,954.34
2027 年度	6,511.24	6,354.83	6,198.46
2028 年度	6,845.27	6,648.42	6,452.60
2029 年 1-6 月	3,598.22	3,477.79	3,358.58
2029 年 7-12 月	3,598.22	3,477.79	3,358.58
本期债券存续期合计	62,094.19	60,868.83	59,641.50

年度	安置房收入：GDP 平均增速的 100%（5.13%）	安置房收入：GDP 平均增速的 90%（4.62%）	安置房收入：GDP 平均增速的 80%（4.10%）
合计	**62,094.19**	**60,868.83**	**59,641.50**

2、债券存续期停车费收入

根据目前本项目所在地附近的停车收费标准确定停车费单价，泊车两小时内收取 5 元/辆，其后每 30 分钟收取 0.5 元停车费，15 元封顶。结合同类停车场使用效率，预估本项目在运营期白天时段内，停车费平均水平为每个车位每天收入 6 元。总车位数依据项目规划中确定的车位数。停车费受物价上涨影响较小，则债券存续期内停车费收入明细如下：

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	停车费收入
2023 年度	
2024 年度	
2025 年度	140.88
2026 年度	140.88
2027 年度	140.88
2028 年度	140.88
2029 年 1-6 月	70.44
2029 年 7-12 月	70.44
2030 年	140.88
2031 年 1-6 月	70.44
本期债券合计	915.72
合计	**915.72**

3、债券存续期成本

停车场成本主要为人员成本、设备维养费用、税金及费用等，其中人员成本预计新增人员 4 人，按不同岗位不同工资标准，年工资额总额约为 32 万元，维养费用按停车收入的 5%计取，税金及其他管理费用根据营业收入的 10%确定。同时考虑每年物价上涨因素，按照近三年响水县 GDP 平均增速 5.13%的 100%、90%、80%比例作为人员成本增长率，则债券存续期内付现成本如下：

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	营业成本：GDP 平均增速的 100%（5.13%）	营业成本：GDP 平均增速的 90%（4.62%）	营业成本：GDP 平均增速的 80%（4.10%）
2023 年度			
2024 年度			
2025 年度	3,587.90	3,536.71	3,485.02
2026 年度	674.12	662.03	649.87
2027 年度	707.62	691.64	675.65
2028 年度	742.84	722.62	702.49
2029 年 1-6 月	389.95	377.53	365.23

年度	营业成本：GDP 平均增速的 100%（5.13%）	营业成本：GDP 平均增速的 90%（4.62%）	营业成本：GDP 平均增速的 80%（4.10%）
2030 年	62.23	61.24	60.25
2031 年 1-6 月	32.16	31.54	30.92
本期债券合计	6,586.76	6,460.84	6,334.66
合计	**6,586.76**	**6,460.84**	**6,334.66**

（四）项目净现金流入

按照近三年响水县 GDP 平均增速 5.13%的 100%、90%、80%比例作为预测增长率分别测算本报告涉及的项目用于资金平衡的相关收益情况如下：

测算表一：预计相关收益增速为近三年响水县 GDP 平均增速（5.13%）

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	营业收入	营业成本	政府性基金收入	收益合计
2023 年度				
2024 年度				
2025 年度	35,488.62	3,587.90	18,897.81	50,798.53
2026 年度	6,334.39	674.12		5,660.27
2027 年度	6,652.12	707.62		5,944.50
2028 年度	6,986.15	742.84		6,243.31
2029 年 1-6 月	3,668.66	389.95		3,278.71
2029 年 7-12 月	3,668.66	389.95		3,278.71
2030 年度	140.88	62.23		78.65
2031 年 1-6 月	70.44	32.16		38.28
本期债券合计	63,009.91	6,586.76	18,897.81	75,320.96
合计	**63,009.91**	**6,586.76**	**18,897.81**	**75,320.96**

测算表二：预计相关收益增速为近三年响水县 GDP 平均增速的 90%（4.62%）

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	营业收入	营业成本	政府性基金收入	收益合计
2023 年度				
2024 年度				
2025 年度	34,976.68	3,536.71	18,805.80	50,245.77
2026 年度	6,215.08	662.03		5,553.05
2027 年度	6,495.71	691.64		5,804.07
2028 年度	6,789.30	722.62		6,066.68
2029 年 1-6 月	3,548.23	377.53		3,170.70
2029 年 7-12 月	3,548.23	377.53		3,170.70
2030 年度	140.88	61.24		79.64
2031 年 1-6 月	70.44	31.54		38.90
本期债券合计	61,784.55	6,460.84	18,805.80	74,129.51
合计	**61,784.55**	**6,460.84**	**18,805.80**	**74,129.51**

测算表三：预计相关收益增速为近三年响水县 GDP 平均增速的 80%（4.10%）

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	营业收入	营业成本	政府性基金收入	收益合计
2023 年度				
2024 年度				
2025 年度	34,459.82	3,485.02	18,711.99	49,686.79
2026 年度	6,095.22	649.87		5,445.35
2027 年度	6,339.34	675.65		5,663.69
2028 年度	6,593.48	702.49		5,890.99
2029 年 1-6 月	3,429.02	365.23		3,063.79
2029 年 7-12 月	3,429.02	365.23		3,063.79
2030 年度	140.88	60.25		80.63
2031 年 1-6 月	70.44	30.92		39.52
本期债券合计	60,557.22	6,334.66	18,711.99	72,934.55
合计	**60,557.22**	**6,334.66**	**18,711.99**	**72,934.55**

（五）本息覆盖倍数

预期项目收入偿还融资本金和利息情况如下：

1、项目全部债务存续期内资金平衡方案

金额单位：人民币万元

项目名称	全部债务存续期内应付债务资金本息之和①	全部债务存续期内预期收益：GDP 平均增速的 100%（5.13%）②	全部债务存续期内预期收益：GDP 平均增速的 90%（4.62%）②	全部债务存续期内预期收益：GDP 平均增速的 80%（4.10%）②
项目：金枫雅苑安置区建设工程项目	52,206.00	75,320.96	74,129.51	72,934.55
项目收益覆盖倍数③=②/①		**1.44**	**1.42**	**1.40**

2、项目本期债券存续期资金平衡方案

金额单位：人民币万元

项目	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和①	本期债券存续期内预期收益：GDP 平均增速的 100%（5.13%）②	本期债券存续期内预期收益：GDP 平均增速的 90%（4.62%）②	本期债券存续期内预期收益：GDP 平均增速的 80%（4.10%）②
项目：金枫雅苑安置区建设工程项目	7 年	51,050.00	75,320.96	74,353.92	72,934.55
项目收益覆盖倍数③=②/①			**1.48**	**1.45**	**1.43**

六、结论性意见

综上所述，按照谨慎性原则，选取按近三年响水县 GDP 平均增速 5.13%的 80%比例测算

的数据分析本报告涉及募投项目明细情况如下：

表 2：响水县城镇建设项目明细表

项目：金枫雅苑安置区建设工程项目　　金额单位：人民币亿元

项目名称	金枫雅苑安置区建设工程项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	棚户区改造
本只专项债券中用于该项目的金额	2.2000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	项目地址：响水县经济开发区浦江路北侧、大宝路东侧、天马路南侧、航海路西侧；建设内容：项目规划用地面积 64092 平方米，总建筑面积 151600 平方米，建设 9 栋住宅楼，其中 17 层 6 栋，18 层 3 栋，配套建设人防、小区道路、绿化、亮化、雨污水管道等工程。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2040 年
本项目拟发行债券期限(单位:年)	7
债券存续期内项目总投资	9.1677
其中:不含专项债券的项目资本金	4.9677
专项债券融资	4.2000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						2.0000		2.2000	
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	7.2935								

债券存续期内项目分年收益

2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	
2024 年		2025 年	4.9687	2026 年	0.5445	2027 年	0.5664

2028 年	0.5891	2029 年	0.6127	2030 年	0.0081	2031 年	0.0040
2032 年		2033 年		2034 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							0.80
债券存续期内项目总债务融资本息		5.1050	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.43
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				3.32
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.1050	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.43
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				3.32
项目收益预测依据			响水县安置房收入、停车费收入财务数据、响水县政府性基金收入财务数据				

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，本报告评价的响水县政府债券项目，在项目收入分别以近三年响水县 GDP 平均增速 5.13%的 100%、90%、80%比例增长时，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。

本报告仅供发行 2024 年江苏省政府债券目的使用，不得用作其他任何目的。

南京中昇会计师事务所（普通合伙）

中国·南京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2024 年 5 月 17

统一社会信用代码

91320105MACWUQAKXP (1/1)

营业执照

(副本)

编号 320105000202404070067

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　南京中昇会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　赵莉霞

经营范围　许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出　资　额　40万元整

成立日期　2023年08月29日

主要经营场所　南京市建邺区牡丹江街69号大唐科技大厦B座10层1002室

登记机关

2024年 04月 07日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：南京中昇会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵莉霞

主任会计师：

经营场所：南京市建邺区牡丹江街69号大唐科技大厦B座10层1002室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：32010110

批准执业文号：苏财会〔2023〕65号

批准执业日期：2023年9月26日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：江苏省财政厅

2023年 9月 26日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张晶

性别 Sex 女

出生日期 Date of Birth 1986-10-22

工作单位 Working unit 南京中证会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 320106198610220823

320105183500

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 320101100001

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 12 月 26 日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

沈玲(110001670176)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1987-12-07
工作单位 Work unit
身份证号 Identity card No

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

会计师事务所 CPAs
江苏分所

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

2020 年 08 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

会计师事务所 CPAs
江苏分所

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

2020 年 08 月 28 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

亚太(集团)会计师事务所 CPAs
江苏分所

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

2019 年 03 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

南京中算 会计师事务所(普通合伙) CPA

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

2019 年 03 月 23 日

证书编号
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
Date of Issuance 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

沈玲(110001670176)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

沈玲(110001670176)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

2024年江苏省政府债券（棚改专项债）

之滨海县项目财务评估报告

苏亚盐咨〔2024〕34号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

地　　址：盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼8001-8004、8008-8011室

邮　　编：224005

传　　真：0515-88366338

电　　话：0515-88335251

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24H75FWNR8

苏亚金诚会计师事务（特殊普通合伙）

苏亚盐咨〔2024〕34号

2024年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目财务评估报告

滨海县财政局：

我们接受委托，对2024年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。滨海县财政局及项目实施单位对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的2024年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

项目总体情况如下：

1．项目建设资金来源情况

2024年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目为汇文院建设工程项目。项目总投资 18.4830亿元，计划发行江苏省政府专项债券资金12.00亿元（本次拟发行3.00亿元，后续计划发行9.00亿元）；不含专项债券的项目资本金 6.4830亿元。项目建设资金来源情况如下：

表 1　2024 年第二批次江苏省政府债券之滨海县项目资金来源情况表

序号	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（亿元）					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨ [注 2]
1	汇文院建设工程	18.4830			6.4830		3.0000	9.0000
合　　计		18.4830			6.4830		3.0000	9.0000

[注 1]其他资本金为项目单位的自有资金。

[注 2]其他资金（非资本金）为计划 2025 年后续发行的地方政府债券，计划申请期限为 7 年，预计年利率 3.2%。

2．融资应付本息情况

2024 年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债）之滨海县项目计划融资 12.00 亿元，其中：本次申请江苏省政府专项债券资金 3.00 亿元，后续计划发行江苏省政府专项债券资金 9.00 亿元。债券发行期间，计划发行债券利率参考 2023 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，7 年期按 3.2%进行测算，在融资期内每年支付融资利息一次；已发行成功债券按照实际利率及还款付息方式进行测算，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

（1）本期债券存续期应付融资本息情况

表 2　2024 年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债）之滨海县项目

本期债券存续期内应付本息情况表

单位：亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	汇文院建设工程	3.0000		3.0000	2.2720		2.2720	5.2720		5.2720
合 计		**3.0000**		**3.0000**	**2.2720**		**2.2720**	**5.2720**		**5.2720**

（2）全部债务存续期应付融资本息情况

表 3　2024 年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债）之滨海县项目

全部债务存续期内应付本息情况表

单位：亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	汇文院建设工程	12.0000		12.0000	2.6880		2.6880	14.6880		14.6880
合 计		**12.0000**		**12.0000**	**2.6880**		**2.6880**	**14.6880**		**14.6880**

3．项目融资与收益平衡方案

2024 年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债）之滨海县项目以项目专项收入以及政府性基金收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

（1） 本期债券存续期内资金平衡方案

表 4　2024 年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债）之滨海县项目本期债券存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	汇文院建设工程	17.0702	5.2720	3.24
合计		**17.0702**	**5.2720**	**3.24**

（2） 项目全部债务存续期资金平衡方案

表 5　2024 年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债）之滨海县项目全部债务存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	汇文院建设工程	17.0702	14.6880	1.16
合 计		**17.0702**	**14.6880**	**1.16**

综上所述，可以实现项目收益和融资平衡。

4．其他说明

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

附件：

1．项目详细信息

2．2024年第二批次江苏省政府债券之滨海县项目收益与融资平衡测算说明

苏亚金诚会计师事务所

（特殊普通合伙）盐城分所

中国·盐城

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年五月十[illegible]日

项目1

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	汇文院建设工程
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)	3.0000
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	建设内容及规模：本项目位于滨海县世纪大道南侧、西域香苑东北侧。项目规划用地面积约108117平方米，总建筑面积283499.28平方米,其中地上计容建筑面积218014平方米,地上不计容建筑面积1800平方米,地下建筑面积65485.28平方米。容积率2.00，建筑密度19.50%，绿化率35.20%。项目总投资:该项目总投资184830.2万元。项目编码：2309-320922-89-01-336744（《关于滨海汇文院一期建设工程变更核准的批复》滨行审投资(2024)2号）
项目建设期	2024年至 2027年
项目运营期	2028年至 2058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)	18.48
其中：不含专项债券的项目资本金	6.48
专项债券融资	12.00
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					3.0000	5.0000	4.0000		
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	**17.0702亿**

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		**2028**年	**5.7351**
2029年	**3.4411**	2030年	**2.2940**	**2031**年	**5.6000**	**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	**0.92**
债券存续期内项目总债务融资本息	**5.2720亿**	**债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息**	**3.24**
债券存续期内项目总债务融资本金	**3.0000亿**	**债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金**	**5.69**
债券存续期内项目总地方债券融资本息	**5.2720亿**	**债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息**	**3.24**
债券存续期内项目总地方债券融资本金	**3.0000亿**	**债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金**	**5.69**

项目收益预测依据	参照可研数据及市场行情基础对收益进行预测

附件 2：

2024 年第二批次江苏省政府债券之滨海县项目
收益与融资平衡测算说明

一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2024 年第二批江苏省政府债券发行准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1．国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2．国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3．本项目建设内容和投资总额与可行性研究报告确定的内容不发生重大变化；

4．政府专项债发行 5 年以上年利率不高于 3.2%，按照 3.2%计算；

5．项目单位提供资金来源能按预计方式实现，不存在计划外的融资；

6．预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化，负荷能够预期实现；

7．政府性基金收入，能按期足额到位；资本金项目实施单位以分红形式参与分配收入，能按期足额到位；

8．项目单位申请项目和预期出让收益提交审核的资料、文件真实、完整且合规、合法；

9．无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

2024 年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目汇文院建设工程拟申请2024年第二批次江苏省政府专项债券-棚户区改造专项债券，本次申请额度为 3 亿元，期限 7 年，该项目的具体情况如下：

1. 项目概况

（1） 项目审批情况

2023 年 9 月 22 日，滨海县行政审批局正式核准滨海汇文院一期建设工程项目，项目编码为 2309-320922-89-01-336744，总投资额 101,560.94 万元（滨行审投资〔2023〕272 号《关于滨海汇文院一期建设工程项目核准的批复》）。

2024 年 1 月 3 日，滨海县行政审批局针对该项目进行了变更内容的批准（滨行审投资〔2024〕2 号《关于滨海汇文院一期建设工程变更核准的批复》），具体变更事项如下：

一、项目名称的变更：原项目名称“滨海汇文院一期建设工程项目”变更为“滨海恒发地产有限公司实施滨海汇文院建设工程”。

二、建设规模的变更：原项目规划用地面积、总建筑面积、地上计容建筑面积、地上不计容建筑面积、地下建筑面积、容积率、建筑密度以及绿化率等建设规模指标均进行了相应调整。现项目规划用地面积约为 108117 平方米，总建筑面积达到 283499.28 平方米，其中地上计容建筑面积为 218014 平方米，地上不计容建筑面积为 1800 平方米，地下建筑面积为 65485.28 平方米。容积率调整为 2.00，建筑密度为 19.50%，绿化率为 35.20%。

三、项目总投资的变更：原总投资额人民币 101,560.94 万元变更为人民币 184,830.20 万元。

四、建设要求：该项目涉及的两块土地必须严格按照各土地合同中的规划要点进行建设，确保项目符合相关规定和标准。

（2） 项目建设内容

本项目位于滨海县世纪大道南侧、西域香苑东北侧。主要建设内容为：小区住宅楼、人防地下室、生活泵房、配电房等建筑工程，道路、排水、景观、智能化、绿化等附属工程及室外消防、雨水回收、广电、通信、路灯、管网等建设工

程,项目规划用地面积约 162.17 亩，总建筑面积 约 283499.28 平方米。

规划建设 19 栋高层，其中住宅层数 18 层 9 栋、21 层 3 栋、24 层 3 栋 25 层 2 栋、26 层 2 栋，住宅总建筑面积 208829.49 平方米。商业建筑面积 3327.53 平方米。

（3） 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 184,830.20 万元,其中：①专项债券融资 120,000.00 万元，本次拟申请金额 30,000.00 万元，后续拟申请金额 90,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 64,830.20 万元。项目资金来源如下：

表 1-1 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨ [注 2]
汇文院建设工程	184,830.20			64,830.20		30,000.00	90,000.00

[注 1]其他资本金为项目单位的自有资金。

[注 2]其他资金（非资本金）为计划 2025 年后续发行的地方政府债券，计划申请期限为 7 年，预计年利率 3.2%。

建设工作计划约为 2 年半，已于 2024 年 5 月开工，预计 2027 年 12 月底竣工,2028 年正式运营，目前正在建设中。

2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 120,000.00 万元，其中，本次申请发行金额 30,000.00 万元，后续计划发行金额 90,000.00 万元。计划发行债券利率参考 2023 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，7 年期按 3.2%进行预测，在融资期内每年支付融资利息一次；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 1-2 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
汇文院建设工程	2024		30,000.00		30,000.00		
	2025	30,000.00	50,000.00		80,000.00	960.00	960.00
	2026	80,000.00	40,000.00		120,000.00	2,560.00	2,560.00
	2027	120,000.00			120,000.00	3,840.00	3,840.00
	2028	120,000.00			120,000.00	3,840.00	3,840.00
	2029	120,000.00			120,000.00	3,840.00	3,840.00
	2030	120,000.00			120,000.00	3,840.00	3,840.00
	2031	120,000.00		30,000.00	90,000.00	3,840.00	33,840.00
	2032	90,000.00		50,000.00	40,000.00	2,880.00	52,880.00
	2033	40,000.00		40,000.00		1,280.00	41,280.00
	全部债务存续期		**120,000.00**	**120,000.00**		**26,880.00**	**146,880.00**
	其中：本期债券存续期（2024-2031年度）		**120,000.00**	**30,000.00**		**22,720.00**	**52,720.00**

本期债券存续期内应还本付息金额为 52,720.00 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 146,880.00 万元。

3. 偿债预期收益

汇文院建设工程项目建成后，促进滨海县城市更新、健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动滨海县经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义，能够安置房、商用房、机动车停车位和非机动车车库的销售收入可用于偿还政府专项债融资本息。根据项目规划设计

经济技术指标并参照可行性研究报告及市场行情基础对收益进行预测，本期债券存续期各年预期收益累计为 170,702.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 170,702.00 万元，各年收益如下：

表 1-3 项目预测收益汇总表

单位：万元

年份	专项收入 [注 1]	付现成本 [注 2]	专项收益	政府性基金收益	预期收益
2028	69,608.00	12,257.00	57,351.00	56,000.00	170,702.00
2029	41,765.00	7,354.00	34,411.00		
2030	27,842.00	4,902.00	22,940.00		
2031-2033					
合　计	**139,215.00**	**24,513.00**	**114,702.00**	56,000.00	170,702.00
其中：本期债券存续期	**139,215.00**	**24,513.00**	**114,702.00**	56,000.00	170,702.00

[注 1]专项收入：

（1）安置房销售收入：①安置房面积：根据规划方案设计图，住宅面积 208724.36 平方米。②安置房销售单价：按照 0.58 万元/平方米预测。③收款比例：建设完成后第 1 年至第 3 年比例分别为 50%、30%、20%。

（2）商用房销售收入：①商用房面积：根据规划方案设计图地块经济技术指标，商业地块面积 3232.08 平方米。②商用房销售单价：本项目的商用房售价参照周边挂牌销售价格，平均价格按照 1.1 万元/平方米价格估算。③收款比例：建设完成后第 1 年至第 3 年比例分别为 50%、30%、20%。

（3）机动车停车位销售收入：①机动车车位数：根据规划方案设计图地块经济技术指标，机动车停车位共计 2009 个，去除人防工程不可出售部分，约 1506 个车位可售。②机动车车位销售价格：机动车库均价 0.23 万元/平方米，根据设计图每个机动车车位约 27 平方米，即单个机动车车位为 6.21 万元/个。③销售比例：建设完成后第 1 年至第 3 年比例分别为 50%、30%、20%。

（4）非机动车车库销售收入：①非机动车车库面积：根据规划方案设计图地块经济技术指标非机动车车库面积 11661.02 平方米。②非机动车车库销售价格：根据可研报告，确定本项目非机动车库的销售价格为 0.45 万元/平方米。③销售比例：建设完成后第 1 年至第 3 年比例分别为 50%、30%、20%。

[注 2]付现成本：（1）管理费用：按收入的 5%估算；（2）销售费用：按商用房销售收入、机动车停车位销售收入和非机动车停车位销售收入的 20%估算；(3)税金及其他费用：按收入的 10%估算。

4. 项目平衡方案

通过工程调研及预测，汇文院建设工程以专项收入以及政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 1-4 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
汇文院建设工程	170,702.00	52,720.00	3.24

表 1-5 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
汇文院建设工程	170,702.00	146,880.00	1.16

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

四、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的2024年第二批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之滨海县项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

统一社会信用代码

91320902089356459 5 (1/1)

营业执照

（副本）

编号 320913000202307270070

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

名　　称　苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　饶景丽

成立日期　2014年01月03日

经营场所　盐城市盐南高新区新都街道人民南路5号盐城国际创投中心南楼8001－8004、8008－8011室

登记机关

2023 年 07 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

负 责 人：饶景丽

经营场所：盐城市盐南高新区新都街道人民南路5号盐城国际创投中心南楼8001-8004、8008-8011室

分所执业证书编号：320000263207

批准执业文号：苏财会[2012] 35 号

批准执业日期：2012年10月16日

说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：江苏省财政厅

2023 年 8 月 15日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　郝斌

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1978-10-10

工作单位 Working unit　江苏正道会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　320911781010121

证书编号: No. of Certificate　320900170030

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　2005 年/y 12 月/m 30 日/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

事务所 CPAs

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

2012 年/y 11 月/m 06 日/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

2012 年/y 11 月/m 06 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.

郝斌　320900170030

年/y　月/m　日/d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　张松

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1986-05-01

工作单位 Working unit　江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所

身份证号码 Identity card No.　500230198605017520

江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所（特殊普通合伙）盐城分所

320000260001

证书编号：No. of Certificate

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　2012 年 /y　12 月 /m　27 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.

张松　320000260001

年 /y　月 /m　日 /d

盐城立信如良会计师事务所
YAN CHENG LI XIN RU LIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNT ANTS

立信专字[2024] 第 102 号

江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡专项评价报告

东台市财政局：

我们接受东台市财政局的委托，对江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号一预测性财务信息的审核》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供东台市财政局本次发行债券用于2024年东台市棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在各相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东台市棚户区改造共四个项目对应的政府性基金收入及各项目自身产生的净收益之和能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目资金投入计划及建设计划

1.泰东绿郡安置房工程项目

项目总投资114400万元，项目建设期限从2022年-2024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
泰东绿郡安置房工程项目	114400			59400	44000	11000	

注：其他资本金⑥为自有资金

2. 滨河湾安置房项目

项目总投资150262万元，项目建设期限从2022年-2024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	拟使用本期地方政	其他资本金⑥	已有地方政府	拟使用本期地方政府专	其他资金（非资本

		债券资金金额④	府专项债券资金金额⑤		专项债券资金金额⑦	项债券资金金额⑧	金）⑨
滨河湾安置房项目	150262			102262	30000	18000	

注：其他资本金⑥为自有资金

3. 黄海雅居安置房项目

项目总投资 99200 万元，项目建设期限从 2022 年-2024 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
黄海雅居安置房项目	99200			66200	20000	13000	

注：其他资本金⑥为自有资金

4. 站南安置区一期工程项目

项目总投资 81500 万元，项目建设期限从 2021 年-2024 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
站南安置区一期工程项目	81500			33500	32000	16000	

注：其他资本金⑥为自有资金

二、应付本息情况

（一）泰东绿郡安置房工程项目

1.泰东绿郡安置房工程项目在2022年、2023年已经发行过棚改专项债券，分别筹资3.5亿元、0.9亿元，融资年利率分别为2.89%、2.95%，债券期限7年。

2.泰东绿郡安置房工程项目在2024年本次计划融资1.1亿元，假设融资利率3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。三项债券存续期应还本付息情况如下：

单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
第一年	35000.00		35000.00	2.89%	1011.50	1011.50
第二年	44000.00		44000.00	2.89%、2.95%	1277.00	1277.00
第三年	55000.00		55000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	1640.00
第四年	55000.00		55000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	1640.00
第五年	55000.00		55000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	1640.00
第六年	55000.00		55000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	1640.00
第七年	55000.00	35000.00	20000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	36640.00

第八年	20000.00	9000.00	11000.00	2.95%、3.3%	628.50	9628.50
第九年	11000.00	11000.00		3.30%	363.00	11363.00
合计		55000.00				66480.00

3.泰东绿郡安置房工程项目在2024年本次计划融资1.1亿元，假设融资利率3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。单独考虑本次发行的债券，债券存续期应还本付息情况如下：

单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
第三年	55000.00		55000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	1640.00
第四年	55000.00		55000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	1640.00
第五年	55000.00		55000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	1640.00
第六年	55000.00		55000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	1640.00
第七年	55000.00	35000.00	20000.00	2.89%、2.95%、3.3%	1640.00	36640.00
第八年	20000.00	9000.00	11000.00	2.95%、3.3%	628.50	9628.50
第九年	11000.00	11000.00		3.30%	363.00	11363.00
合计		55000.00				64191.50

（二）滨河湾安置房项目

1.滨河湾安置房项目在2023年已经发行过棚改专项债券，筹资

3 亿元，融资利率 2.95%，债券期限 7 年。

2. 滨河湾安置房项目在 2024 年本次计划融资 1.8 亿元，假设融资利率 3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。两项债券存续期应还本付息情况如下：

单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
第一年	30000.00		30000.00	2.95%	885.00	885.00
第二年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第三年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第四年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第五年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第六年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第七年	48000.00	30000.00	18000.00	2.95%、3.3%	1479.00	31479.00
第八年	18000.00	18000.00		3.30%	594.00	18594.00
合计		48000.00				58353.00

3. 滨河湾安置房项目在 2024 年本次计划融资 1.8 亿元，假设融资利率 3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。单独考虑本次发行的债券，债券存续期应还本付息情况如下：

单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
第二年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第三年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第四年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第五年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第六年	48000.00		48000.00	2.95%、3.3%	1479.00	1479.00
第七年	48000.00	30000.00	18000.00	2.95%、3.3%	1479.00	31479.00
第八年	18000.00	18000.00		3.30%	594.00	18594.00
合计		48000.00				57468.00

（三）黄海雅居安置房工程项目

1. 黄海雅居安置房工程项目在2023年已经发行过棚改专项债券，筹资2亿元，融资利率2.95%，债券期限7年。

2. 黄海雅居安置房工程项目在2024年本次计划融资1.3亿元，假设融资利率3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。两项债券存续期应还本付息情况如下：

单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
第一年	20000.00		20000.00	2.95%	590.00	590.00
第二年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00

第三年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第四年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第五年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第六年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第七年	33000.00	20000.00	13000.00	2.95%、3.3%	1019.00	21019.00
第八年	13000.00	13000.00		3.30%	429.00	13429.00
合计		33000.00				40133.00

3. 黄海雅居安置房项目在2024年本次计划融资1.3亿元，假设融资利率3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。单独考虑本次发行的债券，债券存续期应还本付息情况如下：

单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
第二年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第三年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第四年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第五年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第六年	33000.00		33000.00	2.95%、3.3%	1019.00	1019.00
第七年	33000.00	20000.00	13000.00	2.95%、3.3%	1019.00	21019.00
第八年	13000.00	13000.00		3.30%	429.00	13429.00

合计		33000.00				39543

（四）站南安置区一期工程项目

1. 站南安置区一期工程项目在2022年已经发行过棚改专项债券，筹资3.2亿元，融资利率2.89%，债券期限7年。

2. 站南安置区一期工程项目在2024年本次计划融资1.6亿元，假设融资利率3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。两项债券存续期应还本付息情况如下：

单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
第一年	32000.00		32000.00	2.89%	924.80	924.80
第二年	32000.00		32000.00	2.89%	924.80	924.80
第三年	48000.00		48000.00	2.89%、3.3%	1452.80	1452.80
第四年	48000.00		48000.00	2.89%、3.3%	1452.80	1452.80
第五年	48000.00		48000.00	2.89%、3.3%	1452.80	1452.80
第六年	48000.00		48000.00	2.89%、3.3%	1452.80	1452.80
第七年	48000.00	32000.00	16000.00	2.89%、3.3%	1452.80	33452.80
第八年	16000.00		16000.00	3.30%	528.00	528.00
第九年	16000.00	16000.00		3.30%	528.00	16528.00
合计		48000.00				58169.6

3. 站南安置区一期工程项目在2024年本次计划融资1.6亿元，假设融资利率3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，

第七年偿还本金。单独考虑本次发行的债券，债券存续期应还本付息情况如下：

单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
第二年	48000.00		48000.00	2.89%、3.3%	1452.80	1452.80
第三年	48000.00		48000.00	2.89%、3.3%	1452.80	1452.80
第四年	48000.00		48000.00	2.89%、3.3%	1452.80	1452.80
第五年	48000.00		48000.00	2.89%、3.3%	1452.80	1452.80
第六年	48000.00	32000.00	16000.00	2.89%、3.3%	1452.80	33452.80
第七年	16000.00		16000.00	3.30%	528.00	528.00
第八年	16000.00	16000.00		3.30%	528.00	16528.00
合计		48000.00				56320.00

三、项目总收益情况

安置房建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

（一）泰东绿郡安置房工程项目

本项目在东台市实施，项目位于范公南路西侧，泰东河北侧，拟新建安置房及道路、绿化、围墙等附属工程，拟新增用地约 68 亩，新建住宅建筑 10 幢，规划总建设面积约 13.1 万平方米，规划

安置813户，总投资约11.44亿元。

1.该项目的实施，自身将产生安置房商用面积和车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售30%，第二年销售30%，第三年销售40%），其中车库预计27269.76平方米，预计销售单价4000元/平方，预计产生商业设施配套收入10907.9万元，停车场停车预计每年收入30万元，三项债券存续期合计产生270万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用，三项债券存续期间项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2022	3272.37	30.00	6050.4	9352.77
2023	3272.37	30.00	6492.08	9794.45
2024	4363.16	30.00	6966	11359.16
2025		30.00	7474.52	7504.52
2026		30.00	8020.16	8050.16
2027		30.00	8605.63	8635.63
2028		30.00	9233.84	9263.84
2029		30.00	9907.91	9937.91
2030		30.00	10631.19	10661.19
合计	10907.90	270.00	73381.73	84559.63

2.单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2024	4363.16	30.00	6966	11359.16
2025		30.00	7474.52	7504.52
2026		30.00	8020.16	8050.16
2027		30.00	8605.63	8635.63
2028		30.00	9233.84	9263.84

2029		30.00	9907.91	9937.91
2030		30.00	10631.19	10661.19
合计	4363.16	210.00	60839.25	65412.41

（二）滨河湾安置房项目

本项目在东台市实施，项目地点位于海陵南路西侧，西至串场河，南至惠阳路，占地约 82 亩，建筑面积约 13.6 万平方米（不含地下建筑面积），总投资约 15.0262 亿元。

1.该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%），其中车库预计 36922.95 平方米，预计销售单价 4200 元/平方，预计产生商业设施配套收入 15507.64 万元，停车场停车预计每年收入 35 万元，两项债券存续期合计产生 280 万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用，两项债券存续期间项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2023	9304.58	35.00	8760.70	18100.28
2024	6203.06	35.00	9400.23	15638.29
2025		35.00	10086.45	10121.45
2026		35.00	10822.76	10857.76
2027		35.00	11612.82	11647.82
2028		35.00	12460.56	12495.56
2029		35.00	13370.18	13405.18
2030		35.00	14346.20	14381.20
合计	15507.64	280.00	90859.90	106647.54

2.单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2024	6203.06	35.00	9400.23	15638.29
2025		35.00	10086.45	10121.45
2026		35.00	10822.76	10857.76
2027		35.00	11612.82	11647.82
2028		35.00	12460.56	12495.56
2029		35.00	13370.18	13405.18
2030		35.00	14346.20	14381.20
合计	6203.06	245.00	82099.20	88547.26

（三）黄海雅居安置房项目

本项目在东台市实施，项目地点位于金光路西侧，庆丰路南侧，黄海路北侧，占地约 66.7 亩，建筑面积约 12.39 万平方米，总投资约 9.92 亿元。

1.该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%），其中车库预计 26965.1 平方米，预计销售单价 3500 元/平方，预计产生商业设施配套收入 9437.78 万元，停车场停车预计每年收入 20 万元，两项债券存续期合计产生 160 万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用，两项债券存续期间项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2023	5662.67	20.00	5020.68	10703.35
2024	3775.11	20.00	5387.19	9182.30

2025		20.00	5780.45	5800.45
2026		20.00	6202.43	6222.43
2027		20.00	6655.20	6675.20
2028		20.00	7141.03	7161.03
2029		20.00	7662.33	7682.33
2030		20.00	8221.68	8241.68
合计	9437.78	160.00	52070.99	61668.77

2.单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2024	3775.11	20.00	5387.19	9182.30
2025		20.00	5780.45	5800.45
2026		20.00	6202.43	6222.43
2027		20.00	6655.20	6675.20
2028		20.00	7141.03	7161.03
2029		20.00	7662.33	7682.33
2030		20.00	8221.68	8241.68
合计	3775.11	140.00	47050.31	50965.42

（四）站南安置区一期工程项目

本项目在东台市实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约79.5亩，建筑面积约18.2万平方米，总投资约8.15亿元。

1.该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售30%，第二年销售30%，第三年销售40%），其中车库预计45945.96平方米，预计销售单价3000元/平方，合计预计产生商业设施配套收入13783.79万元，停车场停车预计每年收入20万元，两项债券存续期合计产生180万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发

挥较好的作用，两项债券存续期间项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2022	4135.14	20.00	5593.60	9748.74
2023	4135.14	20.00	6001.93	10157.07
2024	5513.51	20.00	6440.07	11973.58
2025		20.00	6910.20	6930.20
2026		20.00	7414.64	7434.64
2027		20.00	7955.91	7975.91
2028		20.00	8536.69	8556.69
2029		20.00	9159.87	9179.87
2030		20.00	9828.54	9848.54
合计	13783.79	180.00	67841.45	81805.24

2. 单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2024	5513.51	20.00	6440.07	11973.58
2025		20.00	6910.20	6930.20
2026		20.00	7414.64	7434.64
2027		20.00	7955.91	7975.91
2028		20.00	8536.69	8556.69
2029		20.00	9159.87	9179.87
2030		20.00	9828.54	9848.54
合计	5513.51	140.00	56245.92	61899.43

四、项目总收益覆盖本次债券本息情况

本次融资项目收益为政府性基金收入及项目建成后自身产生的现金流入。预计可用于偿还本期融资债券及前期政府债券本息合计的情况如下：

（一）泰东绿郡安置房工程项目

1.三项债券存续期（2022年-2030年）本息覆盖倍数为1.27

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期(2022年-2030年)债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
泰东绿郡安置房工程项目	84559.63	66480	1.27

2.单独考虑本次债券存续期（2024年-2030年）本息覆盖倍数为1.02

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期(2024年-2030年)债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
泰东绿郡安置房工程项目	65412.41	64191.5	1.02

（二）滨河湾安置房项目

1.两项债券存续期（2023年-2030年）本息覆盖倍数为1.83

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期(2023年-2030年)债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
滨河湾安置房项目	106647.54	58353	1.83

2.单独考虑本次债券存续期（2024年-2030年）本息覆盖倍数为1.54

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期(2024年-2030年)债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
滨河湾安置房项目	88547.26	57468	1.54

（三）黄海雅居安置房工程项目

1.两项债券存续期（2023年-2030年）本息覆盖倍数为1.54

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2023年-2030年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
黄海雅居安置房工程项目	61668.77	40133	1.54

2.单独考虑本次债券存续期（2024年-2030年）本息覆盖倍数为1.29

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2024年-2030年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
黄海雅居安置房工程项目	50965.42	39543	1.29

（四）站南安置区一期工程项目

1.两项债券存续期（2022年-2030年）本息覆盖倍数为1.41

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2022年-2030年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
站南安置区一期工程项目	81805.24	58169.6	1.41

2.单独考虑本次债券存续期（2024年-2030年）本息覆盖倍数为1.10

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2024年-2030年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
站南安置区一期工程项目	61899.43	56320	1.10

附件 1：东台市 2024 年第二批江苏省政府债券项目概况表

附件 2：项目产生的收益及现金流入评估说明

盐城立信姚良会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 • 东台　　报告日期：2024 年 5 月 9 日

附件 1

东台市 2024 年棚改专项债券项目概况

项目 1 泰东绿郡安置房项目

1. 项目主要内容

本项目在东台镇实施，项目地点位于范公南路西侧，泰东河北侧，拟新建安置房及道路、绿化、围墙等附属工程，拟新增用地约 68 亩，新建住宅建筑 10 幢，规划总建设面积约 13.1 万平方米，规划安置 813 户。

2. 项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

3. 项目资金投入计划及建设计划

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
泰东绿郡安置房项目	114400			59400	44000	11000	

注：项目其他资本金为单位自有资金

4. 项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

5. 项目资金平衡情况

表 2：东台市棚改项目明细表

单位：亿元

项目名称	泰东绿郡安置房项目
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	1.1
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	本项目在东台镇实施，项目地点位于位于范公南路西侧，泰东河北侧，拟新建安置房及道路、绿化、围墙等附属工程，拟新增用地约 68 亩，新建住宅建筑 10 幢，规划总建设面积约 13.1 万平方米，规划安置 813 户。项目总投资 11.44 亿元。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2023 年至 2053 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	11.44
其中：不含专项债券的项目资本金	5.94
专项债券融资	5.5
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度
专项债券融资					3.5	0.9	1.1		
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	6.5412

债券存续期内项目分年收益

2021年		2022年		2023年		2024年	1.1359	2025年	0.7504
2026年	0.805	2027年	0.8636	2028年	0.9264	2029年	0.9938	2030年	1.0661
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			0.57	

债券存续期内项目总债务融资本息	6.4192	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.02
债券存续期内项目总债务融资本金	5.5	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.19
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.4192	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.02
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5.5	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.19
项目收益预测依据	盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2024]第 102 号）		

项目 2　　滨河湾安置房项目

1. 项目主要内容

本项目在东台市实施，项目地点位于海陵南路西侧，西至串场河，南至惠阳路，占地约 82 亩，建筑面积约 13.6 万平方米（不含地下建筑面积）。

2. 项目经济社会效益分析

该项目建设保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大，为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定，促进了房地产开发行业的健康发展。

3. 项目资金投入计划及建设计划

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
滨河湾安置房项目	150262			102262	30000	18000	

注：项目其他资本金为单位自有资金

4、项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

5、项目资金平衡情况

表 2：东台市棚改项目明细表

单位：亿元

项目名称	滨河湾安置房项目								
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	1.8								
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	本项目在东台市实施，项目地点位于海陵南路西侧，西至串场河，南至惠阳路，占地约 82 亩，建筑面积约 13.6 万平方米（不含地下建筑面积），项目总投资 15.0262 亿元。								
项目建设期	2022 年至 2024 年								
项目运营期	2023 年至 2053 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	15.0262								
其中：不含专项债券的项目资本金	10.2262								
专项债券融资	4.8								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年及以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后年度
专项债券融资						3	1.8		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	8.8547								
债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	1.5638	2025 年	1.0121
2026 年	1.0858	2027 年	1.1648	2028 年	1.2496	2029 年	1.3405	2030 年	1.4381
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				0.59	
债券存续期内项目总债务融资本息		5.7468		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		4.8		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		5.7468		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		4.8		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	盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2024]第102号）								

项目3　　黄海雅居安置房项目

1. 项目主要内容

本项目在东台市实施，项目地点位于金光路西侧，庆丰路南侧，黄海路北侧，占地约66.7亩，建筑面积约12.39万平方米，拟新建小高层、高层建筑，并配套绿化、道路、围墙等工程。

2. 项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，有利于完善所在地段的规划功能、提升城市形象，提升市民的人居质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

3. 项目资金投入计划及建设计划

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
黄海雅居安置房项目	99200			66200	20000	13000	

注：项目其他资本金为单位自有资金

4. 项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

5. 项目资金平衡情况

表 2：东台市棚改项目明细表

单位：亿元

项目名称	黄海雅居安置房项目								
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	1.3								
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	本项目在东台市实施，项目地点位于金光路西侧，庆丰路南侧，黄海路北侧，占地约 66.7 亩，建筑面积约 12.39 万平方米，拟新建小高层、高层建筑，并配套绿化、道路、围墙等工程，项目总投资 9.92 亿元。								
项目建设期	2022 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 2054 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	9.92								
其中：不含专项债券的项目资本金	6.62								
专项债券融资	3.3								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2018 年及以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后年度
专项债券融资						2	1.3		

其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	5.0965								
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年		2024年	0.9182	2025年	0.58
2026年	0.6222	2027年	0.6675	2028年	0.7161	2029年	0.7683	2030年	0.8242
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			0.51	
债券存续期内项目总债务融资本息	3.9543				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.29	
债券存续期内项目总债务融资本金	3.3				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			1.54	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.9543				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.29	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.3				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			1.54	
项目收益预测依据	盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2024]第102号）								

项目4　站南安置区一期工程项目

1. 项目主要内容

本项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约79.5亩，建筑面积约18.2万平方米，计划新建11幢高层建筑及配套，其中户均约120

平方米，约 1120 户。

2. 项目经济社会效益分析

该项目建设保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大，为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定，促进了房地产开发行业的健康发展。

3. 项目资金投入计划及建设计划

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
站南安置区一期工程	81500			33500	32000	16000	

注：项目其他资本金为单位自有资金

4. 项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

5. 项目资金平衡情况

表 2：东台市棚改项目明细表

单位：亿元

项目名称	站南安置区一期工程
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	1.6
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	本项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约 79.5 亩，建筑面积约 18.2 万平方米，计划新建 11 幢高层建筑及配套，其中户均约 120 平方米，约 1120 户。项目总投资 8.15 亿元。

项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2022 年至 2052 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	8.15
其中：不含专项债券的项目资本金	3.35
专项债券融资	4.8
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度
专项债券融资					3.2		1.6		
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	6.1899

债券存续期内项目分年收益

2021年		2022年		2023年		2024年	1.1974	2025年	0.693
2026年	0.7434	2027年	0.7976	2028年	0.8557	2029年	0.918	2030年	0.9848
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	0.76
债券存续期内项目总债务融资本息	5.6320	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.10
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	1.29
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.6320	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.10
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	1.29

项目收益预测依据	盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2024]第 102 号）

附件 2：

项目收益及现金流入评估说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本次东台市申请2024年第二批公开发行江苏省政府棚改专项债券 5.8 亿元，共涉及到泰东绿郡安置房项目、滨河湾安置房项目、黄海雅居安置房项目、站南安置区一期项目，债券额度分别为 1.1 亿元、1.8 亿元、1.3 亿元、1.6 亿元。现将四个项目的基本情况和项目收益及现金流入预测编制基础分述如下：

（一）泰东绿郡安置房项目。

本项目在东台镇实施，项目地点位于范公南路西侧，泰东河北侧，拟新建安置房及道路、绿化、围墙等附属工程，拟新增用地约 68 亩，新建住宅建筑 10 幢，规划总建设面积约 13.1 万平方米，规划安置 813 户。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入，同时对增加政府性基金收入起到较好的作用。

（二）滨河湾安置房项目

本项目在东台市实施，项目地点位于海陵南路西侧，西至串场河，南至惠阳路，占地约 82 亩，建筑面积约 13.6 万平方米（不含地下建筑面积）。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入，同时对增加政府性基金收入起到较好的作用。

（三）黄海雅居安置房项目

本项目在东台市实施，项目地点位于金光路西侧，庆丰路南侧，黄海路北侧，占地约 66.7 亩，建筑面积约 12.39 万平方米，拟新建小高层、高层建筑，并配套绿化、道路、围墙等工程。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入，同时对增加政府性基金收入起到较好的作用。

（四）站南安置区一期项目

本项目在东台镇实施，项目地点位于站前路西侧、金海路南侧，占地约 79.5 亩，建筑面积约 18.2 万平方米，计划新建 11 幢高层建筑及配套，其中户均约 120 平方米，约 1120 户。该项目的实施，自

身将产生车库预计出售收入，同时对增加政府性基金收入起到较好的作用。

以上项目自身产生的净收益及政府性基金收入，与本期融资债券即2024年第二批省政府棚改债券本息及前期专项债券本息进行自求平衡评估。

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；

(五)土地出让价格在正常范围内变动；

(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

四个项目的实施单位都为东台市保障性住房建设投资有限公司，该单位简要介绍如下：

注册地址：东台市广场路8号勘探设计大厦七楼

公司类型：有限责任公司

法定代表人：宣日平

注册资本：20000万元人民币

成立日期： 2009年04月10日

统一社会信用代码：91320981687832726F

主要经营范围： 经营范围包括政府授权负责市区保障性住房的建设投资、管理，房地产开发，物业服务。(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)项目收益及现金流入预测

1.泰东绿郡安置房项目

该项目建设是改善民生的重大举措，有利于完善所在地段的规划

功能、提升城市形象，提升市民的人居质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

（1）项目自身产生商业设施销售收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售30%，第二年销售30%，第三年销售40%）、其他收入，车库预计27269.76平方米，预计销售单价4000元/平方，预计产生商业设施配套收入10907.9万元，停车场停车预计每年收入30万元，三项债券存续期合计产生270万元的其他收入，同时也对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2022	3272.37	30.00	6050.4	9352.77
2023	3272.37	30.00	6492.08	9794.45
2024	4363.16	30.00	6966	11359.16
2025		30.00	7474.52	7504.52
2026		30.00	8020.16	8050.16
2027		30.00	8605.63	8635.63
2028		30.00	9233.84	9263.84
2029		30.00	9907.91	9937.91
2030		30.00	10631.19	10661.19
合计	10907.90	270.00	73381.73	84559.63

（2）单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2024	4363.16	30.00	6966	11359.16

2025		30.00	7474.52	7504.52
2026		30.00	8020.16	8050.16
2027		30.00	8605.63	8635.63
2028		30.00	9233.84	9263.84
2029		30.00	9907.91	9937.91
2030		30.00	10631.19	10661.19
合计	4363.16	210.00	60839.25	65412.41

2.滨河湾安置房项目

该项目建设保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大，为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定，促进了房地产开发行业的健康发展。

（1）项目自身产生商业设施销售收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%）、其他收入，其中车库预计 36922.95 平方米，预计销售单价 4200 元/平方，预计产生商业设施配套收入 15507.64 万元，停车场停车预计每年收入 35 万元，两项债券存续期合计产生 280 万元的其他收入，同时也对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2023	9304.58	35.00	8760.70	18100.28
2024	6203.06	35.00	9400.23	15638.29
2025		35.00	10086.45	10121.45
2026		35.00	10822.76	10857.76
2027		35.00	11612.82	11647.82

2028		35.00	12460.56	12495.56
2029		35.00	13370.18	13405.18
2030		35.00	14346.20	14381.20
合计	15507.64	280.00	90859.90	106647.54

（2）单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2024	6203.06	35.00	9400.23	15638.29
2025		35.00	10086.45	10121.45
2026		35.00	10822.76	10857.76
2027		35.00	11612.82	11647.82
2028		35.00	12460.56	12495.56
2029		35.00	13370.18	13405.18
2030		35.00	14346.20	14381.20
合计	6203.06	245.00	82099.20	88547.26

3.黄海雅居安置房项目

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

（1）项目自身产生商业设施销售收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 60%，第二年销售 40%）、其他收入，其中车库预计 26965.1 平方米，预计销售单价 3500 元/平方，预计产生商业设施配套收入 9437.78 万元，停车场停车预计每年收入 20 万元，两项债券存续期合计产生 160 万元的其他收入，也对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2023	5662.67	20.00	5020.68	10703.35
2024	3775.11	20.00	5387.19	9182.30
2025		20.00	5780.45	5800.45
2026		20.00	6202.43	6222.43
2027		20.00	6655.20	6675.20
2028		20.00	7141.03	7161.03
2029		20.00	7662.33	7682.33
2030		20.00	8221.68	8241.68
合计	9437.78	160.00	52070.99	61668.77

（2）单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2024	3775.11	20.00	5387.19	9182.30
2025		20.00	5780.45	5800.45
2026		20.00	6202.43	6222.43
2027		20.00	6655.20	6675.20
2028		20.00	7141.03	7161.03
2029		20.00	7662.33	7682.33
2030		20.00	8221.68	8241.68
合计	3775.11	140.00	47050.31	50965.42

4.站南安置区一期项目

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

（1）项目自身产生商业设施销售收入（假设按自融资开始日起

商业设施预计第一年销售30%,第二年销售30%,第三年销售40%)、其他收入，其中车库预计45945.96平方米，预计销售单价3000元/平方，合计预计产生商业设施配套收入13783.79万元，停车场停车预计每年收入20万元，两项债券存续期合计产生180万元的其他收入，也对增加政府性基金收入发挥较好的作用。债券存续期间项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2022	4135.14	20.00	5593.60	9748.74
2023	4135.14	20.00	6001.93	10157.07
2024	5513.51	20.00	6440.07	11973.58
2025		20.00	6910.20	6930.20
2026		20.00	7414.64	7434.64
2027		20.00	7955.91	7975.91
2028		20.00	8536.69	8556.69
2029		20.00	9159.87	9179.87
2030		20.00	9828.54	9848.54
合计	13783.79	180.00	67841.45	81805.24

（2）单独考虑本次发行债券期间，项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2024	5513.51	20.00	6440.07	11973.58
2025		20.00	6910.20	6930.20
2026		20.00	7414.64	7434.64
2027		20.00	7955.91	7975.91

2028		20.00	8536.69	8556.69
2029		20.00	9159.87	9179.87
2030		20.00	9828.54	9848.54
合计	5513.51	140.00	56245.92	61899.43

（三）预测总收益对债券本息的覆盖倍数

1.泰东绿郡安置房项目

（1）两项债券存续期（2022 年-2030 年）本息覆盖倍数为 1.27

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2022 年-2030 年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
泰东绿郡安置房项目	84559.63	66480	1.27

（2）单独考虑本次债券存续期（2024 年-2030 年）本息覆盖倍数为 1.02

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2024 年-2030 年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
泰东绿郡安置房项目	65412.41	64191.5	1.02

2.滨河湾安置房项目

（1）两项债券存续期（2023 年-2030 年）本息覆盖倍数为 1.83

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2023 年-2030 年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
滨河湾安置房项目	106647.54	58353	1.83

（2）单独考虑本次债券存续期（2024 年-2030 年）本息覆盖倍数为 1.54

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2024 年-2030 年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
滨河湾安置房项目	88547.26	57468	1.54

3.黄海雅居安置房工程项目

（1）两项债券存续期（2023 年-2030 年）本息覆盖倍数为 1.54

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2023 年-2030 年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
黄海雅居安置房工程项目	61668.77	40133	1.54

（2）单独考虑本次债券存续期（2024 年-2030 年）本息覆盖倍数为 1.29

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2024 年-2030 年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
黄海雅居安置房工程项目	50965.42	39543	1.29

4.站南安置区一期工程项目

（1）两项债券存续期（2022 年-2030 年）本息覆盖倍数为 1.41

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2022 年-2030 年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
站南安置区一期工程项目	81805.24	58169.6	1.41

（2）单独考虑本次债券存续期（2024 年-2030 年）本息覆盖倍数为 1.10

项目名称	用于平衡债券本息的总收入（万元）	债券存续期（2024年-2030年）债券本息合计（万元）	本息覆盖倍数
站南安置区一期工程项目	61899.43	56320	1.10

四、项目收益及现金流入评估结论

经上述测算，预期政府性基金收入及项目自身净收益能够合理保障偿还本次棚改债券的本金和利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

2024年5月9日

编号 320981000201801080168

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320981550219525P (1/1)

名　　称　盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

主要经营场所　东台市海陵北路7号唯诚七号公馆7幢12-01室

执行事务合伙人　殷如良

成立日期　2010年01月20日

合伙期限　2010年01月20日至2030年01月19日

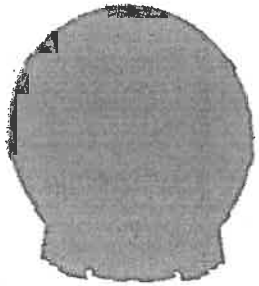
经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；非学历会计培训；会计咨询、税务咨询、管理咨询；企业管理咨询；信息咨询；项目可行性研究。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　东台市市场监督管理局

2018年 01月 08日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：殷如良

经营场所：东台市海陵北路7号唯城七号公馆7幢12-01室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：32090039

批准执业文号：苏财会[2010]1号

批准执业日期：2010年01月14日

证书序号：0001529

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：江苏省财政厅

二〇二〇　年　十　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 谢林兵

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1987-08-26

工作单位 Working unit 江苏公证会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 421022198708263644

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.

谢林兵(320900390003)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

谢林兵(320900390003)
您已通过2020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.

年　月　日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 女 Sex 1957-02-18 出生日期 Date of birth 江苏省南京会计师事务所 工作单位 Working unit 320091053702160048 身份证号码 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.

嘉淑珍(320900010005)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

嘉淑珍(320900010005)
您已通过2020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.

无2021年年检公告信息！

嘉淑珍(320900010005)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日

2024年第二批江苏省政府债券

(棚改专项债券)

扬州市本级项目财务评估报告

苏亚诚专审〔2024〕7号

审核机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）扬州分所

地址：扬州文昌西路456号华城科技广场2号楼14层

邮编：225002

传真：0514-87361305

电话：0514-87361317

网址：www.syjc.com

电子信箱：yzsuya@163.com

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244V8EDTLV

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏亚诚专审〔2024〕7号

2024年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目财务评估报告

扬州市财政局：

我们接受扬州市财政局委托，对2024年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市项目收益与融资自求平衡情况进行了审核，并出具专项审核报告。

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

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

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

一、项目收益及现金流入预测说明的编制基础

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

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

4、募投项目实施主体制定的政府收益等能够顺利执行；

5、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测说明

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

根据委托方提供的资料，依据项目其他政府性基金收入情况，预计全部债券续存期内项目收益68,593.00万元，本期债券存续期内项目收益65,296.00万元。测算情况如下：

预计全部债券续存期内项目收益

单位：人民币万元

项目	预测年均收益	债券存续期内收益合计	备注
GZ306 地块安置项目	6,859.30	68,593.00	各年度收益不一致，本表年均收益按总收益平均
合计		68,593.00	

预计本期债券续存期内项目收益

单位：人民币万元

项目	预测年均收益	债券存续期内收益合计	备注
GZ306 地块安置项目	9,328.00	65,296.00	各年度收益不一致，本表年均收益按总收益平均
合计		65,296.00	

四、募投项目概述

（一）项目概况

项目 1：GZ306 地块安置项目

GZ306 地块安置项目位于亨通路以东、金港路以南、玉带河以西、八里横三路以北总用地面积约 59629 ㎡，总建筑面积约 140249 ㎡，其中:高层住宅约 100656 ㎡，住宅配套约 4098 ㎡，物业管理约 985 ㎡，社区用房约 425 ㎡，养老用房约 210 ㎡，公厕约 50 ㎡，配电房约 825 ㎡,水泵房约 60 ㎡,门卫约 95 ㎡:地下总建筑面积约 32846 ㎡。同步建设绿化景观、道路、照明以及水、电、气、通讯等相关配套工程。

根据《关于 GZ306 地块安置项目核准的批复》（扬开管许发［2021］100 号）（项目代码 2020-321071-70-02-550176），项目总投资 94,800 万元，其中自筹资金 49,800 万元，已到位 49,800 万元；拟申请政府专项债券 45,000 万元，其中 2022 年已发行 7 年期专项债券 30,000 万元，本期拟申请政府专项债券 15,000 万元。

2、投资估算与资金筹措方式

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

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
GZ306 地块安置项目	94,800			49,800	30,000	15,000	
合计	94,800			49,800	30,000	15,000	

注：其他资本金⑥49800 万元为自筹资金。

五、募投项目资金平衡测算

（一）本期募投项目现金流覆盖还本付息的测算

1、发行利率的确定

本次募投项目债券发行利率参考最近江苏省地方政府债券发行票面利率，假设按 2.90%的发行利率测算融资成本。

2、融资应付本息情况

募投项目实施主体拟以基础设施建设项目进行融资，专项债券项目募集资金 4.50 亿元，2022 年已发行发行地方政府专项债券资金 3.00 亿元，本期拟发行地方政府专项债券资金 1.50 亿元。假设本期融资利率 2.90%，一年内发行完毕，期限七年，在存续期内按年支付利息，本金到期一次性还本，本期新增本金根据提供的项目明细信息表计算，自融资之日起各年应还本付息情况如下：

融资及本息偿还情况表

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息小计
GZ306 地块安置项目	2022		30,000		30,000		
	2023	30,000			30,000	867.00	867.00
	2024	30,000	15,000		45,000	867.00	867.00
	2025	45,000			45,000	1,302.00	1,302.00

	2026	45,000			45,000	1,302.00	1,302.00
	2027	45,000			45,000	1,302.00	1,302.00
	2028	45,000			45,000	1,302.00	1,302.00
	2029	45,000		30,000	15,000	1,302.00	31,302.00
	2030	15,000			15,000	435.00	435.00
	2031	15,000		15,000	-	435.00	15,435.00
	小计		45,000	45,000		9,114.00	54,114.00

经过测算，本期债券续存期内还本付息总额为 53,247.00 万元,全部债券续存期内还本付息总额为 54,114.00 万元。

3、收益测算

测算情况如下：

项目 1：GZ306 地块安置项目

项目收益主要来源：

项目建成后，项目债券存续期内预计收入 115,499 万元，其中：不动产销售收入 100,599 万元（住宅面积 100656 ㎡，预计销售额 87,325 万元；商业面积 4098 ㎡，预计销售额 9,861 万元；地下停车位 525 个，预计销售额 3,413 万元）；广告位出租及其他预计收入 14,900 万元。项目不动产成本和营运支出合计 50,203 万元。

综上所述,本期债券存续期内实现收益预计 65,296.00 万元，项目融资总成本预计 53,247.00 万元，项目收益覆盖倍数 1.23。全部债券存续期内实现收益预计 68,593.00 万元，项目融资总成本预计 54,114.00 万元，项目收益覆盖倍数 1.27。

全部债券存续期内收益情况表

单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、项目收入：	12,198.00	6,099.00	67,933.00	31,673.00	3,331.00	3,431.00
1、土地出让收入	12,198.00	6,099.00				
2、不动产销售收入			66,133.00	29,873.00	1,531.00	1,531.00
3、商业出租收入			800.00	800.00	800.00	800.00
4、广告及电动车及其他收入			1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,100.00

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
二、项目支出（不含债券利息支出）：	10,000.00	5,000.00	30,152.00	19,451.00	100.00	100.00
1、建设支出	10,000.00	5,000.00	30,152.00	19,451.00		
2、运营支出					100.00	100.00
三、项目净收益	2,198.00	1,099.00	37,781.00	12,222.00	3,231.00	3,331.00
四、用于平衡债券本息的总收益	2,198.00	1,099.00	37,781.00	12,222.00	3,231.00	3,331.00
年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	
一、项目收入：	3,431.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	133,796.00	
1、土地出让收入					18,297.00	
2、不动产销售收入	1,531.00				100,599.00	
3、商业出租收入	800.00	800.00	800.00	800.00	6,400.00	
4、广告及电动车及其他收入	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	8,500.00	
二、项目支出（不含债券利息支出）：	100.00	100.00	100.00	100.00	65,203.00	
1、建设支出					64,603.00	
2、运营支出	100.00	100.00	100.00	100.00	600.00	
三、项目净收益	3,331.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	68,593.00	
四、用于平衡债券本息的总收益	3,331.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	68,593.00	

4、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为68,593.00万元。经过测算，总体的融资本息覆盖倍数（包含已申请发行债券资金）为1.27(68,593.00万元/54,114.00万元），因而我们预计产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

棚改专项债券的全部债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		

GZ306 地块安置项目	45,000.00	9,114.00	54,114.00	68,593.00	1.27
合计	45,000.00	9,114.00	54,114.00	68,593.00	1.27

经过测算，本期债券存续期融资本息覆盖倍数为 1.23 倍（65,296.00 万元/53,247.00 万元），因而我们预计产生的现金净流入能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

棚改专项债券的本期债券存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
GZ306 地块安置项目	45,000.00	8,247.00	53,247.00	65,296.00	1.23
合计	45,000.00	8,247.00	53,247.00	65,296.00	1.23

（二）专项债券项目方案总体评价

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

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

（1）资金充足性

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014]43 号《关于加强地方政府性债务管理意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足棚户区改造项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算

管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，棚户区改造项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“项目收益债”。

（2）资金稳定性

根据扬州市棚改专项债券发行计划，本次债券发行金额为1.50亿元，发行期限为七年期。债券与总投资之间差额由资本金和其他资金方式投入。

根据提供的数据，项目全部债券对应收益预计为2023～2031年，在债券存续期内，预期收益为6.86亿元，收益可有效覆盖债券对本期债券本息支出。项目结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余1.45亿元（详见附件项目现金流分析表），本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（3）总体评价

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

六、审核结论

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

七、其他事项说明

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

附件1：项目现金流分析表

（本页无正文，为 2024 年第二批江苏省政府债券（棚改专项债券）扬州市本级项目财务评估报告签字盖章页）

苏亚金诚会计师事务所
（特殊普通合伙）扬州分所

中国扬州市

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年五月二十三日

附件 1：项目现金流分析表

现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	合计
现金流入											-
资本金	49,800										49,800
已申请发行债券资金	30,000										30,000
本期债券资金											-
本期计划债券资金			15,000								15,000
其他资金											-
经营收益	2,198	1,099	37,781	12,222	3,231	3,331	3,331	1,800	1,800	1,800	68,593
现金流入总额	81,998	1,099	52,781	12,222	3,231	3,331	3,331	1,800	1,800	1,800	163,393
现金流出											-
工程资金流出	31,600	31,600	31,600								94,800
债券还本付息		867	867	1,302	1,302	1,302	1,302	31,302	435	15,435	54,114
现金流出总额	31,600	32,467	32,467	1,302	1,302	1,302	1,302	31,302	435	15,435	148,914
当年项目现金净流入	50,398	-31,368	20,314	10,920	1,929	2,029	2,029	-29,502	1,365	-13,635	14,479
期末项目累计现金结存额	50,398	19,030	39,344	50,264	52,193	54,222	56,251	26,749	28,114	14,479	

三、项目详细信息

项目1

项目名称	GZ306地块安置项目								
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)	1.50000000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.00000000								
项目简要描述	项目位于亨通路以东、金港路以南、玉带河以西、八里横三路以北总用地面积约59668.6m2，总建筑面积约140946.85 m2,同步建设小区道路、景观绿化、雨污管道、消防、照明等配套设施								
项目建设期	2022 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 2031 年								
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	9.48000000								
其中：不含专项债券的项目资本金(单位：亿元)	4.98000000								
专项债券融资(单位：亿元)	4.50000000								
其他债务融资(单位：亿元)	0.00000000								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后
专项债券融资(单位：亿元)		3.00000000		1.50000000					
其他债务融资(单位：亿元)									

债券存续期内项目总收益(单位：亿元)	6.5296										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2019年及以前		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	3.77810000
2025年	1.22220000	2026年	0.32310000	2027年	0.33310000	2028年	0.33310000	2029年	0.18000000	2030年	0.18000000
2031年	0.18000000	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年及以后	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.69
债券存续期内项目总债务融资本息（单位：亿元）	5.32470000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.23
债券存续期内项目总债务融资本金（单位：亿元）	4.50000000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.45
债券存续期内项目总地方债券融资本息（单位：亿元）	5.32470000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.23
债券存续期内项目总地方债券融资本金（单位：亿元）	4.50000000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.45
项目收益预测依据	该项目预测收益主要来源国有土地使用权出让收入、不动产销售收入、广告位出租及其他收入。		

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。