

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 160 号

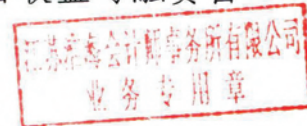
2024 年第四批江苏省政府新增专项债券

(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。

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

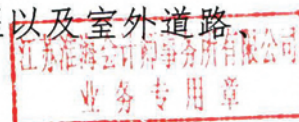
项目名称：徐州市邳州市东湖佳苑项目

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：本项目总占地 78672.6 平方米（折合 118.01 亩）；总建筑面积 292800.18 平方米，其中地上计容建筑面积 216933.6 平方米（包括住宅 209298.41 平方米、商业 1976.37 平方米、配套公建 5658.82 平方米）、地上不计容建筑面积 6737.58 平方米、地下建筑面积 69129 平方米（包括地下机动车车库 44552.6 平方米、人防地下室 13916 平方米、地下非机动车库 10660.4 平方米）。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 2302-320382-89-01-559515 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 平方米（折合 94.94 亩），总建筑面积 174525.58 平方米。其中地上 131322.33 平方米，包括住宅 123577.68 平方米、配套公建 4064.85 平方米、地上不计容 3679.80 平方米；地下建筑面积 43203.25 平方米。

江苏淮海会计师事务所有限公司
业务专用章

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



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 67000 万元，本期申请专项债券 8000 万元。后续申请专项债券 44000 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 40000 万元，本期申请专项债券 20000 万元。后续申请专项债券 2000 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	67000	8000	44000
徐州市邳州市新城佳苑项目	78207.7	0	0	16207.70	40000	20000	2000
合计	227123.1	0	0	46123.1	107000	28000	46000

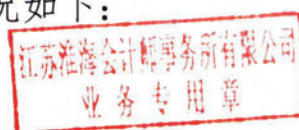


(徐州市邳州市东湖佳苑项目其他资金 44000 万元为后续申请债券资金,徐州市邳州市新城佳苑项目其他资金 2000 万元为后续申请债券资金)

三、债券应付本息情况

本期棚户区改造专项债券项目发行规模 28000 万元,假设融资利率 3.5%, 期限 15 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 15 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	67000	8000			75000	1050	1050
2025	75000		44000		119000	2625	2625
2026	119000				119000	4165	4165
2027	119000				119000	4165	4165
2028	119000				119000	4165	4165
2029	119000				119000	4165	4165
2030	119000			30000	89000	4165	34165
2031	89000			37000	52000	3115	40115
2032	52000				52000	1820	1820
2033	52000				52000	1820	1820
2034	52000				52000	1820	1820
2035	52000				52000	1820	1820
2036	52000				52000	1820	1820
2037	52000				52000	1820	1820
2038	52000				52000	1820	1820
2039	52000			8000	44000	1820	9820
合计		8000	44000	75000		42175	117175
项目二: 徐州市邳州市新城佳苑项目							
2024	40000	20000			60000	1960	1960
2025	60000		2000		62000	2100	2100
2026	62000				62000	2170	2170
2027	62000				62000	2170	2170
2028	62000				62000	2170	2170



2029	62000			28000	34000	2170	30170
2030	34000				34000	1190	1190
2031	34000			12000	22000	1190	13190
2032	22000				22000	770	770
2033	22000				22000	770	770
2034	22000				22000	770	770
2035	22000				22000	770	770
2036	22000				22000	770	770
2037	22000				22000	770	770
2038	22000				22000	770	770
2039	22000			20000	2000	770	20770
合计		20000	2000	60000		21280	81280

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	45000			75000	2625	2625
第三年	75000		44000		119000	4165	4165
第四年	119000				119000	4165	4165
第五年	119000				119000	4165	4165
第六年	119000				119000	4165	4165
第七年	119000			30000	89000	4165	34165
第八年	89000			37000	52000	3115	40115
第九年	52000				52000	1820	1820
第十年	52000				52000	1820	1820
第十一年	52000				52000	1820	1820
第十二年	52000				52000	1820	1820
第十三年	52000				52000	1820	1820
第十四年	52000				52000	1820	1820
第十五年	52000				52000	1820	1820
第十六年	52000			8000	44000	1820	9820
第十七年	44000			44000		1540	45540
合计		75000	44000	119000		43715	162715
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	40000	20000			60000	2100	2100
第四年	60000		2000		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			12000	22000	1190	13190
第十年	22000				22000	770	770
第十一年	22000				22000	770	770
第十二年	22000				22000	770	770
第十三年	22000				22000	770	770
第十四年	22000				22000	770	770
第十五年	22000				22000	770	770
第十六年	22000				22000	770	770
第十七年	22000			20000	2000	770	20770
第十八年	2000			2000		70	2070
合计		48000	2000	62000		21350	83350

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。

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(m ²)		209298.41		209298.41
3	商业用房(m ²)		1976.37		1976.37
4	地下停车位个数(个)		1301		1301
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(m ²)			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(m ²)			209298.41		
安置房住宅出售收入(万元)			159066.79		159066.79
商业用房(m ²)			1976.37		
商业用房出售收入(万元)			2964.56		2964.56
地下停车位出售收入(万元)			9107		9107
合计		17480	188618.35	19324.6	225422.95
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(m ²)			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	

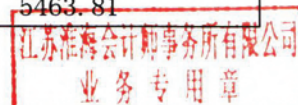
4、扣除项目预测

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

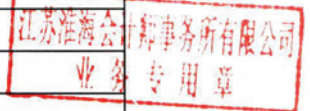


项目一：徐州市邳州市东湖佳苑项目			
	项目	单位	土地出让收益预测
一	土地出让收益	万元	54284.60
二	从土地出让收入中计提的各项基金	万元	6012.6
1	土地收益基金 (5%)	万元	2714.23
2	土地出让业务费 (2%)	万元	1085.69
3	农田水利建设资金 (2%)	万元	1085.69
4	教育资金 (2%)	万元	1085.69
5	农业开发资金 (94.94 亩×3500 元)	万元	41.3
三	项目收益	万元	171138.35
1	安置房住宅出售收入	万元	159066.79
2	商业用房出售收入	万元	2964.56
3	地下停车位出售收入	万元	9107
四	用于资金平衡相关收益	万元	219410.35
五	债券本息	万元	117175
六	本息覆盖倍数		1.87
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	81280
六	本息覆盖倍数		1.92



(三) 后续全部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		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	162715
六	本息覆盖倍数		1.35
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	83350
六	本息覆盖倍数		1.87



五、 压力测试

项目收益压力测试表

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	117175	117175	117175	117175
本息覆盖倍率	1.59	1.69	1.78	1.87



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	81280	81280	81280	81280
本息覆盖倍率	1.63	1.72	1.82	1.92

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达到 1.87 倍，徐州市邳州市新城佳苑项目本息覆盖率达到 1.92 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	0.8
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00
项目简要描述	本项目总占地 78672.6 平方米（折合 118.01 亩）；总建筑面积 292800.18 平方米，其中地上计容建筑面积 216933.6 平方米（包括住宅 209298.41 平方米、商业 1976.37 平方米、配套公建 5658.82 平方米）、地上不计容建筑面积 6737.58 平方米、地下建筑面积 69129 平方米（包括地下机动车车库 44552.6 平方米、人防地下室 13916 平方米、地下非机动车库 10660.4 平方米）。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	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)	15								
债券存续期内项目总投资	14.8915								
其中:不含专项债券的项目资本金	2.9915								
专项债券融资	11.9								
其他债务融资	0.00								
项目分年融资计划									
	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	4.5	4.4				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益									
21.9410									
债券存续期内项目分年收益									
2024年	2025年	1.5476	2026年	18.6614	2027年	1.732	2028年		
2029年	2030年		2031年		2032年		2033年		
2034年	2035年		2036年		2037年		2038年		
2039年	2040年		2041年		2042年		2043年		
2044年	2045年		2046年		2047年		2048年		
2049年	2050年		2051年		2052年		2053年		
2054年	2055年		2056年		2057年		2058年		
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.47	
债券存续期内项目总债务融资本息		11.7175		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.87	
债券存续期内项目总债务融资本金		7.5		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.93	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		11.7175		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.87	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		7.5		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.93	
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。								

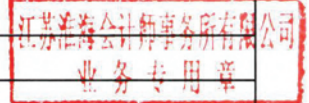


邳州市棚户区改造项目明细表

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	2.0								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00								
项目简要描述	本项目总用地面积 63290.65 平方米（折合 94.94 亩），总建筑面积 174525.58 平方米。其中地上 131322.33 平方米，包括住宅 123577.68 平方米、配套公建 4064.85 平方米、地上不计容 3679.80 平方米；地下建筑面积 43203.25 平方米。								
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）	15								
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		3.2	0.2				
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			8.128	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.92



债券存续期内项目总债务融资本金	6	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.59
债券存续期内项目总地方债券融资本息	8.128	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.92
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.59
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 徐州

中国注册会计师



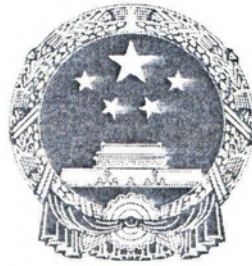
中国注册会计师



报告日期：2024 年 9 月 4 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



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



2007年4月30日

2007年4月30日

发证日期: 1996年5月7日

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会

证书编号: 320300030001

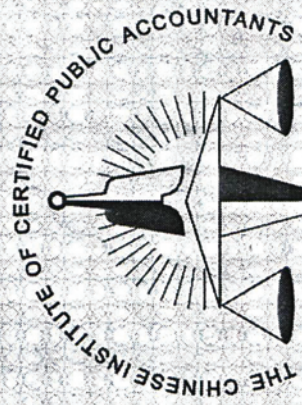
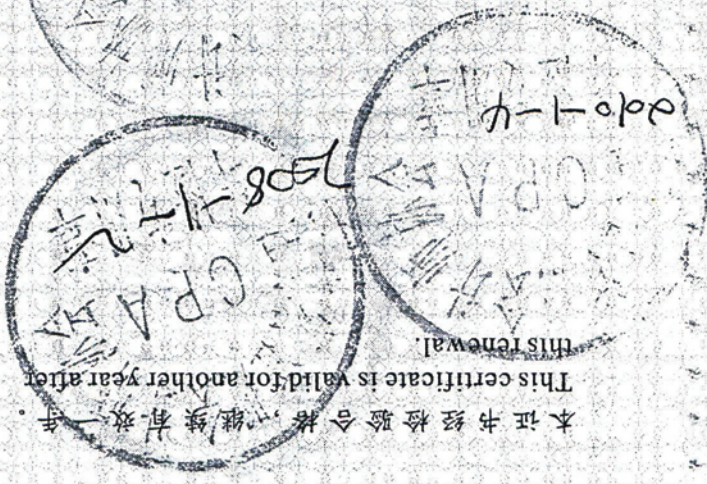
320300030001



江苏德裕会计师事务所有限公司
业务专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



中国注册会计师

姓名 汤晓宇

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1958-08-25

Date of birth

工作单位 江苏淮海会计师事务所

Working unit

身份证号码 320303580825003

Identity card No.



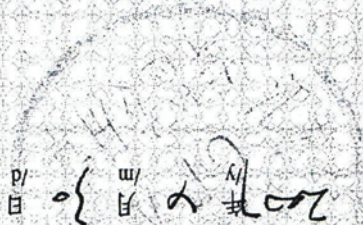
发证日期: 2000 年 12 月 8 日
 Date of Issuance: 2000 / 12 / 8

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

证书编号: 320300030017
 No. of Certificate: 320300030017

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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



2000年4月30日

江苏淮海会计师事务所有限公司
 注册与专用章



姓名: 于忠顺
 Full name: 于忠顺
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1967-01-01
 Date of birth: 1967-01-01
 工作单位: 江苏淮海会计师事务所
 Working unit: 江苏淮海会计师事务所
 身份证号码: 320304670115521
 Identity card No.: 320304670115521



2024年第四批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券)之
常州市本级项目

财务评估报告

苏亚常专审〔2024〕172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

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24NQVAB9T4



苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚常专审[2024]172号

2024年第四批江苏省政府债券(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年第四批江苏省政府债券(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—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年第四批江苏省政府债券(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年第四批江苏省政府债券(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



中国 常州市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年9月12日



南淳家苑四期保障性经济适用房 预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以2024年第四批江苏省政府债券（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年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函

[2024]12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: 南淳家苑四期保障性经济适用房

发改委投资项目代码: 2020-320412-47-01-529417

主要建设内容: 本项目位于武进国家高新区武进西大道南侧、淹城路东侧、新仪路西侧。项目占地面积 35,023.00 平方米, 总建筑面积 89,619.54 平方米, 分两期进行建设。一期建筑面积 77,865.3 平方米, 其中地上建筑面积 59,435.3 平方米, 地下建筑面积 18,430.00 平方米。工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。

(二) 项目投资总额

根据项目可研批复(武发改复(2020)187号), 本项目概算总投资 41,448.81 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	37,032.37	
2	工程建设及其他费用	3,564.82	
3	设备购置及安装费		
4	预备费用	851.62	
项目总投资		41,448.81	

(三) 资金筹措方式

以前年度已发行债券10,000.00万元。本次计划发行债券7,500.00万元, 期限为15年。其他资金23,948.81万元(其中: 其他资本金23,948.81万元), 合计41,448.81万元。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
南淳家苑四 期保障性经 济适用房	41,448.81			23,948.81	10,000.00	7,500.00	

注：其他资本金⑥为财政预算资金。其他资金（非资本金）⑨为后期地方发债资金，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停车位收入、充电桩收入、土地出让收入实现。根据我们的调查及项目实施单位提供的资料，该项目2021年8月-2024年12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停车位收入：将在道路沿线新增410个临时停车位，收费标准参照周边停车场，按“前2小时5元/次，超过2小时的按5元/小时”执行。预计本项目建设停车位的停车率为80%，单次停车时长大多位于1-2小时，周转次数4次。则每辆汽车每次停车费为5元，全年停车收费约236.00万元。②充电桩收入：预计配置充电桩40个，充电桩周转次数按2次/个/天计算。运营期平均单台汽车每次充电率按56%计算；运营期内平均每台汽车充电容量为100.00Kw·h。实际充电量随着使用率的增长而增加。本项目运营期第1年充电服务价格按1.10元/kW·h计，则项目运营期充电桩服务费

收入为177.00万元。③土地出让收入：将北区1号地块(四至范围为312国道以南，龚杭路以北，降子路以西，四季新城以东)经营性土地其中33亩的经营性土地净收益专项用于平衡南淳家苑四期保障性经济适用房项目申报的专项债券存续期间还本付息，该地块拟于5年内出让，预计可取得土地出让收入30,000.00万元。项目全周期内收益现金流入如下表所示：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
停车位收入					236.00	236.00
充电桩收入					177.00	177.00
土地出让收入					30,000.00	
项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
停车位收入	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00
充电桩收入	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00
土地出让收入						
项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
停车位收入	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00
充电桩收入	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00
土地出让收入						
项目	2039年					合计
停车位收入	236.00					3,540.00
充电桩收入	177.00					2,655.00
土地出让收入						30,000.00
2025-2039年合计	36,195.00					

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成本、电费成本、土地出让成本等，2025年至2039年预计成本费用合计7,130.00万元。

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得停车位收入3,540.00万元，充电桩收入2,655.00万元，土地出让收入30,000.0万元，合计36,195.00万元；预计成本费用7,130.00万元，项目净收益29,065.00万元。

债券全周期期间预计可取得停车位收入3,540.00万元，充电桩收入2,655.00万元，土地出让收入30,000.0万元，合计36,195.00万元；预计成本费用7,130.00万元，项目净收益29,065.00万元，可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

以前年度已发行债券10,000.00万元。本次计划发行债券7,500.00万元，期限为15年，预计专项债券利率为2.42%（利率参考2024年第六批江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。南淳家苑四期保障性经济适用房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
南淳家苑四期保障性经济适用房	2023		10,000.00		10,000.00	144.50	144.50
	2024	10,000.00	7,500.00		17,500.00	379.75	379.75
	2025	17,500.00			17,500.00	470.50	470.50
	2026	17,500.00			17,500.00	470.50	470.50
	2027	17,500.00			17,500.00	470.50	470.50
	2028	17,500.00			17,500.00	470.50	470.50
	2029	17,500.00			17,500.00	470.50	470.50
	2030	17,500.00		10,000.00	7,500.00	326.00	10,326.00
	2031	7,500.00			7,500.00	181.50	181.50
	2032	7,500.00			7,500.00	181.50	181.50
	2033	7,500.00			7,500.00	181.50	181.50
	2034	7,500.00			7,500.00	181.50	181.50
	2035	7,500.00			7,500.00	181.50	181.50
	2036	7,500.00			7,500.00	181.50	181.50
	2037	7,500.00			7,500.00	181.50	181.50
	2038	7,500.00			7,500.00	181.50	181.50
2039	7,500.00		7,500.00		90.75	7,590.75	
2023-2039年合计（全周期）			17,500.00	17,500.00		4,745.50	22,245.50
2024-2039年合计（本期）			7,500.00	17,500.00		4,601.00	22,101.00

（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
南淳家苑四期保障性经济适用房	22,101.00	29,065.00	1.32	22,245.50	29,065.00	1.31

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，本次测算的南淳家苑四期保障性经济适用房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1.32，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.31，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15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。

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	南漳家苑四期保障性经济适用房										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.7500										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)											
项目简要描述	本项目位于武进国家高新区西大道南侧,淹城路东侧,新仪路西侧,项目占地面积35023平方米,总建筑面积89619.54平方米,分两期进行建设,一期建筑面积177865.3平方米,其中地上建筑面积59435.3平方米,地下建筑面积18430平方米,工程同步实施环境绿化、活动场地及水、电等综合配套设施。										
项目建设期	2023年至2025年										
项目运营期	2026年至2055年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	15										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)											
其中:不含专项债券的项目资本金	4.1449										
专项债券融资	2.3949										
其他债券融资	1.75										
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			1	0.75							
其他债券融资											
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	2.9065										
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
2019年及以前											
2025年	2.5271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271
2031年	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271
2037年	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271	0.0271
2043年											
2049年											
2050年											
债券存续期内项目总收益/项目总投资											
债券存续期内项目总债券融资本息	0.7012										
债券存续期内项目总债券融资本金	1.3066										
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.6609										
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.3066										
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.6609										
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

二〇二四年九月十二日

目录

第一部分报告正文.....	1
第二部分报告附件.....	3
附件1 溧阳市南渡镇春晖苑安置房预期收益及融资平衡评价说明.....	4
附件2 溧阳市南渡镇春晖苑安置房明细表.....	11

溧阳众诚会计师事务所有限公司

溧众评咨[2024]007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鉴证业务准则第 3111 号—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)1 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：溧阳市南渡镇春晖苑安置房预期收益及融资平衡评价说明

附件 2：溧阳市南渡镇春晖苑安置房明细表

溧阳众诚会计师事务所有限公司



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 9 月 12 日

附件 1:

溧阳市南渡镇春晖苑安置房 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南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米，建筑面积约 22715 平方米（其中：地上建筑面积约 16200 平方米、地下建筑面积约 6515 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。项目建设期约 2.5 年，自 2022 年 5 月至 2024 年 12 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[2022]80 号），投资项目编码 2203-320481-04-01-942934，本项目总投资估算 9,881.00 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	8,890.00	
2	预备费	471.00	
3	工程建设及其他费用	520.00	
项目总投资		9,881.00	

(三) 资金筹措方式

2022 年已发行债券 2,500.00 万元，期限 7 年；2024 年拟发行债券 5,400.00 万元，期限 15 年；项目资本金 1,981.00 万元，合计 9,881.00 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
溧阳市南渡镇 春晖苑安置房	9,881.00	0.00	0.00	1,981.00	0.00	7,900.00	0.00

资本金中其他资本金 1,981.00 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 1,981.00 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。预计项目建成后有 15896.00 m²住宅和 113 个地下停车位可供销售，住宅房按每平方米 0.53 万元估算、地下停车位按每个 4.50 万元估算，2022-2024 年为建设期无销售收入实现，2025-2030 年期间分别按 40%、30%、10%、10%、5%、5%的比例销售住宅和地下车位。

另外项目可新增拆迁用地 39 亩，根据委托方提供的资料，假设上述可出让土地在所有房屋销售完毕后分三年平均出让，并在三年内出让完毕。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 3 年内 GDP 同比增速，本着安全、保守原则，预测拆迁用地出让价为 120 万元/亩。预计共取得土地出让金收入 4,680.00 万元，每年取得土地出让收入 1,560.00 万元。

经计算，债券存续期内项目收入共计为 13,613.38 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
住宅销售收入				3,369.95	2527.46	842.49
地下车位销售收入				203.4	152.55	50.85
土地出让收入						
合 计				3,573.35	2,680.01	893.34
项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
住宅销售收入	842.49	421.24	421.24			

地下车位销售收入	50.85	25.43	25.43			
土地出让收入				1,560.00	1,560.00	1,560.00
合 计	893.34	446.67	446.67	1,560.00	1,560.00	1,560.00
项 目	2034 年	2039 年	2024-2039 年合计	2022-2039 年合计	
住宅销售收入				8,424.87	8,424.87	
地下车位销售收入				508.51	508.51	
土地出让收入				4,680.00	4,680.00	
合 计	0.00	0.00	0.00	13,613.38	13,613.38	

经测算，本期债券存续期内（2024-2039 年）预计将产生的收入合计 13,613.38 万元，项目全周期内（2022-2039 年）预计将产生的收入合计 13,613.38 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，2022-2024 年为建设期，无经营成本。2025-2030 年销售期内管理费按住宅房及车位销售收入的 0.5% 估算，分别为 17.87 万元、13.40 万元、4.47 万元、4.47 万元、2.23 万元、2.23 万元，销售期管理费小计 44.67 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/人估算每年 50 万元。经测算，本期债券存续期内（2024-2039 年）预计将产生的成本费用合计 794.67 万元，项目全周期内（2022-2039 年）预计将产生的成本费用合计 794.67 万元。

（五）融资本息测算

2022 年已发行债券总额为 2,500.00 万元，期限 7 年，专项债券利率为 2.81%；2024 年计划发行债券总额为 5,400.00 万元，期限 15 年，假设专项债券利率为 2.42%。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

溧阳市南渡镇 春晖苑安置房	2022	-	2,500.00		2,500.00		
	2023	2,500.00			2,500.00	70.25	70.25
	2024	7,900.00	5,400.00		7,900.00	70.25	70.25
	2025	7,900.00			7,900.00	200.93	200.93
	2026	7,900.00			7,900.00	200.93	200.93
	2027	7,900.00			7,900.00	200.93	200.93
	2028	7,900.00			7,900.00	200.93	200.93
	2029	7,900.00		2,500.00	5,400.00	200.93	2,700.93
	2030	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2031	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2032	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2033	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2034	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2035	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2036	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2037	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2038	5,400.00			5,400.00	130.68	130.68
	2039	5,400.00		5,400.00	-	130.68	5,530.68
2024-2039 合计		2,500.00	5,400.00	7,900.00	0.00	2,381.70	10,281.70
2022-2039 合计		0.00	7,900.00	7,900.00	0.00	2,451.95	10,351.95

(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				3,573.35	2,680.01	893.34
成本及管理费				67.87	63.40	54.47
财务费用		70.25	70.25	200.93	200.93	200.93
利润总额		-70.25	-70.25	3,304.55	2,415.68	637.94
息税前利润		-	-	3,505.48	2,616.61	838.87
净现金流量(包含利息)		-	-	3,505.48	2,616.61	838.87
项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入合计	893.34	446.67	446.67	1,560.00	1,560.00	1,560.00

成本及管理费	54.47	52.23	52.23	50.00	50.00	50.00
财务费用	200.93	200.93	130.68	130.68	130.68	130.68
利润总额	637.94	193.51	263.76	1,379.32	1,379.32	1,379.32
息税前利润	838.87	394.44	394.44	1,510.00	1,510.00	1,510.00
净现金流量(包含利息)	838.87	394.44	394.44	1,510.00	1,510.00	1,510.00
项 目	2034年	2039年	2024-2039年合计	2022-2039年合计	
收入合计				13,613.38	13,613.38	
成本及管理费	50.00	50.00	50.00	794.67	794.67	
财务费用	130.68	130.68	130.68	2,381.70	2,451.95	
利润总额	-180.68	-180.68	-180.68	10,437.01	10,366.76	
息税前利润	-50.00	-50.00	-50.00	12,818.71	12,818.71	
净现金流量(包含利息)	-50.00	-50.00	-50.00	12,818.71	12,818.71	

(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
溧阳市南渡镇春晖苑安置房	12,818.71	15	10,281.70	1.25

经过测算, 在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次测算的溧阳市南渡镇春晖苑安置房的收益能覆盖融资成本, 项目收益对债券本息的覆盖率为 1.25 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 2039 年, 期间预计共取得收入 13,613.38 万元, 预计共发生成本及管理费用 794.67 万元, 预计项目全周期收益为 12,818.71 万元; 预计共发行债券 7,900.00 万元, 预计债券利息 2,451.95 万元, 应付债券本息和 10,351.95 万元; 项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.24 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, 本次测算的溧阳市南渡镇

春晖苑安置房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 15 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:

溧阳市南渡镇春晖苑安置房明细表

单位: 亿元

项目名称		溧阳市南渡镇春晖苑安置房									
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)		0.5400									
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南渡镇五星大道南侧、永安路东侧。项目用地面积约 12130 平方米, 建筑面积约 22715 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		2022 年至 2024 年									
项目运营期		2025 年至 2050 年									
本项目拟发行债券期限(单位: 年)		15									
债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)		0.9881									
其中: 不含专项债券的项目资本金		0.1981									
专项债券融资		0.7900									
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	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资				0.2500		0.5400					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		1.2818									
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.3505	2026 年	0.2617	2027 年	0.0839
2028 年	0.0839	2029 年	0.0394	2030 年	0.0394	2031 年	0.1510	2032 年	0.1510	2033 年	0.1510
2034 年	-0.0050	2035 年	-0.0050	2036 年	-0.0050	2037 年	-0.0050	2038 年	-0.0050	2039 年	-0.0050
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				1.30			
债券存续期内项目总债务融资本息			1.0282	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.25			
债券存续期内项目总债务融资本金			0.7900	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.62			
债券存续期内项目总地方债券融资本息			1.0282	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.25			
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.7900	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.62			
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, 预计本期债券(2024-2039 年)存续期内共计取得收入 13,613.38 万元, 其中国有土地使用权出让收入 4,680.00 万元、住宅房销售收入 8,424.88 万元、地下车位销售收入 508.50 万元。成本费用包含销售期内管理费及工资福利费, 预计本期债券存续期合计发生成本费用 794.67 万元。本期债券存续期内预计实现净收益 12,818.71 万元。										



执业证书

经审查，溧阳众诚会计师事务所

符合

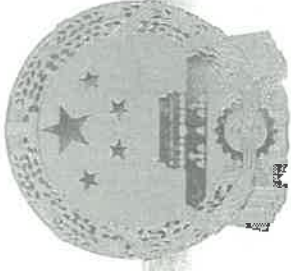
《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。

批准文号：苏财协(1999)147号
证书编号：32040016

发证机关



1999年12月17日



0007500

编号 J120481666202409110082

营业执照

统一社会信用代码

913204817174933166

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、工程造价的编制和审核、担任会计顾问、提供会计业务咨询服务。(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

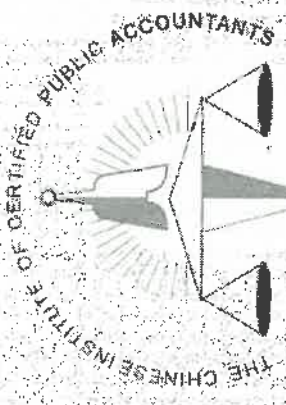
成立日期 2000年01月03日

住所 溧阳市溧城镇燕鸣路1号402室



登记机关

2024年09月11日



姓名: 史俊
 Full name: 史俊
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1967-09-27
 Date of birth: 1967-09-27
 工作单位: 溧阳众诚会计师事务所
 Working unit: 溧阳众诚会计师事务所
 身份证号码: 320423670927201
 Identity card No.: 320423670927201



年度检验登记
Annual Renewal Registration

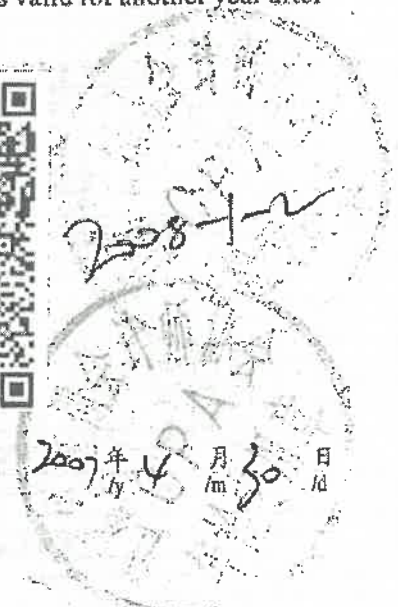
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

证书编号: 320400160001
 No. of Certificate: 320400160001

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

发证日期: 1995 年 7 月 18 日
 Date of Issuance: 1995 /y 7 /m 18 /d

2007 年 4 月 30 日





姓名 钱珊
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1988-09-19
 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 320481198809192248
 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.



校验 320400160018

证书编号:
 No. of Certificate 320400160018

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 04 月 28 日

年 月 日
 / /

2024 年第四批江苏省政府债券
(15 年期棚户区改造专项债券) 之
苏州市本级项目
财务评估报告
苏亚苏专审 [2024] 417 号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所
地 址：苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 17 楼
邮 编：215000
传 真：0512-69130328
电 话：0512-68663070



苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏亚苏专审〔2024〕417号

2024年第四批江苏省政府债券（15年期棚户区改造专项债券）之苏州市本级项目财务评估报告

苏州市财政局：

我们接受贵局委托，对苏州市纳入2024年第四批江苏省政府债券（15年期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。

我们的审计依据是《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审计，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，本次评价的苏州市纳入2024年第四批江苏省政府债券（15年期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年第四批江苏省政府债券(15年期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) 苏州分所

中国 苏州市

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年9月12日



附件 1-1:

中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期 A、B 地块）项目

预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以2024年第四批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）苏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，测算苏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年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函[2024]12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：中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期 A、B 地块）项目

投资项目代码：2018-320507-47-01-541730

项目投资总额：根据项目初步设计及概算的批复（相审批投初（2020）80 号）本项目总投资概算 95,378.25 万元

主要建设内容：项目用地面积约 56164.00 平方米（约合 84.25 亩），总建筑面积约 235984 平方米，其中计容面积约为 156912 平方米，容积率 2.80，建设安置房约 1228 套。

(二) 资金筹措方式

已发行专项债券45,000.00万元。本次计划发行债券12,000.00万元，期限为15年。其他资金 38,378.25万元，合计95,378.25万元。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
中央公园动 迁安置小区 及安元路南、 苏埭路东安 置点(二期 A、 B 地块) 项目	95,378.25			20,378.25	45,000.00	12,000.00	18,000.00

备注：其他资本金⑥20378.25 万元为财政安排资金；其他资金（非资本金）⑨18000 万元为后期计划申请政府专项债券资金。

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）项目预期收益基本假设：

该项目收益主要通过土地出让收入实现。根据我们的调查及项目实施单位提供的资料，该项目2020年至2026年为建设期。2026年可投入使用。

（2）项目预期收益情况表：

项目名称	类别	公式	本期债券存续期金额（万元）	全部债券存续期内金额（万元）
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目	一、土地出让收入	A	155,000.00	262,500.00
	项目总收益	B=A	155,000.00	262,500.00

（二）测算融资本息

已发行专项债券45,000.00万元。本次计划发行债券12,000.00万元，期限为15年，预计专项债券利率为2.45%（利率参考2024年最近一批江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目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	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
中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目	2020						
	2021		25,000.00		25,000.00	411.25	411.25
	2022	25,000.00	20,000.00		45,000.00	1,113.50	1,113.50
	2023	45,000.00			45,000.00	1,404.50	1,404.50
	2024	45,000.00	12,000.00		57,000.00	1,404.50	1,404.50
	2025	57,000.00	18,000.00		75,000.00	1,919.00	1,919.00
	2026	75,000.00			75,000.00	2,139.50	2,139.50
	2027	75,000.00			75,000.00	2,139.50	2,139.50
	2028	75,000.00		25,000.00	50,000.00	1,728.25	26,728.25
	2029	50,000.00		20,000.00	30,000.00	1,026.00	21,026.00
	2030	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00



单位：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
	2031	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00
	2032	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00
	2033	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00
	2034	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00
	2035	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00
	2036	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00
	2037	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00
	2038	30,000.00			30,000.00	735.00	735.00
	2039	30,000.00		12,000.00	18,000.00	735.00	12,735.00
	2040	18,000.00		18,000.00		220.50	18,220.50
2020-2040年合计（全周期）			75,000.00	75,000.00		20,856.50	95,856.50
2024-2039年合计（本期）			30,000.00	57,000.00		17,706.75	74,706.75

（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：

金额单位：人民币万元

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
中央公园动迁安置 小区及安元路南、苏 埭路东安置点（二期 A、B地块）项目	74,706.75	155,000.00	2.07	95,856.50	262,500.00	2.74

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，本次测算的中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目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2.07，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为2.74，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15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。



地方政府新增专项债券项目信息披露表

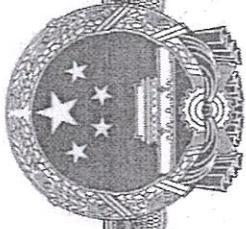
项目详细信息

项目1

项目名称	中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点（二期A、B地块）项目												
项目类型（一级）	棚户区改造												
项目类型（二级）	1. 2000												
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(单位：亿元)													
项目简要描述	项目用地面积约56164.00平方米（约合84.25亩），总建筑面积约235984平方米，其中计容面积约为156912平方米，容积率2.80，建设安置房约1228套。												
项目建设期	2020年至2026年												
项目运营期	2026年至2040年												
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15												
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	9.5378												
其中：不含专项债券的项目资本金	2.0378												
专项债券融资	7.5000												
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	2.5000	2.0000		1.2000	1.8000								
其他债务融资													
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	15.5000												
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）													
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
2019年及以前													
2025年	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	5.5000			0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2031年	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2037年	0.0000	0.0000	10.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000	0.0000	0.0000	2042年	0.0000	0.0000	0.0000
2043年	0.0000	0.0000	0.0000	2045年	0.0000	2047年	0.0000	0.0000	0.0000	2048年	0.0000	0.0000	0.0000
2049年	0.0000	0.0000	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	0.0000	0.0000	2053年	0.0000	0.0000	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资													
债券存续期内项目总债务融资本息	7.4707												
债券存续期内项目总债务融资本金	1.2000												
债券存续期内项目总地方债务融资本息	7.4707												
债券存续期内项目总地方债务融资本金	1.2000												
项目收益预测依据	根据《苏州市相城区棚改专项债券土地价格及可出让数量分析报告》（建协苏【2019】第10号）、《中央公园动迁安置小区及安元路南、及苏埭路东安置点项目（二期A、B地块）棚改专项债券土地价格及可出让数量分析报告》（建协苏【2019】第12号）和苏州市相城区黄桥街道办事处和资产监督管理局出具的《情况说明》预测土地出让收入												

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。





编号 320594000201907260457

营业执照

统一社会信用代码

91320594089303402H (1/1)

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



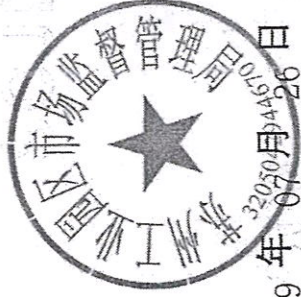
(副本)

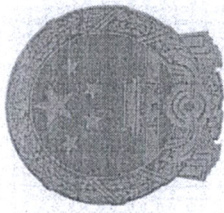
名称	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙) 苏州分所	成立日期	2013年12月27日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年12月27日至2033年11月25日
负责人	于志强	营业场所	苏州工业园区星都街72号宏海大厦1幢1705、1706、1710、1711、1712室



经营范围
 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、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、法律事务；会计、审计、税务、法律、资产评估、工程造价、工程招标代理、企业管理咨询、财务托管、无形资产评估、许可范围内的其他业务。
 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关





会计师事务所分所 执业证书

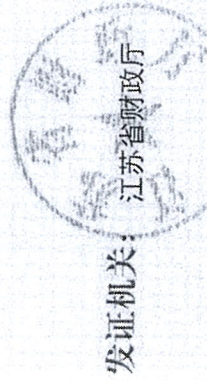
名称：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
 负责人：于志强
 经营场所：苏州工业园区星都街72号宏海大厦4楼
 1705、1706、1710、1711、1712室
 分所执业证书编号：320000263204
 批准执业文号：苏财会[2002]646号
 批准执业日期：2002年11月13日



证书序号：5000597

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：江苏省财政厅

二〇一九年八月二十二日

中华人民共和国财政部制



姓名: 杨力
 Full name: _____
 性别: 男
 Sex: _____
 出生日期: 1986-11-25
 Date of birth: _____
 工作单位: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙) 苏州中惠分所
 Working unit: _____
 身份证号码: 61052319861125781X
 Identity card No.: _____

证书编号: 320000104795
 No. of Certificate

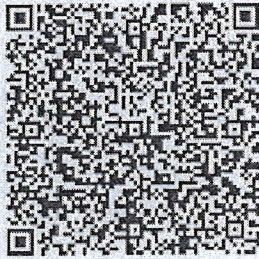
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 03 月 31 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.



杨力 320000104795

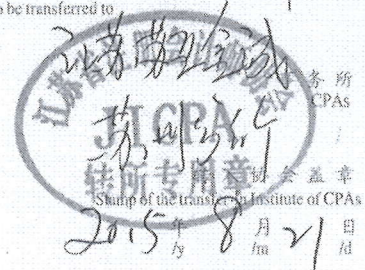
年 月 日
 /y /m /d

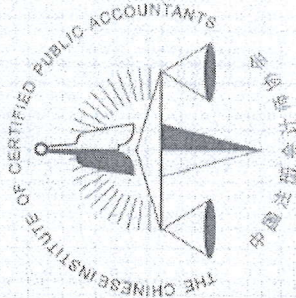
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



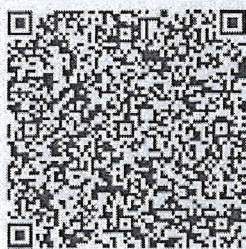


姓名 汪承
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1996-02-29
 Date of birth _____
 工作单位 苏亚金诚会计师事务所(特
 Working unit 殊普通合伙)苏州分所
 身份证号码 320525199602293518
 Identity card No. _____



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.



汪承 320000260342

证书编号:
 No. of Certificate 320000260342

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 2022 年 10 月 28 日

年 月 日
 / /

2024 年第四批江苏省政府债券（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 年第四批江苏省政府债券（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]E6030 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 年第四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 年第四批江苏省政府债券棚户区改造专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。



一、财务评估基本假设

1. 国家及地方现行相关法律法规、国家宏观调控政策无重大变化，地方财政、经济状况保持稳定增长水平；
2. 国家现行利率、汇率、通货膨胀水平及能源价格等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 项目所涉及各类收入能够按照预期合理保持或增长；
5. 本批次专项债发行预测利率以最近年度（期间）江苏省政府专项债发行利率为基础，即 15 年期预测发行利率 2.42%，考虑发行手续费及其他费用 0.1%，15 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

南通市本批次申报（棚户区改造专项债券）项目共有 8 项，各申报项目概况如下所述：

1. 通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程

项目单位：沿海高新片区开发有限公司；

项目代码：2111-320692-89-01-781542。

1. 通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程为高新综合产业园片区开发配套项目，主要用于满足约 4.5 平方公里片区开发区域内拆迁人口安置。项目选址位于高新综合产业园周边，项目拟用地面积约 90 亩（约 6 万平方米），规划建筑容积率约 1.7，规划总建筑面积约 10 万平方米。

项目总投资 4.04 亿元，其中自筹 0.82 亿元，其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2022 年 8 月开工建设，预计于 2024 年 10 月完工。

本次拟申请发行 15 年期专项债券 1.02 亿元，2022 年已发行 7 年期专项债券 2.20 亿元。

2. 先锋街道十六里墩四期保障房

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；



项目代码：2103-320612-89-01-983446。

先锋街道十六里墩四期保障房建设地点位于先锋街道通甲路南、通盛大道西，用地面积约 5.56 万平方米，总建筑面积约 15.37 万平方米，拟建 13 幢中高层住宅，1 幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。

项目总投资 10.8665 亿元，其中自筹 5.2665 亿元，其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2023 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 2 月完工。

本次拟申请发行 15 年期专项债券 1.40 亿元，后续申请发行 15 年期专项债券 2.64 亿元，2023 年已发行 7 年期专项债券 1.20 亿元，2024 年已发行 7 年期专项债券 0.36 亿元。

3. 南通市通州区先锋周圩二期保障房项目

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；

项目代码：2018-320612-47-02-551300。

南通市通州区先锋周圩二期保障房项目建设地点位于先锋街道周圩村，用地面积约 11.4 万平方米，总建筑面积约 28.33 万平方米，拟建 28 幢住宅，共约 1596 套，配套商业、物管、门卫等小区配套公建用房以及地下停车、室外广场、绿化等辅助设施。

项目总投资 10.64 亿元，其中自筹 5.84 亿元，其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2021 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 月完工。

本次拟申请发行 15 年期专项债券 1.80 亿元，2022 年已发行 7 年期专项债券 3.00 亿元。

4. 通州区富锋花苑二期工程

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；

项目代码：2108-320612-89-01-170245。

通州区富锋花苑二期工程用地面积约 7.47 万平方米，总建筑面积约 18.32 万平方米，拟建 18 幢住宅，1 幢商业，地下室等，共约 976 套。

项目总投资 8.02 亿元，其中自筹 4.52 亿元，其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2022 年 10 月开工建设，预计于 2025 年 2 月完工。



本次拟申请发行 15 年期专项债券 1.00 亿元，2023 年已发行 7 年期专项债券 2.50 亿元。

5. 平潮镇 K1 地块保障房项目

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；

项目代码：2107-320612-89-01-419732。

平潮镇 K1 地块保障房项目位于平潮镇平西村，平五河南侧，江平路北侧，外环路东侧，西环路西侧。主要建设 18 幢高层住宅，配套建设公建、门卫、地下车库等，用地面积约 71224 平方米，总建筑面积约 208754 平方米。

项目总投资 17.291 亿元，其中自筹 15.291 亿元，其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2023 年 7 月开工建设，预计于 2024 年 12 月完工。

本次拟申请发行 15 年期专项债券 2.00 亿元。

6. 平潮镇城东佳苑三期保障房

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；

项目代码：2108-320612-89-01-524115。

平潮镇城东佳苑三期保障房位于平潮镇平东村，北至安居路、南至永达大道、西至平东西路、东至新平东大道。主要建设 17 栋住宅、2 栋配套用房、5 栋配电间、2 栋开关站、2 处垃圾站、6 处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。项目总用地面积 74322 平方米，总建筑面积约 216672.39 平方米，其中：计容面积 148350.84 平方米。

项目总投资 17.0204 亿元，其中自筹 15.0204 亿元，其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2022 年 11 月开工建设，预计于 2024 年 12 月完工。

本次拟申请发行 15 年期专项债券 2.00 亿元。

7. 平潮镇城东佳苑二期保障房

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；

项目代码：2103-320612-89-01-154053。



平潮镇城东佳苑二期保障房位于平潮镇平东村，北至安居路、南至永达大道、西至新平东大道、东致富康路。主要建设 21 栋住宅、3 栋配套用房、6 栋配电间、2 栋开关站、2 处装修垃圾堆放点、2 处生活垃圾收集点、6 处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。项目总用地面积 87118 平方米，总建筑面积 260121.37 平方米，其中：计容面积 173558 平方米。

项目总投资 22.4666 亿元，其中自筹 19.6666 亿元，其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2023 年 1 月开工建设，预计于 2024 年 12 月完工。

本次拟申请发行 15 年期专项债券 2.80 亿元。

8. 通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目

项目单位：南通神辉置业有限公司；

项目代码：2104-320612-89-01-515350。

通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目主要建设规模：总用地面积 75108.00 平方米，规划总建筑面积 186668.77 平方米，其中：计容面积 123629.2 平方米，不计容面积 63039.57 平方米，建筑基底面积 13398.22 平方米，容积率 1.64，建筑密度 17.84%，绿地率 30.85%。项目建成后提供住宅套数 1064 套；停车位 1503 个。本项目主要建设内容包括：小高层住宅、便民服务中心、物业管理用房、配套设施等。

项目总投资 9.68 亿元，其中自筹 7.18 亿元，其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2023 年 1 月开工建设，预计于 2025 年 3 月完工。

本次拟申请发行 15 年期专项债券 2.50 亿元。

三、本期债券募投项目收益预测

1. 通州湾示范区高新综合园保障房项目一期工程

随着本项目的建设，高起点的规划，棚户建设将使城市居民生活水平有明显提高，改善城市居民居住环境。可以拉动投资、促进消费、扩大就业、稳定住房价格、促进房地产市场规划稳定有序的健康发展，一定程度上缓解目前较为突出的社会矛盾，促进城市经济与和谐社会建设共同协调发展。在满足通州湾示范区土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在用地总量不变的情况下



增加土地的效益产出，使土地使用效率得到切实提高。同时，危旧房建设后带来环境质量、服务功能的升级，对于城市居民的生活质量、社会秩序、公共道德、文化氛围、教育水准、精神文明等都有一定的提升作用，进而对于通州湾示范区在南通市区域竞争力的提升很大的推动作用。

本项目收益主要来源于停车场收入、广告位收入、配套设施出租租售收入、安置房补差收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	停车场收入	75.60
2	广告位收入	63.00
3	配套设施出租租售收入	7,633.60
4	安置房补差收入	6,631.32
5	土地出让收入	99,840.00
合计		114,243.52
	减：运营费用	17,472.70
	减：税费	31,445.96
合计		65,324.86

综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 65,324.86 万元。

2. 先锋街道十六里墩四期保障房

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

项目收入为创新区包干经费、余房销售收入、车位销售收入、物业管理费收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	创新区包干经费	68,900.00
2	余房销售收入	36,650.53
3	车位销售收入	4,000.00
4	安置房补差收入	4,550.00
5	物业管理费收入	3,000.00
合计		117,100.53



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 117,100.53 万元。

3. 南通市通州区先锋周圩二期保障房项目

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

项目收入为余房销售收入、车位销售收入、物业管理费收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	余房销售收入	78,087.16
2	车位销售收入	3,750.00
3	安置房补差收入	9,100.00
4	物业管理费收入	3,000.00
合计		93,937.16

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 93,937.16 万元。

4. 通州区富锋花苑二期工程

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

项目收入为创新区包干经费结算、余房销售收入、车位销售收入等、物业管理费收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	创新区包干经费结算	30,500.00
2	余房销售收入	44,318.88
3	车位销售收入	4,000.00
4	安置房补差收入	6,500.00



序号	项目收益明细	金额（万元）
5	物业管理费收入	3,000.00
合计		88,318.88

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 88,318.88 万元。

5. 平潮镇 K1 地块保障房项目

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

项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	安置房房款	22,420.12
2	公建房租金	130.00
3	R20 地块土地出让金（本项目分得）	14,000.00
合计		36,550.12

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 36,550.12 万元。

6. 平潮镇城东佳苑三期保障房

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

项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	安置房房款	23,275.90
2	公建房租金	260.00
3	R20 地块土地出让金（本项目分得）	14,000.00
合计		37,535.90



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 37,535.90 万元。

7. 平潮镇城东佳苑二期保障房

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

项目收入为安置房房款、公建房租金、R20 地块土地出让金等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	安置房房款	25,386.13
2	公建房租金	390.00
3	R20 地块土地出让金（本项目分得）	20,000.00
合计		45,776.13

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 45,776.13 万元。

8. 通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目

本项目的实施加快了南通市通州区城市化建设步伐，节约利用了土地资源，改善了人居环境，保障了拆迁安置户的合法权益，对促进社会主义和谐社会建设和城市的经济开发都具有重要意义。

项目收入为剩余房源销售收入、概算内安置房建设差价、安置房建设差价补足部分、物业管理费收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	剩余房源销售收入	23,415.00
2	概算内安置房建设差价	16,285.93
3	安置房建设差价补足部分	5,700.00
4	物业管理费收入	2,582.10
合计		47,983.03



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47,983.03万元。

9. 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532,526.61万元，如下表所示：

单位：万元

序号	项目	地区	本期债券存续期内预期收益	政府性基金收入	其他收益	项目收益合计
1	通州湾高新综合园保障房项目一期工程	通州湾示范区	65,324.86			65,324.86
2	先锋街道十六里墩四期保障房	通州区	117,100.53			117,100.53
3	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	通州区	93,937.16			93,937.16
4	通州区富锋花苑二期工程	通州区	88,318.88			88,318.88
5	平潮镇K1地块保障房项目	通州区	36,550.12			36,550.12
6	平潮镇城东佳苑三期保障房	通州区	37,535.90			37,535.90
7	平潮镇城东佳苑二期保障房	通州区	45,776.13			45,776.13
8	通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目	通州区	47,983.03			47,983.03
合计			532,526.61			532,526.61

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



单位：万元

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	通州湾高新综合园保障房项目一期工程	40,368.60			8,168.60	22,000.00	10,200.00	
2	先锋街道十六里墩四期保障房	108,665.00			52,665.00	15,600.00	14,000.00	26,400.00
3	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	106,400.00			58,400.00	30,000.00	18,000.00	
4	通州区富锋花苑二期工程	80,200.00			45,200.00	25,000.00	10,000.00	
5	平潮镇 K1 地块保障房项目	172,910.00			152,910.00	0.00	20,000.00	
6	平潮镇城东佳苑三期保障房	170,204.00			150,204.00	0.00	20,000.00	
7	平潮镇城东佳苑二期保障房	224,666.00			196,666.00	0.00	28,000.00	
8	通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目	96,800.00					25,000.00	71,800.00
合计		1,000,213.60			664,213.60	92,600.00	145,200.00	98,200.00

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	通州湾高新综合园保障房项目一期工程	10,200.00	22,000.00		7,034.60			39,234.60



2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

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
2	先锋街道十六里墩四期保障房	14,000.00	15,600.00	26,400.00	17,805.60			47,405.60
3	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	18,000.00	30,000.00		10,705.50			58,705.50
4	通州区富锋花苑二期工程	10,000.00	25,000.00		8,135.00			43,135.00
5	平潮镇 K1 地块保障房项目	20,000.00			7,560.00			27,560.00
6	平潮镇城东佳苑三期保障房	20,000.00			7,560.00			27,560.00
7	平潮镇城东佳苑二期保障房	28,000.00			10,584.00			38,584.00
8	通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目	25,000.00		71,800.00	8,820.00			33,820.00
合计		145,200.00	92,600.00	98,200.00	78,204.70			316,004.70

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	通州湾高新综合园保障房项目一期工程	65,324.86	15	39,234.60	1.6650
2	先锋街道十六里墩四期保障房	117,100.53	15	47,405.60	2.4702
3	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	93,937.16	15	58,705.50	1.6001
4	通州区富锋花苑二期工程	88,318.88	15	43,135.00	2.0475
5	平潮镇 K1 地块保障房项目	36,550.12	15	27,560.00	1.3262
6	平潮镇城东佳苑三期保障房	37,535.90	15	27,560.00	1.3620
7	平潮镇城东佳苑二期保障房	45,776.13	15	38,584.00	1.1864
8	通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目	47,983.03	15	33,820.00	1.4188
合计		532,526.61		316,004.70	



4. 本期债券募投项目融资平衡明细

(1) 通州湾高新综合园保障房项目一期工程

项目名称	通州湾高新综合园保障房项目一期工程										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.02										
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	通州湾高新综合园保障房项目一期工程为高新综合产业园片区开发配套项目，主要用于满足约 4.5 平方公里片区开发区域内拆迁人口安置。项目选址位于高新综合产业园周边，项目拟用地面积约 90 亩，规划建筑容积率约 1.7，规划总建筑面积约 10 万平方米。										
项目建设期	2022 年至 2024 年										
项目运营期	2024 年至 2029 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	4.0369										
其中：不含专项债券的项目资本金	0.8169										
专项债券融资	3.2200										
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2017 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后 年度		
专项债券融资						2.20		1.02			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
6.5327											
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	0.4292	2025 年	1.0281
2026 年	1.3161	2027 年	1.3161	2028 年	1.3161	2029 年	1.1271	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	



2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

项目名称			通州湾高新综合园保障房项目一期工程								
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			1.6182		
债券存续期内项目总债务融资本息			3.9235			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.6650		
债券存续期内项目总债务融资本金			3.2200			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			2.0288		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			3.9235			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.6650		
债券存续期内项目总地方债券融资本金			3.2200			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			2.0288		
项目收益预测依据		包含停车场收入、广告位收入、配套设施出租租售收入、安置房补差收入等。									

(2) 先锋街道十六里墩四期保障房

项目名称		先锋街道十六里墩四期保障房								
项目类型（一级）		棚户区改造								
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)		1.40								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)										
项目简要描述		项目用地面积约 5.56 万平方米，总建筑面积约 15.37 万平方米，拟建 13 幢中高层住宅，1 幢配套用房、配套建设公建、门卫、地下车库等。								
项目建设期		2023 年至 2025 年								
项目运营期		2025 年至 2039 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）		15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)		10.8665								
其中：不含专项债券的项目资本金		5.2665								
专项债券融资		5.600								
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						1.20	1.76	2.64
		其他债务融资								



2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市通州区项目收益与融资平衡财务评估报告

项目名称		先锋街道十六里墩四期保障房									
债券存续期内项目总收益		11.7102									
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	3.8234
2026 年	3.8234	2027 年	3.8234	2028 年	0.0200	2029 年	0.0200	2030 年	0.0200	2031 年	0.0200
2032 年	0.0200	2033 年	0.0200	2034 年	0.0200	2035 年	0.0200	2036 年	0.0200	2037 年	0.0200
2038 年	0.0200	2039 年	0.0200	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				1.0776			
债券存续期内项目总债务融资本息		4.7406		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.4702			
债券存续期内项目总债务融资本金		2.9600		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.9561			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		4.7406		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.4702			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.9600		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.9561			
项目收益预测依据		项目收益来源于安置余房销售、安置房结算差价等、中创区包干经费等收入。									

(3) 南通市通州区先锋周圩二期保障房项目

项目名称	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目
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)	1.80
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	用地面积约 11.4 万平方米，总建筑面积约 28.33 万平方米，拟建 28 幢住宅，1 幢附楼，地下室等，共约 1596 套。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2039 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	10.6400



2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市通州区项目收益与融资平衡财务评估报告

项目名称	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目											
其中：不含专项债券的项目资本金	5.8400											
专项债券融资	4.8000											
其他债务融资												
项目分年融资计划（单位：亿元）												
	2017年 及以前 年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 及以后 年度			
专项债券融资						3.00		1.80				
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益												
9.3936												
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	3.0512	
2026年	3.0512	2027年	3.0512	2028年	0.0200	2029年	0.0200	2030年	0.0200	2031年	0.0200	
2032年	0.0200	2033年	0.0200	2034年	0.0200	2035年	0.0200	2036年	0.0200	2037年	0.0200	
2038年	0.0200	2039年	0.0200	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		0.8829
债券存续期内项目总债务融资本息		5.8706			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.6001		
债券存续期内项目总债务融资本金		4.8000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.9570		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.8706			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.6001		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		4.8000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.9570		
项目收益预测依据	概算内安置房建设差价、安置后剩余房源销售收入、物业管理费收入等。											

(4) 通州区富锋花苑二期工程

项目名称	通州区富锋花苑二期工程
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)	1.00



2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

项目名称	通州区富锋花苑二期工程											
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	用地面积约 7.47 万平方米，总建筑面积约 18.32 万平方米，拟建 18 幢住宅，1 幢商业，地下室等，共约 976 套。											
项目建设期	2022 年至 2025 年											
项目运营期	2025 年至 2039 年											
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15											
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	8.0200											
其中：不含专项债券的项目资本金	4.5200											
专项债券融资	3.5000											
其他债务融资												
项目分年融资计划（单位：亿元）												
	2017 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后 年度			
专项债券融资							2.50	1.00				
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益												
8.8320												
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	2.8640	
2026 年	2.8640	2027 年	2.8640	2028 年	0.0200	2029 年	0.0200	2030 年	0.0200	2031 年	0.0200	
2032 年	0.0200	2033 年	0.0200	2034 年	0.0200	2035 年	0.0200	2036 年	0.0200	2037 年	0.0200	
2038 年	0.0200	2039 年	0.0200	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		1.1012
债券存续期内项目总债务融资本息			4.3135			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					2.0475	
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					2.5234	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			4.3135			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					2.0475	



项目名称	通州区富锋花苑二期工程		
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	2.5234
项目收益预测依据	收益来源于安置余房销售、安置房结算差价、中创区包干经费等收入。		

(5) 平潮镇 K1 地块保障房

项目名称	平潮镇 K1 地块保障房										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.00										
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	本项目位于平潮镇平西村，平五河南侧，江平路北侧，外环路东侧，西环路西侧。主要建设 18 幢高层住宅，配套建设公建、门卫、地下车库等，用地面积约 71224 平方米，总建筑面积约 208754 平方米。										
项目建设期	2023 年至 2024 年										
项目运营期	2025 年至 2039 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	17.2910										
其中：不含专项债券的项目资本金	15.2910										
专项债券融资	2.0000										
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资								2.00			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
3.6550											
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	1.1210
2026 年	2.5210	2027 年	0.0010	2028 年	0.0010	2029 年	0.0010	2030 年	0.0010	2031 年	0.0010
2032 年	0.0010	2033 年	0.0010	2034 年	0.0010	2035 年	0.0010	2036 年	0.0010	2037 年	0.0010



项目名称			平潮镇 K1 地块保障房								
2038 年	0.0010	2039 年	0.0010	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				0.2114			
债券存续期内项目总债务融资本息			2.7560			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.3262		
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			1.8275		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			2.7560			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.3262		
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			1.8275		
项目收益预测依据		安置房款、公建房租金、土地出让收入等。									

(6) 平潮镇城东佳苑三期保障房

项目名称		平潮镇城东佳苑三期保障房	
项目类型（一级）	棚户区改造		
项目类型（二级）			
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.00		
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 17 栋住宅、2 栋配套用房、5 栋配电间、2 栋开关站、2 处垃圾站、6 处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。用地面积 74322 平方米，总建筑面积约 216672.39 平方米，其中：计容面积 148350.84 平方米。		
项目建设期	2022 年至 2024 年		
项目运营期	2025 年至 2039 年		
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15		
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	17.0204		
其中：不含专项债券的项目资本金	15.0204		
专项债券融资	2.0000		
其他债务融资			
项目分年融资计划（单位：亿元）			



2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

项目名称		平潮镇城东佳苑三期保障房									
		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									2.00		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		3.7536									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	1.1638
2026年	2.5638	2027年	0.0020	2028年	0.0020	2029年	0.0020	2030年	0.0020	2031年	0.0020
2032年	0.0020	2033年	0.0020	2034年	0.0020	2035年	0.0020	2036年	0.0020	2037年	0.0020
2038年	0.0020	2039年	0.0020	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				0.2205	
债券存续期内项目总债务融资本息			2.7560			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.3620	
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				1.8768	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			2.7560			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.3620	
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				1.8768	
项目收益预测依据		安置房款、公建房租金、土地出让收入等。									

(7) 平潮镇城东佳苑二期保障房

项目名称	平潮镇城东佳苑二期保障房
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.80
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	



2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

项目名称	平潮镇城东佳苑二期保障房											
项目简要描述	建设 21 栋住宅、3 栋配套用房、6 栋配电间、2 栋开关站、2 处装修垃圾堆放点、2 处生活垃圾收集点、6 处生活垃圾分类投放点、门卫、地下室、地下人防等工程。项目总用地面积 87118 平方米，总建筑面积 260121.37 平方米，其中：计容面积 173558 平方米。											
项目建设期	2023 年至 2024 年											
项目运营期	2025 年至 2039 年											
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15											
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	22.4666											
其中：不含专项债券的项目资本金	19.6666											
专项债券融资	2.8000											
其他债务融资												
项目分年融资计划（单位：亿元）												
	2017 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后 年度			
专项债券融资								2.80				
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益												
4.5776												
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	1.2693	
2026 年	3.2693	2027 年	0.0030	2028 年	0.0030	2029 年	0.0030	2030 年	0.0030	2031 年	0.0030	
2032 年	0.0030	2033 年	0.0030	2034 年	0.0030	2035 年	0.0030	2036 年	0.0030	2037 年	0.0030	
2038 年	0.0030	2039 年	0.0030	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		0.2038
债券存续期内项目总债务融资本息			3.8584			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.1864	
债券存续期内项目总债务融资本金			2.8000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.6349	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			3.8584			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.1864	



项目名称	平潮镇城东佳苑二期保障房		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.8000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.6349
项目收益预测依据	安置房款、公建房租金、土地出让收入等。		

(8) 通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目

项目名称	通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.50										
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	镇北地块总建筑面积：18.62万m ² ，其中住宅面积11.95万m ² 。共27栋楼，其中住宅26栋、物业用房1栋，共计1064套房。										
项目建设期	2023年至2025年										
项目运营期	2025年至2039年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	9.6800										
其中：不含专项债券的项目资本金	7.1800										
专项债券融资	2.5000										
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度		
专项债券融资								2.50			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
4.7981											
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	1.3029	2025年	3.2544
2026年	0.0172	2027年	0.0172	2028年	0.0172	2029年	0.0172	2030年	0.0172	2031年	0.0172
2032年	0.0172	2033年	0.0172	2034年	0.0172	2035年	0.0172	2036年	0.0172	2037年	0.0172
2038年	0.0172	2039年	0.0172	2040年		2041年		2042年		2043年	



项目名称		通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目									
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						0.4957	
债券存续期内项目总债务融资本息			3.3820		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.4187		
债券存续期内项目总债务融资本金			2.5000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.9192		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			3.3820		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.4187		
债券存续期内项目总地方债券融资本金			2.5000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.9192		
项目收益预测依据		概算内安置房建设差价、安置后剩余房源销售收入、物业管理费收入等。									

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	通州湾高新综合园保障房项目一期工程	65,324.86	1.6650	62,058.62	1.5817	58,792.38	1.4985	55,526.13	1.4152
2	先锋街道十六里墩四期保障房	117,100.53	2.4702	111,245.50	2.3467	105,390.48	2.2232	99,535.45	2.0997
3	南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	93,937.16	1.6001	89,240.30	1.5201	84,543.44	1.4401	79,846.59	1.3601
4	通州区富锋花苑二期工程	88,318.88	2.0475	83,902.93	1.9451	79,486.99	1.8427	75,071.04	1.7404
5	平潮镇K1地块保障房项目	36,550.12	1.3262	34,722.61	1.2599	32,895.11	1.1936	31,067.60	1.1273
6	平潮镇城东佳苑三期保障房	37,535.90	1.3620	35,659.11	1.2939	33,782.31	1.2258	31,905.52	1.1577
7	平潮镇城东佳苑二期保障房	45,776.13	1.1864	43,487.32	1.1271	41,198.52	1.0678	38,909.71	1.0084



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
8	通州区西亭镇镇北地块保障房建设项目	47,983.03	1.4188	45,583.88	1.3478	43,184.73	1.2769	40,785.58	1.2060
合计		532,526.61		505,900.28		479,273.95		452,647.61	

2. 项目风险分析

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

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

六、财务评估意见

根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）相关要求，综合上述棚户区改造专项债券存续期项目收益与还本付息情况，对于南通市区申请的2024年公开发行的第四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日和用途，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9月12日



营业执照

(副本)

编号 3206020850023627

统一社会信用代码
913206020850023627 (1/1)

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



名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)南通分所

类型 特殊普通合伙分支机构

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、清算事宜审计、会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律事务等相关业务；接受委托，代办法律事务；经批准的其他项目。

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14日



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.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



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



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

年 月 日

证书编号: 320200280120
No. of Certificate

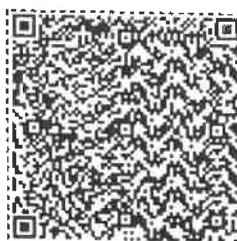
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 08 月 30 日
Date of Issuance /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.



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



年 月 日
/y /m /d



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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



陈云(320600310010)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320600310010
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2012 年 12 月 08 日
Date of Issuance

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

南通会计师事务所
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

江苏天业会计师事务所
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.



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



**2024 年第四批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券) 之启东市项目
财务评估报告**



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816



2024 年第四批江苏省政府债券（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 020454 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 8 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 年第四批江苏省政府债券（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；



(五) 项目收入扣除必要支出后, 剩余资金优先偿还本次发行债券本息;

(六) 债券利率不低于历史同类同期债券利率;

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、定向销售安置房收入

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

2、非定向销售安置房收入

东疆雅苑(一期)项目, 市场销售按 14000 元/m²。

3、机动车库销售收入

东疆雅苑(一期)项目, 车库按 70000 元/个计。

4、净现金流入

项目收入扣除必要支出后的现金流净额。

5、收益覆盖倍数

本期债券存续期内预计项目收益与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

(一) 项目情况简介

1、棚户区改造专项债券对应项目情况简介

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	1.1000	15	<p>本项目选址位于启东市汇龙镇,具体四至范围为北至金沙江路,东至和平南路,南至世纪大道,西至港东路。本项目为东疆雅苑建设项目(东疆花苑西侧)一期,本期用地面积为67120 m²。项目总建筑面积为207010 m²,其中地上建筑面积171605 m²,包括住宅、配电房、门卫;地下建筑面积35405 m²,包括机动车库和非机动车库。一期项目共建设住宅楼共12栋(其中包括2D+17层共10幢,2D+21层共2幢),提供安置房共计1628套。</p> <p>主要建设内容包括土建工程,室内水、电、气、消防、弱电等安装工程,室内筒装工程,外墙工程,室外道路、绿化、综合管网工程,电梯工程,土方外运及场地平整工程。</p>	<p>项目计划总投资149,263.90万元,2024年度拟投资50,171.50万元。</p>	启东市住房和城乡建设局	专项收入	是



2、资金筹措方式及投资估算

项目资金筹措方式为建设单位自筹、债券募集、其他筹资资金。其中已存续的债务资金 51,000.00 万元，拟使用本期债券募集资金 1,1000.00 万元，其他资金为 87,263.90 万元（其中：自筹资金 68,747.90 万元、未来拟申请专项债券资金 18,000.00 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	51,000.00	11,000.00	57,263.90
合计	149,263.90			30,000.00	51,000.00	11,000.00	57,263.90

(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 1.10 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 15 年，每年年末支付利息，第十五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		11,000.00	29,000.00	3.20%	1,280.00
2032年	29,000.00			29,000.00	3.20%	928.00
2033年	29,000.00			29,000.00	3.20%	928.00
2034年	29,000.00			29,000.00	3.20%	928.00
2035年	29,000.00			29,000.00	3.20%	928.00
2036年	29,000.00			29,000.00	3.20%	928.00
2037年	29,000.00			29,000.00	3.20%	928.00
2038年	29,000.00			29,000.00	3.20%	928.00
2039年	29,000.00		11,000.00	18,000.00	3.20%	928.00
合计	—	50,000.00	62,000.00	—	—	24,693.00

2、项目收入测算

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



测算表一：项目收入测算表

万元

年度 \ 项目	东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期
2022 年	
2023 年	
2024 年	
2025 年	47,335.00
2026 年	63,196.10
2027 年	30,550.70
2028 年	14,128.90
合计	155,210.70

注：①东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期，已经取得启东市行政审批局《江苏省投资项目备案证》（启行审投（2021）4号）。保障性住房住宅定向安置按 5500 元/m²、非定向销售按 14000 元/m²，车库按 70000 元/个；销售比例 4 年按第一年 30%、第二年 40%、第三年 20%、第四年 10%进行实施。根据估算，本项目在运营期 3 年内通过销售共可获得含税收入 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 2039 年，即债券存续期间的收益总额。

4、收益覆盖倍数



本次融资项目收益为项目收入产生的现金净流入，项目未完工前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。项目收益覆盖倍数明细如下：

东疆雅苑（东疆花苑西侧）一期

金额单位：万元

年度	债券本息合计			项目收入	项目收益
	本金	利息	本息合计		
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	11,000.00	1,280.00	12,280.00		
2032年		928.00	928.00		
2033年		928.00	928.00		
2034年		928.00	928.00		
2035年		928.00	928.00		
2036年		928.00	928.00		
2037年		928.00	928.00		
2038年		928.00	928.00		
2039年	11,000.00	928.00	11,928.00		
合计	62,000.00	24,693.00	86,693.00	155,210.70	155,210.70
收益覆盖倍数					1.7903

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	1.1000



(单位：亿元)									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）									
项目简要描述		<p>项目用地面积为 67120 m²。项目总建筑面积为 207010 m²，其中地上建筑面积 171605 m²，包括住宅、配电房、门卫；地下建筑面积 35405 m²，包括机动车库和非机动车库。一期项目共建设住宅楼共 12 栋（其中包括 2D+17 层共 10 幢，2D+21 层共 2 幢），提供安置房共计 1628 套。</p> <p>主要建设内容包括土建工程，室内水、电、气、消防、弱电等安装工程，室内简装工程，外墙工程，室外道路、绿化、综合管网工程，电梯工程，土方外运及场地平整工程。</p>							
项目建设期		2021 年至 2025							
项目运营期		2025 年至 2039							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		15							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		14.9264							
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			8.6693	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.7903	
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			8.6693	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.7903	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			6.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.5034	
项目收益预测依据	保障性住房住宅定向安置按 5500 元/m ² 、非定向销售按 14000 元/m ² ，车库按 70000 元/个；销售比例 4 年按第一年 30%、第二年 40%、第三年 20%、第四年 10%进行实施。根据估算，本项目在运营期 3 年内通过销售								



共可获得含税收入 161,883.50 万元。扣除总成本费用后获取项目收益。



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9月2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 中兴会计师事务所(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

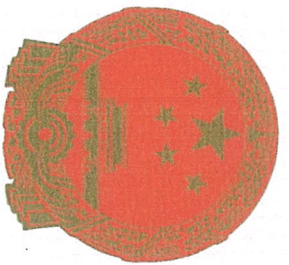
主要经营场所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼
20层

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。）

登记机关



兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)



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

二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）备案文件


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

首页 | 机构概况 | 新闻发布 | **政务信息** | 办事服务 | 互动交流 | 统计信息 | 专题专栏

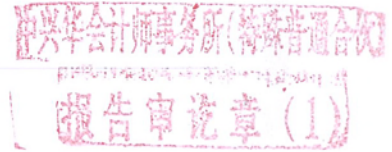
敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏风险、发挥合力

请输入关键字

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	bm5600001/2023-00002630	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）		
文号		主题词	

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）



从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
79	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	陕西省西安市莲湖区灞雁大道一号外事大厦六层	029-83620980
80	新联道会计师事务所（特殊普通合伙）	山东省济南市槐荫区经二路10号道融山山西路济南报业大厦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	水拓会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区东直门北街一号（国安大厦13层）	010-65950411
84	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）	山东省青岛市市北区上清路20号	0532-85921367
85	浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省宁波市鄞州区江东北路317号汇丰创意广场和庭楼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	010-65665218
89	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
90	中京国瑞（武汉）会计师事务所（普通合伙）	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼	027-87316882
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	山西阳光会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门内大街2号22层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	中证大通会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼18层1316-1326	010-82212990



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



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
 /y /m /d

110001673914

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

04 30

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



姓名 沈仕健
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1994-02-16
 Date of birth _____
 工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
 Working unit _____
 身份证号码 321281199402161874
 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.



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

2021 02 26

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

年 月 日
 /y /m /d

2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之海安市项目收益与融资平衡财务评估报告



公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所

Nantong Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·南通
电话：86（513）55018131
传真：86（513）55018133

Nantong, Jiangsu, China
Tel: 86（513）55018131
Fax: 86（513）55018133

**2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之海安市项目收益与融资平衡财务评估报告**

苏公 T[2024]E6027 号

海安市财政局：

我们接受贵单位委托，对海安市申请的 2024 年第四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 年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函〔2024〕12 号）等相关文件的要求，海安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 年第四批江苏省政府债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。





一、财务评估基本假设

1. 国家及地方现行相关法律法规、国家宏观调控政策无重大变化，地方财政、经济状况保持稳定增长水平；
2. 国家现行利率、汇率、通货膨胀水平及能源价格等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 项目所涉及各类收入能够按照预期合理保持或增长；
5. 本批次专项债发行预测利率以最近年度（期间）江苏省政府专项债发行利率为基础，考虑发行手续费及其他费用上升10个BP来测算，即15年期，预测发行利率2.52%；30年期，预测发行利率2.66%。15年期、30年期专项债券均每半年支付利息，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

海安市本批次申报（棚户区改造专项债券）项目共有1项，各申报项目概况如下所述：

1. 城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目

项目单位：海安新城房地产开发有限公司；

项目代码：2108-320666-89-01-683582。

该项目主要建设3、4、7、10、11#，总建筑面积105115平方米（其中地上住宅建筑面积78507平方米，配套建筑面积3891平方米，地下建筑面积22717平方米），其它主要经济指标：容积率2.443，建筑密度23.79%，绿地率32.92%。

项目总投资3.26亿元，其中自筹2.56亿元，其余资金通过申请发行城镇建设专项债筹集。项目于2022年12月开工建设，预计于2024年年底完工。

本次拟申请发行15年期专项债券0.7亿元。

三、本期债券募投项目收益预测

1. 城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目





从经济效益的角度来看，本项目的实施可以带动城市的基础设施建设，增加城市的土地供给，扩大城市的消费需求，拉动城市的投资和就业，促进城市的经济增长。从社会效益的角度来看，本项目的实施对于解决住房问题、提高城镇化质量、改善居民生活条件等方面发挥着重要作用。此外，随着城市化进程的加速，安置房作为解决低收入群体住房问题的有效途径，其需求日益增加。

本项目总建筑面积 105,115.00 平方米（其中地上住宅建筑面积 78,507.00 平方米，配套建筑面积 3,891.00 平方米，地下建筑面积 22,717.00 平方米），共计住宅 508 套，车位 650 个。根据项目实施方案，本项目的中长期目标为近期 2025 年，预计出售（安置）总户数 391 户，近期 2035 年，预计出售（安置）总户数 450 户，近期 2045 年，预计出售（安置）总户数 508 户。本次测算按住宅单位销售价格 4,465.00 元/平方米、车位 40,000.00 元/个进行测算。

本项目收益主要来源于住宅及车位的销售收入明细如下表所示：

序号	年份	出售户数	出售面积(m ²)	住宅出售收入	车位出售数量	车位出售收入	项目收益合计
1	2025	391	60,425.14	26,979.83	391	1,564.00	28,543.83
2	2026	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
3	2027	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
4	2028	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
5	2029	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
6	2030	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
7	2031	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
8	2032	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
9	2033	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
10	2034	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
11	2035	5	772.70	345.01	5	20.00	365.01
12	2036	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
13	2037	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
14	2038	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
15	2039	6	927.24	414.01	6	24.00	438.01
合计				32,706.97		1,896.00	34,602.97





本项目建设资金来源于自筹及城镇建设专项债融资，债券存续期内项目运营收益为34,602.97万元，其中住宅销售收入32,706.97万元，车位销售收入1,896.00万元，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金等收入弥补。

2. 本期债券募投项目收益汇总

2024年第4批海安市本批政府专项债存续期预期收益汇总表

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期债券存续期内预期收益	政府性基金收入	其他收益	项目收益合计
1	海安市	城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目	34,602.97			34,602.97
合计			34,602.97			34,602.97

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	地区	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
1	海安市	城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目	32,600.00			25,600.00		7,000.00	
合计			32,600.00			25,600.00		7,000.00	

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	地区	项目名称	本批债券本金	已发行债券本金	后续发债本金	本批债券存续期债券利息	本批债券存续期银行贷款还本金	本批债券存续期银行融资利息	本批债券存续期还本付息总和
1	海安市	城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目	7,000.00			2,646.00			9,646.00
合计			7,000.00			2,646.00			9,646.00





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：

序号	地区	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	海安市	城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目	34,602.97	15	9,646.00	3.5873
合计			34,602.97		9,646.00	

4. 本期债券募投项目融资平衡明细

注：本小节货币单位均为亿元

(1) 城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目

项目名称	城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.70								
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	项目建设主要内容：该项目主要建设3、4、7、10、11#，总建筑面积105115平方米（其中地上住宅建筑面积78507平方米，配套建筑面积3891平方米，地下建筑面积22717平方米）其它主要经济指标：容积率2.443，建筑密度23.79%，绿地率32.92%。								
项目建设期	2022年至2024年								
项目运营期	2025年至2075年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	3.26								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.56								
专项债券融资	0.70								
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





2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
海安市项目收益与融资平衡财务评估报告

项目名称		城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目									
专项债券融资											0.70
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		3.4603									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	2.8544
2026年	0.0438	2027年	0.0438	2028年	0.0438	2029年	0.0438	2030年	0.0438	2031年	0.0438
2032年	0.0438	2033年	0.0438	2034年	0.0438	2035年	0.0365	2036年	0.0438	2037年	0.0438
2038年	0.0438	2039年	0.0438	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									1.0614
债券存续期内项目总债务融资本息		0.9646			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						3.5873
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						4.9433
债券存续期内项目总地方债券融资本息		0.9646			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						3.5873
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						4.9433
项目收益预测依据		按本项目中长期目标，债券存续期内共计销售住宅474套，获得住宅出售收入32,706.97万元，销售车位474个，获得车位销售收入1,896.00万元，项目建成后的运营付现成本较少，可通过物业费、车位租金等收入弥补，综上，本项目债券存续期内共实现收益34,602.97万元。									

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	地区	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	海安市	城南五期B区域保障房（高新区经济适用房）项目	34,602.97	3.5873	32,872.82	3.4079	31,142.67	3.2286	29,412.52	3.0492





2. 项目风险分析

本期债券募投城镇建设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。

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益，同时项目潜在的事故危险将造成项目运营成本增加。

在本期专项债券存续期内，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运营成本产生影响，进而影响项目投资融资平衡。

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，对于海安市申请的2024年公开发行第四批江苏省政府专项债券（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，本批次项目于债券存续期的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、其他事项说明

我们的财务评估仅基于如下事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和基本假设；
2. 我们假设委托方及相关方提供给我们所有资料为真实、准确、完整和有效的；
3. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。





（本页无正文，系2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之海安市项目收益与融资平衡财务评估报告签字盖章页）



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·南通

2024年9月12日





营业执照

(副本)

编号 320602666202304140213

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



统一社会信用代码 (1/1)
913206020850023627

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；办理企业合并、分立、清算等审计业务；接受委托办理其他会计事务；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 南通市崇川区昆城路299号南通创新科技园2号楼701、706室



登记机关

2023

年 04 月 04 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.



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.



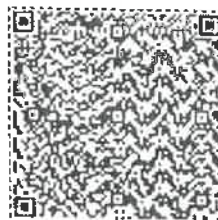
胡杰(320200280120)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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



年 月 日
/y /m /d

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





姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of Birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 320 10010
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: 年 月 日
Date of issuance

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

南通已华 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年01月22日

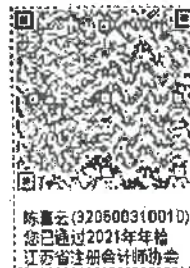
同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏公证会计师事务所
南通分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023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.



连云港金源会计师事务所有限公司

连金源咨[2024]011号



2024年第四批江苏省政府新增专项债券之 城投·晶祥苑三号(安置房部分) 项目财务评估报告

东海县中易置业有限公司：

我们接受委托，对城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目(以下简称“项目”)收益与融资自求平衡方案情况进行了评价，并出具专项评价报告。

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)，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，着力发展实现项目与融资自求平衡的专项债券品种。

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》。东海县中易置业有限公司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。

由于预测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，在东海县中易置业有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目(拟使用债券资金30,000万元)，预期用于偿还债券本息的收益对应的其他政府性基金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、项目背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大精神，牢固树立新发展理念，从经济社会发展规律、人民群众对美好生活的向往和“四化同步”发展出发，以实施乡村振兴战略为引领，以促进城乡融合发展为导向，紧密结合脱贫攻坚工作，加快改善苏北地区农民群众住房条件，积极引导有能力的农民进城入镇，因地制宜改善农村人居环境，稳妥推进苏北地区农民群众按城镇化规律集中居住，优化城乡空间布局，提升公共服务水平，让农民群众过上与时代同步的现代生活，为高水平全面建成小康社会和高质量发展走在全国前列奠定坚实基础。

《中共江苏省委 江苏省人民政府关于加快改善苏北地区农民群众住房条件推进城乡融合发展的意见》指出：强化空间规划

引领。以县为单位开展农民意愿摸底调查、基层基础设施和公共服务设施配套以及产业发展等需求调查，准确了解进城、入镇、留乡的人口规模及分布状况。顺应农民群众实际需求，统筹兼顾区域人口、经济、社会、文化、生态等发展要素，按照城乡联动、融合发展思路，强化国土空间规划管控，严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，实行“多规合一”，优化城镇村布局，优先促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城入镇落户，优先改善低收入农户居住条件，优先推进农村危房改造，妥善解决农村“空关房”和“空心村”问题。科学编制实施方案。苏北地区各县（市、区）要合理确定按照城镇化规律推进集中居住的实施范围、规模、时序以及空间需求、产业支撑等，妥善处理农民集中居住相关政策的前后衔接，制定切实可行的实施方案。要根据政策支持和地方财力、农民可承受能力等，做好建设资金投入和来源测算，确保建设任务和财力可能大体相当。农民居住去向、建设或安置方式、房屋形式和具体户型等，应由农民自主选择，重要事项须经村民代表会议审议同意。要优先支持经济薄弱村、低收入农户和房屋质量较差农户实施住房建设改造，对因生态保护、行滞洪区建设需要或存在安全隐患的村庄实施搬迁改造。对建档立卡低收入农户、低保户、贫困残疾人家庭等对象，要给予重点倾斜支持，对特别困难的农村分散供养人员要实行托底安置。

可以判断在未来的十五年内，我国因人口因素而产生的房地



产需求仍然强劲。同时，随着近年来人们思想观念的发展，我国的家庭结构状况发生了巨大变化，呈现出家庭规模缩小、家庭数量增多的趋势。年轻人结婚后大都不愿意与父母同住，这使我国传统的多人口、大家庭的家庭结构得以改变；三口之家、老人独居的家庭结构越来越普遍。因此，我国居住用房地产需求量在呈现扩大趋势的同时，套型结构趋于小型化。

从现实情况看，东海县的存在房屋密度大，建成使用时间长，破损严重，基础设施配套严重不足，雨污合流、旱季闷热、雨季污水横流、防火抗震性能差等不足，特别是消防安全和治安隐患突出，居住条件和环境状况急需改善，群众的呼声也日益强烈。为解决这些群众的居住和生活困难问题，安置房建设一定要纳入日程，全面实施，让群众共享城市经济发展的成果。

二、项目单位基本情况和项目概况

（一）项目单位基本情况

东海县中易置业有限公司成立于2013年1月14日。于2023年9月20日取得东海县行政审批局换发的统一社会信用代码为91320722060229376W的《营业执照》。注册资本2000万元整。住所位于连云港市东海县牛山街道自清路8号。法定代表人：赵登攀。公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

经营范围：房地产开发、销售、租赁；市政公用工程、城市道路养护工程施工；金属门窗、混凝土预制构件销售；建材销售。



(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: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:集中式快速充电站;机动车充电销售;电动汽车充电基础设施运营(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

2021年8月25日,城投.晶祥苑三号取得东海县行政审批局《江苏省投资项目备案证》(备案证号:东海行审备(2021)273号),批复建设城投.晶祥苑三号安置房项目,本项目规划总用地面积77,329平方米,总建筑面积258,607.74平方米。

项目代码:2108-320722-89-01-275020

项目总投资120,011.19万元。

2022年11月4日,东海县中易置业有限公司出具《晶祥苑三号安置房建设及安置方案》,计划新建安置房455套,用于安置城南片区拆迁居民,建筑面积约53,498.15平方米,安置房投资约3.9亿元。资金来源为单位自筹、发行债券资金,其中:项目资本金8,090万元,中央基建投资预算资金910万元,本次申请发行债券30,000万元。项目资本金占总投资比例为20.74%,符合国家规定的资本金比例要求。

该项目依据有关文件精神,项目申请融资30,000万元,期限15年,票面利率为2.42%。



表 1：项目投资资金来源

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (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
城投·晶祥苑 三号(安置房 部分)项目	39,000			9,000		30,000	

注：其他资本金⑥9,000万元，包括自有资金8,090万元，以及其他资金910万元。

其他资金：2022年10月11日，《江苏省财政厅关于调整保障性安居工程中央基建投资预算的通知》（苏财综〔2022〕32号），下达东海县城投·晶祥苑三号安置房中央基建投资预算资金910万元。

三、本次融资项目收益与融资平衡方案情况

（一）项目收益情况预测

本项目计算期15年，项目2025年6月竣工，运营期14年3个月。

1. 项目运行收入

用于偿还债券本息的收益主要来自住宅出售收入、停车位出



售收入、商业配套出租、出售收入。售房预计 2025 年预售 5%，剩下的三年之内售出。

住宅出售收入：根据周围楼盘的销售价格，项目均价预定为：住宅 9,000.00 元/m²、地下车库按 7.5 万元/个、商业配套进行出租，按 2.00 元/天/m²出租，租金自全面正常运营第四年起每年增长 5.00%，商业配套在本债券存续期满前以 2 万/m²出售。

本项目计容面积包括住宅建筑面积 53,498.15 平方米，社区商业网点建筑面积 5,410.70 平方米，地下机动车库建筑面积为 51,378.16 平方米（每个车库 10 平方米，7.5 万元/车库），地下非机动车库 20,007.67 平方米（每个车库 5 平方米，每个车库 2 万元）。

2. 项目支出

项目支出包括工程建设成本、相关税金、管理费用、销售费用及其他费用。

项目不含利息支出的建设成本包括工程费用、工程建设其他费用、预备费，预计 34,702.08 万元。根据住宅、车位出售收入，同步结转对应建设成本。

相关税金：

增值税及附加：增值税按营业收入的 3% 计算，附加包括城建税、教育费附加，按应缴增值税的 10% 计算。

土地增值税，按营业收入的 3% 计算。

管理费用、销售费用及其他费用，各按营业收入的 1% 进行



计算。

企业所得税：分年按收入减成本、税费、三项费用后的利润计算各年应交企业所得税。

(二) 未来运营收益预测

表 2：城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目未来运营收益预测表



金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续年度										
		2024.10	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
1	收入合计	-	4,753.99	14,261.96	28,523.92	47,539.87	394.98	394.98	394.98	414.73		
1.1	住宅收入		2,407.42	7,222.25	14,444.50	24,074.17						
1.2	车位出售		2,326.82	6,980.46	13,960.93	23,268.21						
1.3	商业配套出租		19.75	59.25	118.49	197.49	394.98	394.98	394.98	414.73		
2	税前付现成本合计		2,129.09	6,387.27	12,774.55	21,290.93	20.93	20.93	20.93	21.99		
2.1	工程成本		1,735.10	5,205.31	10,410.62	17,351.04						
2.2	增值税及附加		156.88	470.64	941.29	1,568.82	13.03	13.03	13.03	13.69		
2.3	土地增值税		142.03	426.08	852.16	1,420.27	-	-	-	-		
2.4	管理费用		47.54	142.62	285.24	475.40	3.95	3.95	3.95	4.15		
2.5	销售及其他费用		47.54	142.62	285.24	475.40	3.95	3.95	3.95	4.15		
2.6	财务费用	181.50	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00		
2.7	企业所得税		429.35	1,787.17	3,755.84	6,380.74						
2.8	息前现金净流入		2,195.55	6,087.52	11,993.53	19,868.20	374.05	374.05	374.05	392.74		



续:

序号	项目	债券存续年度										合计
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039.9				
1	收入合计	434.48	454.23	473.98	493.73	513.48	533.22	10,821.40				110,403.93
1.1	住宅收入											48,148.34
1.2	车位出售											46,536.42
1.3	商业配套出租	434.48	454.23	473.98	493.73	513.48	533.22	10,821.40				15,719.17
2	税金前付现成本合计	23.02	24.07	25.12	26.17	27.20	28.26	898.17				43,718.63
2.1	工程成本											34,702.07
2.2	增值税及附加	14.34	14.99	15.64	16.29	16.94	17.60	357.11				3,643.32
2.3	土地增值税	-	-	-	-	-	-	324.64				3,165.18
2.4	管理费用	4.34	4.54	4.74	4.94	5.13	5.33	108.21				1,104.03
2.5	销售及其他费用	4.34	4.54	4.74	4.94	5.13	5.33	108.21				1,104.03
2.6	财务费用	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	544.50				10,890.00
2.7	企业所得税							1,595.73				13,948.83
2.8	息前现金净流入	411.46	430.16	448.86	467.56	486.28	504.96	8,327.50				52,736.47



(三) 项目产生的现金净流入预测

本项目收益为预计收入扣除相应的成本费用支出后的余额，假设城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目建成投入运营后，按预期计划运转，预计可用于平衡融资本息的项目收益为52,736.47万元。

表 3：项目产生的现金流入

金额单位：万元

项目名称	一、本期债券存续期内项目预计收益		
	本期债券存续期内项目预计收入	本期债券存续期内项目预计支出	本期债券存续期内项目预计净收益
	①	②	③=①-②
城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目	110,403.93	57,667.46	52,736.47

从项目的现金流分析：项目预计收入包括住宅出售收入、停车位出售收入、商业配套出租、出售收入。

项目计划申请融资 30,000 万元，期限 15 年，利率为 2.42%，项目存续期内融资应还本付息 40,890 万元。

预计本项目可用于资金平衡的收益对本次融资 30,000 万元存续期内本息的覆盖倍数为 1.29 倍。可见项目收益可以覆盖融资本息，融资本息偿还无风险，保障程度较高。

四、项目收益及现金流入预测编制基础及预测假设

本次预测以城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目涉及预期各项收入、成本费用控制为基础，结合东海县行政审批局《江苏



省投资项目备案证》（备案证号：东海行审备〔2021〕273号）、江苏势起工程项目管理有限公司出具的《城投·晶祥苑三号安置房可行性研究报告》、项目建设期，以及项目实施单位提供的有关预测说明等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，在此基础上编制项目收益和融资自求平衡表。

项目收益及现金流入预测是基于预测编制期间以下假设条件满足时而形成，如下列某些假设条件发生改变可能会对项目收益及现金流入预测产生影响，导致本专项评价报告结果可能不再适用：

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况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在未来可预见的一定时期内相对稳定，不会有大幅调整和变动；
3. 项目相关收入实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内；
4. 收入在正常范围内变动，无重大变化；
5. 项目相关收益全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如项目收益在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
7. 项目建设按计划开工，并按计划完工、投入使用实现运

营；

8. 委托方和项目实施方案提供的资料是真实的、完整的。

五、应付本息情况

城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目，本期拟申请的专项债券资金金额 30,000 万元。假设债券利率 2.42%，期限为 15 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 4：融资存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024.10	-	30,000.00		30,000.00	2.42	181.50	181.50
2025	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2026	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2027	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2028	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2029	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2030	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2031	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2032	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2033	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2034	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2035	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2036	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
2037	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2038	30,000.00			30,000.00	2.42	726.00	726.00
2039.9	30,000.00		30,000.00	-	2.42	544.50	30,544.50
合计		30,000.00	30,000.00			10,890.00	40,890.00

有关利率的说明：本次申请融资 30,000 万元，期限 15 年，为棚改专项债券。参照 2024 年 6 月 19 日《2024 年江苏省政府专项债券(四至八期)发行结果公告》，15 年期乡村振兴专项债券票面利率为 2.42%，我们按此利率进行测算。

六、本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目，项目总投资 39,000 万元，拟发行专项债券 30,000 万元。项目建成后，能够按计划正常运转的情况下，假设流入的收益优先覆盖债券本金及利息，预计本项目债券存续期间用于项目资金平衡的总收益为 52,736.47 万元，预计项目收益对本次融资专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.29 倍。

表 5：城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目债券资金平衡方案



项目名称	项目总投资 (万元)	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
城投.晶祥苑三号 (安置房部分)项 目	39,000	52,736.47	15	40,890	1.29

七、风险分析

对城投.晶祥苑三号(安置房部分)项目进行覆盖风险分析,结果如下:

在不考虑其他因素的情况下,预期总收益假设分别波动为-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%作为敏感性分析因素,测试结果如下:

表 6: 敏感性分析表

波动比例	-20%	-15%	-10%	-5%
预期总收益(万元)	42,189.18	44,826.00	47,462.82	50,099.65
总融资本息(万元)	40,890.00	40,890.00	40,890.00	40,890.00
本息覆倍数	1.03	1.10	1.16	1.23

续上表

波动比例	0%	5%	10%	15%	20%
预期总收益(万元)	52,736.47	55,373.29	58,010.12	60,646.94	63,283.76
总融资本息(万元)	40,890.00	40,890.00	40,890.00	40,890.00	40,890.00
本息覆倍数	1.29	1.35	1.42	1.48	1.55

根据本次项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期总收益在±20%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。

总体而言，本次项目预计项目现金流入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，可通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

八、项目总收益、项目总投资

表 7：连云港市东海县——城投·晶祥苑三号(安置房部分)棚户区改造建设项目明细表

单位：亿元

项目名称	城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	3
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	<p>城投·晶祥苑三号项目，规划总用地面积 77,329 平方米，总建筑面积 258,607.74 平方米。根据《晶祥苑三号安置房建设及安置方案》，计划新建安置房 455 套，用于安置城南片区拆迁居民，建筑面积约 53,498.15 平方米，安置房投资约 3.9 亿元。资金来源为单位自筹资金、地方政府新增专项债券，其中：单位自筹资金 0.809 亿元，中央基建投资预算资金 0.091 亿元，申请发行地方政府债券 3 亿元。用于偿还债券本息的收益主要来自住宅出售收入、停车位出售收入、商业配套出租、出售收入。</p>

项目建设期	2022年至2025年								
项目运营期	2025年至2039年								
本项目拟发行债券期限	15年								
债券存续期内项目总投资	3.9								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.9								
专项债券融资	3								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度
专项债券融资					3				
其他债务融资									
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	0.2195
2026年	0.6088	2027年	1.1994	2028年	1.9868	2029年	0.0374	2030年	0.0374
2031年	0.0374	2032年	0.0393	2033年	0.0411	2034年	0.043	2035年	0.0449
2036年	0.0468	2037年	0.0486	2038年	0.0505	2039年	0.8327	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				1.3522	
债券存续期内项目总债务融资本息		4.0890		债券存续期内项目总收益/ 项目总债务融资本息				1.2897	
债券存续期内项目总债务融资本金		3		债券存续期内项目总收益/ 项目总债务融资本金				1.7579	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		4.0890		债券存续期内项目总收益/ 项目总地方债券融资本息				1.2897	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3		债券存续期内项目总收益/ 项目总地方债券融资本金				1.7579	
<p>项目收益预测依据</p> <p>以城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目涉及预期各项收入、成本费用控制为基础,结合东海县行政审批局《江苏省投资项目备案证》(备案证号:东海行审备(2021)273号)、《晶祥苑三号安置房建设及安置方案》、江苏势起工程项目管理有限公司出具的《城投·晶祥苑三号安置房可行性研究报告》、项目建设期等,综合考虑东海县经济发展水平、经济增长等因素,本着安全性、保守性的原则,对项目预期收入进行预测,以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。</p>									

九、结论

经专项审核,我们认为,在东海县中易置业有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的城投·晶祥苑三号(安置房部分)项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

十、其他说明

1. 由于本次债券存续期间涉及未来十五年,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。

4. 本报告书仅供东海县中易置业有限公司申请发行本次专项债券使用，不得用作任何其他目的。未经本所书面许可，不得向非相关单位或个人提供。因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

连云港金源会计师事务所有限公司



中国 东海

中国注册会计师：
(主任会计师)



中国注册会计师：
(项目负责人)



二〇二四年九月九日

2024 年江苏省政府债券之 淮安市棚户区改造项目财务评估报告



淮国源会咨询[2024]第 025 号

审计单位：淮安国源会计师事务所（普通合伙）

地址：淮安经济技术开发区小康城 3 区 90 号

邮编：223005

防伪查询网址：<http://acc.mof.gov.cn>

电话：83718978 83710778

电话：83718378

传真：83715178

邮箱：hagycpa@163.com

目 录

一、项目现金流收益预测编制基础	1
二、项目评估测算的基本假设	2
三、建设项目的的基本情况	2
四、评估参考文件	4
五、棚户区改造项目融资与收益平衡方案	4
(一) 棚户区改造项目投资与资金来源	4
(二) 融资平衡方案	6
(三) 预期收益和预期支出情况	8
(四) 还本付息情况	11
六、项目资金平衡情况	13
七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况	19
八、评估意见	19
(一) 本批拟发债	19
(二) 项目全部债务	20

淮安国源会计师事务所（普通合伙）

HUAIAN GUOYUAN C.P.A PARTNERSHIP

2024 年江苏省政府债券之 淮安市棚户区改造项目财务评估报告

淮国源会咨询（2023）第 025 号

淮安市财政局：

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

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

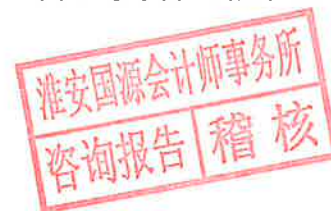
根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

总体评估结果如下：

一、项目现金流收益预测编制基础

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



规模进行了评估。

二、项目评估测算的基本假设

(一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

(二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

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

(四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、建设项目的的基本情况

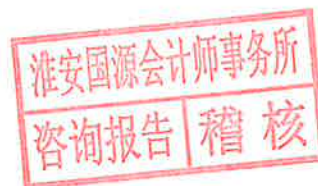
本批项目由新宋苑保障房项目、水润华庭项目、运河里苑、石塔湖保障性住房项目四个单项工程组成，项目总投资 173,591.38 万元。

(一) 新宋苑保障房项目

本项目位于淮安市淮安区钦工镇谷尹村。项目总用地面积约 13500 平方米，总建筑面积约 36105 平方米，其中：住宅建筑面积约 22578 平方米，配套公建用房建筑面积约 1406 平方米，地下建筑面积约 12121 平方米，配套建设内部园林景观道路等附属工程。项目总投资 15,234.80 万元。

(二) 水润华庭项目

本项目总用地面积 38157 平方米(合 57 亩)，总建筑面积 221373 平方米，地上建筑面积 161181 平方米，其中住宅 148740 平方米，商业 7447 平方米，居住社区中心 2421 平方米，农贸市场 531 平方米，



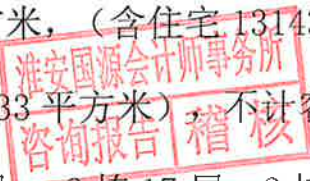
社区配套用房 2042 平方米；地下建筑面积 60192 平方米，其中地下机动车库及设备用房 49490 平方米，地下非机动车库 10702 平方米，配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施。容积率 4.22，建筑密度 22.46%，绿地率 35%，安置户数 1501 户，机动车停车位 1598 辆，其中地上 307 辆，地下 1291 辆；非机动车停车位 3385 辆。项目总投资 68,756.58 万元。

（三）运河里苑

本项目总用地面积 5920 平方米，总建筑面积约 22518 平方米，其中地上建筑面积 14148 平方米，建设内容包括住宅 12545 平方米、配套用房 1603 平方米；地下建筑面积 8370 平方米，建设内容包括地下人防车库 1600 平方米、地下普通车库 6170 平方米、非机动车库 600 平方米。计容建筑面积 14148 平方米，容积率 2.5，建筑密度 22%，绿地率 35%，总户数 174 户，机动车停车位 189 辆，非机动车停车位 310 辆。配套建设电气、给排水、道路、广场等附属工程。项目总投资 10,700.00 万元。

（四）石塔湖保障性住房项目

本项目总用地面积约 63816 平方米，总建筑面积约 191240.51 平方米，其中计容建筑面积 143141.18 平方米，（含住宅 131439.73 平方米，商业 5098.12 平方米，其他 6603.33 平方米），不计容建筑面积约 48099.33 平方米。共新建 3 栋 27 层、2 栋 17 层、2 栋 21 层、2 栋 25 层、1 栋 14 层、1 栋 24 层高层住宅和 1 栋 3 层商业建筑，并建设道路、绿化等配套设施。项目总投资 78,900.00 万元。



四、评估参考文件

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

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

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

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

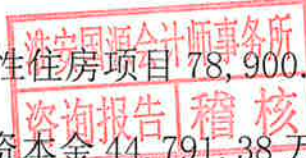
(五) 财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法(试行)》的通知(财预〔2018〕209号)；

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

五、棚户区改造项目融资与收益平衡方案

(一) 棚户区改造项目投资与资金来源

本批项目由新宋苑保障房项目、水润华庭项目、运河里苑、石塔湖保障性住房项目四个单项工程组成，项目总投资173,591.38万元，其中新宋苑保障房项目15,234.80万元，水润华庭项目68,756.58万元，运河里苑10,700.00万元，石塔湖保障性住房项目78,900.00万元。项目资金来源173,591.38万元，其中资本金44,791.38万元和非资本金128,800.00万元。资本金44,791.38万元，其中其他资本金44,791.38万元(新宋苑保障房项目5,434.80万元、水润华庭项



目 13,756.58 万元、运河里苑 9,700.00 万元、石塔湖保障性住房项目 15,900.00 万元)；非资本金 128,800.00 万元，其中已有地方政府专项债券资金金额 31,500.00 万元（水润华庭项目 31,500.00 万元），拟使用本期地方政府专项债券资金金额 59,500.00 万元（新宋苑保障房项目 5,000.00 万元，水润华庭项目 23,500.00 万元，运河里苑 1,000.00 万元，石塔湖保障性住房项目 30,000.00 万元），其他资金（非资本金）37,800.00 万元（新宋苑保障房项目 4,800.00 万元，石塔湖保障性住房项目 33,000.00 万元）。具体见下表：

淮安市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	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
新宋苑保障房项目	2309-320803-04-01-753964	15,234.80			5,434.80		5,000.00	4,800.00
水润华庭项目	2302-320812-04-05-664066	68,756.58			13,756.58	31,500.00	23,500.00	
运河里苑	2302-320812-04-01-843518	10,700.00			9,700.00		1,000.00	
石塔湖保障性住房项目	2311-320812-04-01-915827	78,900.00			15,900.00		30,000.00	33,000.00
合计		173,591.38			44,791.38	31,500.00	59,500.00	37,800.00

(1) 非资本金部分—已有地方政府专项债券资金 31,500.00 万元构成情况：

水润华庭项目 2022 年发行专项债券 3,500.00 万元，期限为 15 年，起息日 2022 年，到期日 2037 年。2024 年发行专项债券 28,000.00 万元，期限为 7 年，起息日 2024 年，到期日 2031 年。

(2) 非资本金部分—其他资金（非资本金）37,800.00 万元构成情况：

新宋苑保障房项目 2025 年将发行专项债券 4,800.00 万元，期限为 15 年，起息日 2025 年，到期日 2040 年。

石塔湖保障性住房项目 2025 年将发行专项债券 20,000.00 万元，期限为 15 年，起息日 2025 年，到期日 2040 年；2026 年将发行专项债券 13,000.00 万元，期限为 15 年，起息日 2026 年，到期日 2041 年。

（二）融资平衡方案

本批债券存续期内预期总收益 301,188.58 万元，债券发行期限拟为 15 年，本批债券存续期内应付债务资金本息之和 157,148.00 万元（其中本批拟申请债券的本息之和 95,200.00 万元，以前申请债券的本息之和 41,300.00 万元，计划以后拟申请债券的利息之和 20,648.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.92，其中：

1、新宋苑保障房项目

债券发行期拟为 15 年。债券存续期内预期收益 18,233.62 万元，其中经营性收益 12,946.12 万元（售房、收取管理费等经营收入 14,384.58 万元，管理费用等经营成本 1,438.46 万元），政府性基金收益 5,287.50 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 10,688.00 万元，其中债务还本 5,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 5,000.00 万元），利息支出 5,688.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 3,000.00 万元，偿还计划以后拟申请的债券利息 2,688.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.71。

2、水润华庭项目

债券发行期拟为 15 年。债券存续期内预期收益 117,166.27 万元，其中经营性收益 117,166.27 万元（售房、收取管理费等经营收入 134,747.44 万元，管理费用等经营成本 17,581.17 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 78,900.00 万元，其中债务还本 55,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 23,500.00 万元，偿还以前申请的债券本金 31,500.00 万元），利息支出 23,900.00 万元

（其中偿还本批拟申请债券利息 14,100.00 万元，偿还以前申请的债券的债券利息 9,800.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.48。

3、运河里苑

债券发行期拟为 15 年。债券存续期内预期收益 22,868.48 万元，其中经营性收益 22,868.48 万元（售房、出租等经营收入 38,230.37 万元，建设成本、管理费用等经营成本 15,361.89 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 1,600.00 万元，其中债务还本 1,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 1,000.00 万元），利息支出 600.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 600.00 万元）。项目收益覆盖倍数 14.29。

4、石塔湖保障性住房项目

债券发行期拟为 15 年。债券存续期内预期收益 142,920.21 万元，其中经营性收益 142,920.21 万元（售房、出租等经营收入 159,543.65 万元，管理费用等经营成本 16,623.44 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 65,960.00 万元，其中债务还本 30,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 30,000.00 万元），利息支出 35,960.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 18,000.00 万元，偿还以后拟申请的债券利息 17,960.00 万元，）。项目收益覆盖倍数 2.17。



具体情况见下表：

淮安市棚户区改造项目本批债券资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	本批债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本批债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	新宋苑保障房项目	18,233.62	15	10,688.00	1.71
2	水润华庭项目	117,166.27	15	78,900.00	1.48

3	运河里苑	22,868.48	15	1,600.00	14.29
4	石塔湖保障性住房项目	142,920.21	15	65,960.00	2.17
合计		301,188.58		157,148.00	1.92

(三) 预期收益和预期支出情况

1、本批债券存续期内预期总收益 301,188.58 万元，应付债务资金本息之和 157,148.00 万元，预期收支差额 144,040.58 万元。具体情况见下表：

单位：万元

年份	政府性基金收益	预期收益			预期支出		
		经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2024						140.00	140.00
2025		57,127.32	9,025.84	48,101.48		3,640.00	3,640.00
2026	5,287.50	72,130.12	10,392.39	67,025.23		4,632.00	4,632.00
2027		72,942.91	9,940.85	63,002.06		5,152.00	5,152.00
2028		60,654.24	5,424.91	55,229.33		5,152.00	5,152.00
2029		26,827.80	3,159.66	23,668.14		5,152.00	5,152.00
2030		4,662.94	1,021.26	3,641.68		5,152.00	5,152.00
2031		4,780.57	1,041.75	3,738.82	28,000.00	5,152.00	33,152.00
2032		4,780.57	1,041.75	3,738.82		4,032.00	4,032.00
2033		4,780.57	1,041.75	3,738.82		4,032.00	4,032.00
2034		4,899.60	1,062.75	3,836.85		4,032.00	4,032.00
2035		6,707.00	1,591.36	5,115.64		4,032.00	4,032.00
2036		6,650.91	1,574.96	5,075.95		4,032.00	4,032.00
2037		6,712.70	1,579.15	5,133.55	3,500.00	4,032.00	7,532.00
2038		6,653.83	1,561.92	5,091.91		3,892.00	3,892.00
2039		6,594.96	1,544.70	5,050.26	59,500.00	3,892.00	63,392.00
合计	5,287.50	346,906.04	51,004.96	301,188.58	91,000.00	66,148.00	157,148.00

2、各项目预期收益和预期支出情况

(1) 新宋苑保障房项目

单位：万元

年份	政府性基金收益	预期收益			预期支出		
		经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计

2024							
2025						200.00	200.00
2026	5,287.50	1,027.47	102.75	6,212.22		392.00	392.00
2027		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2028		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2029		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2030		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2031		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2032		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2033		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2034		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2035		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2036		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2037		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2038		1,027.47	102.75	924.72		392.00	392.00
2039		1,027.47	102.75	924.72	5,000.00	392.00	5,392.00
合计	5,287.50	14,384.58	1,438.46	18,233.62	5,000.00	5,688.00	10,688.00

(2) 水润华庭项目

单位：万元

年份	政府性基金 收益	预期收益			预期支出		
		经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支 出	利息支出	合计
2024						140.00	140.00
2025		22,729.34	2,302.03	20,427.31		2,200.00	2,200.00
2026		22,839.20	2,332.68	20,506.52		2,200.00	2,200.00
2027		22,949.07	2,363.35	20,585.72		2,200.00	2,200.00
2028		23,102.03	2,406.29	20,695.74		2,200.00	2,200.00
2029		23,212.49	2,437.04	20,775.45		2,200.00	2,200.00
2030		1,047.63	298.64	748.99		2,200.00	2,200.00
2031		1,100.90	313.82	787.08	28,000.00	2,200.00	30,200.00
2032		1,100.90	313.82	787.08		1,080.00	1,080.00
2033		1,100.90	313.82	787.08		1,080.00	1,080.00
2034		1,155.93	329.53	826.40		1,080.00	1,080.00
2035		2,963.33	858.14	2,105.19		1,080.00	1,080.00
2036		2,907.24	841.74	2,065.50		1,080.00	1,080.00
2037		2,905.03	840.65	2,064.38	3,500.00	1,080.00	4,580.00
2038		2,846.16	823.42	2,022.74		940.00	940.00
2039		2,787.29	806.20	1,981.09	23,500.00	940.00	24,440.00
合计		134,747.44	17,581.17	117,166.27	55,000.00	23,900.00	78,900.00

(3) 运河里苑

单位：万元

年份	政府性基金 收益	预期收益			预期支出		
		经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支 出	利息支出	合计
2024							
2025		8,601.05	4,407.11	4,193.94		40.00	40.00
2026		8,638.76	4,407.11	4,231.65		40.00	40.00
2027		8,669.32	3,870.83	4,798.49		40.00	40.00
2028		8,718.52	223.07	8,495.45		40.00	40.00
2029		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2030		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2031		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2032		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2033		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2034		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2035		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2036		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2037		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2038		327.52	223.07	104.45		40.00	40.00
2039		327.52	223.07	104.45	1,000.00	40.00	1,040.00
合计		38,230.37	15,361.89	22,868.48	1,000.00	600.00	1,600.00

(4) 石塔湖保障性住房项目

单位：万元

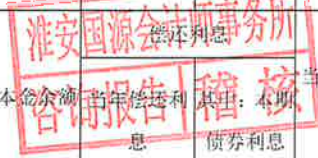
年份	政府性基金 收益	预期收益			预期支出		
		经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支 出	利息支出	合计
2024							
2025		25,796.93	2,316.70	23,480.23		1,200.00	1,200.00
2026		39,624.69	3,549.85	36,074.84		2,000.00	2,000.00
2027		40,297.05	3,603.92	36,693.13		2,520.00	2,520.00
2028		27,806.22	2,692.80	25,113.42		2,520.00	2,520.00
2029		2,260.32	396.80	1,863.52		2,520.00	2,520.00
2030		2,260.32	396.80	1,863.52		2,520.00	2,520.00
2031		2,324.68	402.11	1,922.57		2,520.00	2,520.00
2032		2,324.68	402.11	1,922.57		2,520.00	2,520.00
2033		2,324.68	402.11	1,922.57		2,520.00	2,520.00
2034		2,388.68	407.40	1,981.28		2,520.00	2,520.00

2035		2,388.68	407.40	1,981.28		2,520.00	2,520.00
2036		2,388.68	407.40	1,981.28		2,520.00	2,520.00
2037		2,452.68	412.68	2,040.00		2,520.00	2,520.00
2038		2,452.68	412.68	2,040.00		2,520.00	2,520.00
2039		2,452.68	412.68	2,040.00	30,000.00	2,520.00	32,520.00
合计		159,543.65	16,623.44	142,920.21	30,000.00	35,960.00	65,960.00

(四) 还本付息情况

单位：万元

项目名称	债券本金	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计	
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息			
				①	②	③	④		⑤	⑥=③+⑤			
新宋苑保障房项目	9,800.00	2024		5,000.00	5,000.00			5,000.00					
		2025	5,000.00	4,800.00					9,800.00	200.00	200.00	200.00	200.00
		2026	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2027	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2028	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2029	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2030	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2031	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2032	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2033	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2034	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2035	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2036	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2037	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2038	9,800.00						9,800.00	392.00	200.00	392.00	392.00
		2039	9,800.00				5,000.00	5,000.00	4,800.00	392.00	200.00	5,392.00	5,392.00
		2040	4,800.00				4,800.00		0.00	192.00		4,992.00	
		小计			9,800.00	5,000.00	9,800.00	5,000.00		5,880.00	3,000.00	15,680.00	10,688.00
		项目名称	债券本金	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计
			①	②	③	④	⑤	⑥=①+②-③	⑦	⑧	⑨=⑦+⑧		
水润华庭	55,000.00	2022	0.00	3,500.00				3,500.00					
		2023	3,500.00					3,500.00	140.00		140.00		
		2024	3,500.00	51,500.00	23,500.00			55,000.00	140.00		140.00	140.00	



项目		2025	55,000.00					55,000.00	2,200.00	940.00	2,200.00	2,200.00	
		2026	55,000.00					55,000.00	2,200.00	940.00	2,200.00	2,200.00	
		2027	55,000.00					55,000.00	2,200.00	940.00	2,200.00	2,200.00	
		2028	55,000.00					55,000.00	2,200.00	940.00	2,200.00	2,200.00	
		2029	55,000.00					55,000.00	2,200.00	940.00	2,200.00	2,200.00	
		2030	55,000.00					55,000.00	2,200.00	940.00	2,200.00	2,200.00	
		2031	55,000.00			28,000.00		27,000.00	2,200.00	940.00	30,200.00	30,200.00	
		2032	27,000.00					27,000.00	1,080.00	940.00	1,080.00	1,080.00	
		2033	27,000.00					27,000.00	1,080.00	940.00	1,080.00	1,080.00	
		2034	27,000.00					27,000.00	1,080.00	940.00	1,080.00	1,080.00	
		2035	27,000.00					27,000.00	1,080.00	940.00	1,080.00	1,080.00	
		2036	27,000.00					27,000.00	1,080.00	940.00	1,080.00	1,080.00	
		2037	27,000.00			3,500.00		23,500.00	1,080.00	940.00	4,580.00	4,580.00	
		2038	23,500.00					23,500.00	940.00	940.00	940.00	940.00	
		2039	23,500.00			23,500.00	23,500.00	0.00	940.00	940.00	24,440.00	24,440.00	
		小计		55,000.00	23,500.00	55,000.00	23,500.00		24,040.00	14,100.00	79,040.00	78,900.00	
项目 名称	债券本金	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息 合计	其中：本期债 券存续期内支 付全部债券本 息合计	
				当年新增本 金	其中：本期 新增本金	当年偿还本 金	其中：偿还 本期本金		当年偿还利 息	其中：本期 债券利息			
		①	②		③	④	⑤	⑥=③+⑤					
运河 旱苑	1,000.00	2021		1,000.00	1,000.00			1,000.00					
		2025	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2026	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2027	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2028	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2029	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2030	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2031	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2032	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2033	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2034	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2035	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2036	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2037	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2038	1,000.00					1,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
		2039	1,000.00			1,000.00	1,000.00	0.00	40.00	40.00	1,040.00	1,040.00	
		合计		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		600.00	600.00	1,600.00	1,600.00	
项目	债券本金	年度	期初本金余	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息	其中：本期债	

名称		额	当年新增本	其中：本期	当年偿还本	其中：偿还		当年偿还利	其中：本期	合计	券存续期内支	
		①	金	新增本金	金	本期本金	④=①+②-③	息	债券利息	⑥=③+⑤	付全部债券本	
			金		金			息			息合计	
石塔湖保障性住房项目	63,000.00	2021	30,000.00	30,000.00			30,000.00					
		2025	30,000.00	20,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	
		2026	50,000.00	13,000.00			63,000.00	2,000.00	1,200.00	2,000.00	2,000.00	
		2027	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2028	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2029	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2030	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2031	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2032	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2033	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2034	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2035	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2036	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2037	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2038	63,000.00				63,000.00	2,520.00	1,200.00	2,520.00	2,520.00	
		2039	63,000.00			30,000.00	30,000.00	33,000.00	2,520.00	1,200.00	32,520.00	32,520.00
		2040	33,000.00			20,000.00		13,000.00	1,320.00		21,320.00	
		2041	13,000.00			13,000.00		0.00	520.00		13,520.00	
		小计		63,000.00	30,000.00	63,000.00	30,000.00		37,800.00	18,000.00	100,800.00	65,960.00
合计			128,800.00	59,500.00	128,800.00	59,500.00	0.00	68,320.00	35,700.00	197,120.00	157,148.00	

根据上表，项目全部债券存续期内（2022年至2041年）还本付息总额为197,120.00万元。本期债券存续期内（2024年至2031年）还本付息总额为157,148.00万元。

六、项目资金平衡情况

（一）新宋苑保障房项目

项目名称	新宋苑保障房项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	

淮安国源会计师事务所
单位：亿元
审计报告 稽核

本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.5										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0										
项目简要描述	本项目位于淮安市淮安区钦工镇谷尹村。项目总用地面积约 13500 平方米，总建筑面积约 36105 平方米，其中：住宅建筑面积约 22578 平方米，配套公建用房建筑面积约 1406 平方米，地下建筑面积约 12121 平方米，配套建设内部园林景观道路等附属工程。项目总投资 15,234.80 万元。										
项目建设期	2024 年至 2025 年										
项目运营期	2026 年至 2026 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	1.5235										
其中：不含专项债券的项目资本金	0.5435										
专项债券融资	0.98										
其他债务融资	0										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年及以后年度	
专项债券融资								0.5		0.48	
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	1.8234										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	
2026 年	0.6212	2027 年	0.0925	2028 年	0.0925	2029 年	0.0925	2030 年	0.0925	2031 年	0.0925
2032 年	0.0925	2033 年	0.0925	2034 年	0.0925	2035 年	0.0925	2036 年	0.0925	2037 年	0.0925
2038 年	0.0925	2039 年	0.0922	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				1.20			
债券存续期内项目总债务融资本息		1.0688		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.71			
债券存续期内项目总债务融资本金		0.5		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.65			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.0688		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.71			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		0.5		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.65			
项目收益预测依据	运营收入：本项日落项目建成后：1）、本项日落项目建成后，可新增可销售安置房面积合计 22578 m ² ，其中 15425 m ² 按										

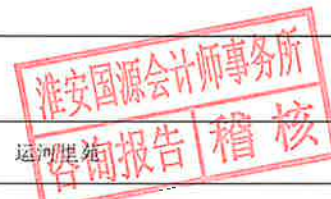
	<p>5500元/m²销售给原地安置居民，剩余面积7153m²可市场化销售，销售定价约7000元/m²，安置房销售收入合计13490.85万元；2）项目建成后可新增对外销售车位241个，拟定价5.5万元/个对外销售，车位销售收入约1325.5万元。3）、项目周边平整土地70.5亩市场化出让收入，拟定价75万元/亩出让，土地出让收入约为5287.5万元。4、上述22578m²按照1.2元/月/m²收取物业管理费，累计487.68万元。5、每个车位收取车位管理费300元/年，累计7.2万元/年。</p> <p>注：根据安居客等平台显示周边3公里内小区销售均价为7000元/m²。</p> <p>运营成本：本项目的总成本构成主要为管理费用及相关税费，其中管理费用按全年经营收入的4%测算，相关税费按收入的6%测算。</p>
--	---

(二) 水润华庭项目

项目名称	水润华庭项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	2.35								
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	<p>本项目总用地面积38157平方米（合57亩），总建筑面积221373平方米，地上建筑面积161181平方米，其中住宅148740平方米，商业7447平方米，居住社区中心2421平方米，农贸市场531平方米，社区配套用房2042平方米；地下建筑面积60192平方米，其中地下机动车库及设备用房49490平方米，地下非机动车库10702平方米，配套建设电力、给排水、道路、绿化等附属设施。容积率4.22，建筑密度22.46%，绿地率35%，安置户数1501户，机动车停车位1598辆，其中地上307辆，地下1291辆；非机动车停车位3385辆。项目总投资68,756.58万元。</p>								
项目建设期	2022年至2024年								
项目运营期	2025年至2075年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	6.8757								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3757								
专项债券融资	5.5								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
专项债券融资						0.35		5.15	
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	11.7166								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									

2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	2.0427	
2026年	2.0507	2027年	2.0586	2028年	2.0696	2029年	2.0775	2030年	0.0749	2031年	0.0787	
2032年	0.0787	2033年	0.0787	2034年	0.0826	2035年	0.2105	2036年	0.2066	2037年	0.2064	
2038年	0.2023	2039年	0.1981	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		1.70
债券存续期内项目总债务融资本息			7.89			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.48	
债券存续期内项目总债务融资本金			5.5			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.13	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			7.89			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.48	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			5.5			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.13	
项目收益预测依据												
<p>收入:</p> <p>(1) 安置房销售面积 148740 m², 销售单价 6800 元/m², 2025 年起每年销售 20%, 至 2029 年销售完毕;</p> <p>(2) 配套商业销售面积 7447 m², 销售单价 13000 元/m², 2025 年起每年销售 20%, 至 2029 年销售完毕;</p> <p>(3) 社区配套用房出租面积 2042 m², 出租单价首年按 240 元/m². 年计算, 之后每三年增长 5%, 前四年出租比例分别为 70%、80%、90%、95%, 之后保持 95% 出租率不再增长;</p> <p>(4) 农贸市场摊位租金收入, 首年约 25.2 万元, 之后每三年增长 5%, 出租率按 100% 计算;</p> <p>(5) 项目建设地下停车位 1291 个, 首年出租单位分别为 156 元/个. 月, 之后每三年增长 5%, 首年出租比率为 20%, 之后每年增长 20% 直至 100% 不再增长, 到 2036 年开始出租比例逐年减少 20%;</p> <p>(6) 项目建设地上停车位 307 个, 首年出租单位分别为 80 元/个. 月, 之后每三年增长 5%, 首年出租比率为 20%, 之后每年增长 20% 直至 100% 不再增长;</p> <p>(7) 广告位可出租 200 个, 首年出租单价 20000 元/个. 年, 之后三年增长 5%, 出租比例按 100% 计算;</p> <p>(8) 住宅物业服务费按住宅出售部分面积为计算基础, 首年按照 1.3 元/m². 月计算, 之后每三年增长 5%;</p> <p>(9) 商业物业服务费按商业出售部分面积为计算基础, 首年按照 1.8 元/m². 月计算, 之后每三年增长 5%;</p> <p>(10) 地下车位 1291 个, 2035 年开始每年销售 20%, 至 2039 年销售完毕, 销售单价按 70000 元/个计算。</p> <p>成本:</p> <p>(1) 销售费用按照住宅及配套商业的销售收入的 0.4% 计算;</p> <p>(2) 管理费用按租金、物业服务收入及地下车位销售收入的 20% 计算;</p> <p>(3) 根据项目特点增值税分别按 9% (除物业费收入其他收入的适用税率)、6% (物业费收入适用税率) 计算, 城市维护建设税、教育费附加分别按照 7%、5% 计算。</p>												

(三) 运河里苑



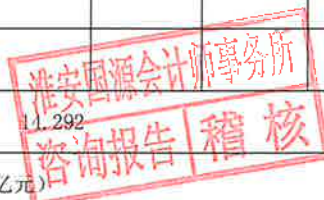
项目名称	运河里苑
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位: 亿元)	0.1

其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0										
项目简要描述	本项目总用地面积 5920 平方米，总建筑面积约 22518 平方米，其中地上建筑面积 14148 平方米，建设内容包括住宅 12545 平方米、配套用房 1603 平方米；地下建筑面积 8370 平方米，建设内容包括地下人防车库 1600 平方米、地下普通车库 6170 平方米、非机动车库 600 平方米。计容建筑面积 14148 平方米，容积率 2.5，建筑密度 22%，绿地率 35%，总户数 174 户，机动车停车位 189 辆，非机动车停车位 310 辆。配套建设电气、给排水、道路、广场等附属工程。项目总投资 10,700.00 万元。										
项目建设期	2023 年至 2024 年										
项目运营期	2025 年至 2025 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	1.07										
其中：不含专项债券的项目资本金	0.97										
专项债券融资	0.1										
其他债务融资	0										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度		
专项债券融资								0.1			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	2.2868										
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	0.4194
2026 年	0.4232	2027 年	0.4798	2028 年	0.8495	2029 年	0.0104	2030 年	0.0104	2031 年	0.0104
2032 年	0.0104	2033 年	0.0104	2034 年	0.0104	2035 年	0.0104	2036 年	0.0104	2037 年	0.0104
2038 年	0.0104	2039 年	0.0109	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										2.14	
债券存续期内项目总债务融资本息	0.16			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						14.29	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.1			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						22.87	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.16			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						14.29	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.1			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						22.87	
项目收益预测依据	收入：债券当期：安置房销售收入 30108.00 万元，地下车位销售收入 3102.00 万元，服务用房出租收入 605.52 万元，广										

	广告位出租收入 2700.00 万元，智能充电桩出租收入 1229.15 万元，物业服务收入 185.70 万元。 成本：建设成本 10725.69 万元，销售费用 1290.15 万元，工资福利费 1231.20 万元，维护费 2114.85 万元。
--	---

(四) 石塔湖保障性住房项目

项目名称	石塔湖保障性住房项目										
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）	3										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0										
项目简要描述	本项目总用地面积约 63816 平方米，总建筑面积约 191240.51 平方米，其中计容建筑面积 143141.18 平方米。（含住宅 131439.73 平方米，商业 5098.12 平方米，其他 6603.33 平方米），不计容建筑面积约 48099.33 平方米。共新建 3 栋 27 层、2 栋 17 层、2 栋 21 层、2 栋 25 层、1 栋 14 层、1 栋 24 层高层住宅和 1 栋 3 层商业建筑，并建设道路、绿化等配套设施。项目总投资 78,900.00 万元。										
项目建设期	2024 年至 2026 年										
项目运营期	2026 年至 2026 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	7.89										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.59										
专项债券融资	6.3										
其他债务融资	0										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年及以后年度	
专项债券融资								3		3.3	
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	14.292										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	2.348
2026 年	3.6075	2027 年	3.6693	2028 年	2.5113	2029 年	0.1864	2030 年	0.1864	2031 年	0.1923
2032 年	0.1923	2033 年	0.1923	2034 年	0.1981	2035 年	0.1981	2036 年	0.1981	2037 年	0.204
2038 年	0.204	2039 年	0.2039	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				1.81			
债券存续期内项目总债务融资本息		6.596		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		2.17					
债券存续期内项目总债务融资本金		3		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		4.76					
债券存续期内项目总地方债券融资本息		6.596		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		2.17					
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		4.76					
项目收益预测依据		债券存续期内预期收入 159543.65 万元，其中自身经营收入包括：安置房销售收入 109295.76 万元，配套商业销售收入 7392.26 万元，地下车位销售收入 11041.5 万元，车位出租收入 206.11 万元，广告位出租收入 29170 万元，物业服务费收入 2438.02 万元；经营成本包括销售费用 933.50 万元，管理费 2580.00 万元，增值税 13109.94 万元，共计 16623.44 万元；预期经营性收益 142920.21 万元。									

七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况

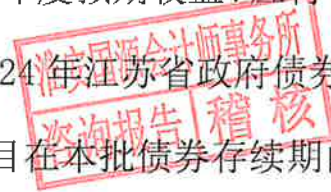
项目全部债务存续期内资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③ =①/②
1	新宋苑保障房项目	19,158.35	15,680.00	1.22
2	水润华庭项目	117,166.27	79,040.00	1.48
3	运河里苑	22,868.48	1,600.00	14.29
4	石塔湖保障性住房项目	147,117.63	100,800.00	1.46
合计		306,310.73	197,120.00	1.55

八、评估意见

（一）本批拟发债

我们根据对上述评估的基础、评估测算的基本假设、项目实施拟执行的确认与计量政策和方法的假设的评估，对贵单位拟实施的 2024 年江苏省政府债券之淮安市项目 2024-2039 年度预期收益、应付债券本息及融资平衡情况发表如下评估意见：2024 年江苏省政府债券之淮安市项目债券额度 59,500.00 万元。该项目在本批债券存续期内预期收益 301,188.58 万元，本批债券存续期内应付债务本息之和 157,148.00 万元，覆盖倍数 1.92 倍。本次评估的 2024 年江苏省政



府债券之淮南市项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

（二）项目全部债务

项目全部债务存续期内预期收益 306,310.73 万元，债券存续期内应付债务本息之和 197,120.00 万元，覆盖倍数 1.55 倍。预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

淮安国源会计师事务所（普通合伙）



中国 淮安

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年9月4日



编号 330621668302211010002

统一社会信用代码

9132089108930822X4

营业执照

扫描二维码“四
本企业信用信息公开
系统”了解更多登记、
备案、许可、监管信息。



名称 淮安国源会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈德茂

经营范围

出资额 102万元整

成立日期 2014年01月02日

主要经营场所 淮安经济技术开发区小康城3区90号

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



登记机关

2022年11月01日



证书序号: 0012318

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 淮安国源会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 陈德茂
 主任会计师:
 经营场所: 淮安经济技术开发区小戴城3区90号



普通合伙
32080014

苏斯会[2013]55号

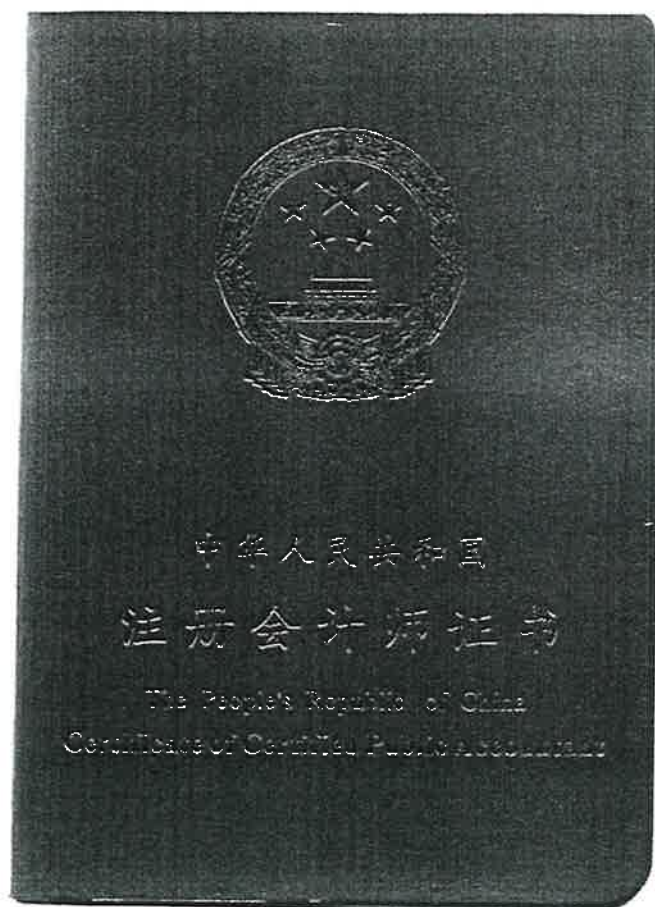
2013年12月25日



发证机关

二〇一三年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名	陈德茂
Full name	陈德茂
性别	男
Sex	男
出生日期	1964-05-10
Date of birth	1964-05-10
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Working unit	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	320823196405100211
Identity card No.	320823196405100211



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

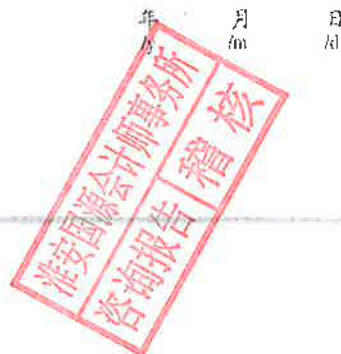
证书编号: 320600010002
No. of Certificate

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

发证日期: 1997 年 12 月 25 日
Date of Issuance 年 月 日



陈德茂的年检二维码





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



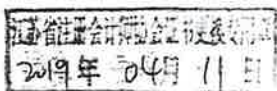
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 320800010001
No. of Certificate

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

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



仇应波的年检二维码



日
/月

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

苏华证会所[2024]第 1100 号

江苏华证会计师事务所有限公司

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。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，

报告编码: 苏24C8HPGYGD



Jiangsu Huazheng

江苏华证会计师事务所

Certified Public Accountants

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

南京市长江路99号长江贸易大楼11层
邮政编码:210002

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

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

苏华证会所(2024)第1100号

涟水县财政局:

我们审核了涟水县2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目,项目代码为2020-320826-47-01-517702;浦西福地二期项目,项目代码为2106-320826-04-01-736215;祥瑞四期安置小区项目,项目代码为2210-320826-04-01-260998;涟水县祥瑞安置小区改造提升项目,项目代码为2406-320826-04-01-435026)预期收益和资金平衡方案,我们审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息审核》,江苏安东控股集团有限公司对项目的预期收益和资金平衡方案编制基础和基本假设负责。

编制项目预期收益和资金平衡方案是为涟水县2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目)募集资金提供参考依据。由于项目处于筹划期,在编制项目预期收益和资金平衡方案时运用了一系列假设,包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此,我们提醒信息使用者注意,该项目预期收益和资金平衡方案不得用于为涟水县2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目)募集资金提供参考依据以外的其他目的。

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



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

经专项审核，我们认为，涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目）预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下，涟水县 2024 年江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）项目（包括涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目）现金注入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。

一、项目资金来源（单位：万元）

1、涟水县滨河新苑安置小区三期项目资金来源

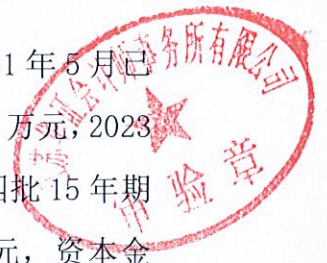
涟水县滨河新苑安置小区三期项目总投资 58000 万元，其中：2021 年 5 月已发行 7 年期专项债券 5300 万元，2022 年 6 月已发行 7 年期债券 16000 万元，2023 年 2 月已发行 7 年期债券 15700 万元，本次拟申请江苏省 2024 年第四批 15 年期棚改安置债券 8000 万元，以后拟申请江苏省棚改安置债券 1400 万元，资本金 11600 万元，具体列表如下：

淮安市涟水县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
涟水县滨 河新苑安 置小区三 期项目	58000			11600	37000	8000	1400

注：其他资金（非资本金）⑨：拟以后申请江苏省棚改安置债券 1400 万元

2、浦西福地二期项目资金来源



浦西福地二期项目总投资 63000 万元，其中：2022 年已发行 7 年期专项债券 10000 万元，2023 年已发行 7 年期专项债券 20000 万元，2024 年 2 月已发行 7 年期债券 10000 万元，本次拟申请江苏省 2024 年第四批 15 年期棚改安置债券 3000 万元，以后拟申请江苏省棚改安置债券 7400 万元，资本金 12600 万元，具体列表如下：

淮安市涟水县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
浦西福地二期项目	63000			12600	40000	3000	7400

注：其他资金（非资本金）⑨：拟以后申请江苏省棚改安置债券 7400 万元

3、祥瑞四期安置小区项目资金来源

祥瑞四期安置小区项目总投资 60111 万元，本次拟申请江苏省 2024 年第四批 15 年期棚改安置债券 31000 万元，以后拟申请江苏省棚改安置债券 17000 万元，资本金 12111 万元，具体列表如下：

淮安市涟水县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
祥瑞四期安置小区项目	60111			12111		31000	17000

注：其他资金（非资本金）⑨：拟以后申请江苏省棚改安置债券 17000 万元



4、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目资金来源

涟水县祥瑞安置小区改造提升项目总投资 6500 万元，其中：本次拟申请江苏省 2024 年 15 年期第四批城镇建设专项债券 4300 万元，以后拟申请江苏省城镇建设专项债券 900 万元，资本金 1300 万元，具体列表如下：

淮安市涟水县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
涟水县祥瑞安置小区改造提升项目	6500			1300		4300	900

注：其他资金（非资本金）⑨：以后拟申请政府专项债券 900 万元

二、项目现金流入

1、涟水县滨河新苑安置小区三期项目土地出让产生的现金流入

根据 2024 年涟水县滨河新苑安置小区三期棚改安置房项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 3 宗共 298.67 亩，主要在滨河新城站前路东侧、涟福路北侧。经抽样调查我县 2022 年 11 月份附近商住出让用地，成交土地面积 49926.14 平方米（约合 74.89 亩），成交金额 23700 万元，平均出让地价为 316.46 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 310 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1-2 年，土地出让约需 1-3 年，预期土地出让收益如下表：

金额单位：万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
滨河新区附近站前路东侧、涟福路北侧	亩	298.67	310	92587.70
土地收益合计		298.67		92587.70



应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	92587.70	5%	4629.39
土地出让业务费	土地出让金	92587.70	2%	1851.75
廉租房保障资金	土地出让面积	298.67	1667元/亩	49.79
农业土地开发资金	土地出让面积	298.67	2500元/亩	74.67
土地成交利润计提农田水利	土地出让面积	298.67	1667元/亩	49.79
土地成交利润计提教育基金	土地出让面积	298.67	1667元/亩	49.79
应扣减项目合计				6705.18
土地出让金净收益				85882.52

2、浦西福地二期项目土地出让产生的现金流入

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

金额单位：万元

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



3、祥瑞四期安置小区项目土地出让产生的现金流入

根据涟水县 2024 年祥瑞四期安置小区项目及征收计划安排,计划征收并新增商住土地出让用地 5 宗共 317.4 亩,主要在陈师街道月华路、明月路东侧,涟安路北侧,涟康路南侧。经抽样调查我县 2024 年 8 月份附近商住出让用地,成交土地面积 47029.47 平方米(约合 70.54 亩),成交金额 23700 万元,平均出让地价为 335.979 万元/亩,经综合分析,充分考虑不确定因素,谨慎预估未来土地出让成交价格按 330 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年,土地出让约需 1—3 年,预期土地出让收益如下表:

金额单位:万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
月华路、明月路东侧,涟安路北侧,涟康路南侧附近地块	亩	317.4	330	104742.00
土地收益合计		317.4		104742.00
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	104742.00	5%	5237.10
土地出让业务费	土地出让金	104742.00	2%	2094.84
廉租房保障资金	土地出让面积	317.4	1667 元/亩	52.91
农业土地开发资金	土地出让面积	317.4	2500 元/亩	79.35
土地成交利润计提农田水利	土地出让面积	317.4	1667 元/亩	52.91
土地成交利润计提教育基金	土地出让面积	317.4	1667 元/亩	52.91
应扣减项目合计				7570.02
土地出让金净收益				97171.98

4、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目现金流入

涟水县祥瑞安置小区改造提升项目是为了提升居民的生活质量,为民办实事。项目建成后,每年小区的租金收入、停车费收入、广告牌收入、物业费收入、充电桩收入等累计净收益可达 572 万元。综合分析,按每年 570 万元净收益计算,预期收益如下表:

金额单位万元



项目	时间	单位	单价(元)	金额(万元)
涟水县祥瑞安置小区改造提升项目	第一年			570.00
	第二年			570.00
	第三年			570.00
	第四年			570.00
	第五年			570.00
	第六年			570.00
	第七年			570.00
	第八年			570.00
	第九年			570.00
	第十年			570.00
	第十一年			570.00
	第十二年			570.00
	第十三年			570.00
	第十四年			570.00
	第十五年			570.00
项目净收益	小计			8550.00



三、项目还本付息计划

1、涟水县滨河新苑安置小区三期棚改安置房项目还本付息计划

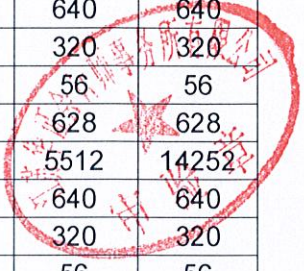
涟水县滨河新苑安置小区三期棚改安置房项目拟申请使用 15 年期棚改债券 8000 万元，年利率按 4% 预估，15 年期本息合计 58400 万元。还本付息如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2021.5		5300	5300			5300				
2022.5	5300					5300	212	212	212	212
2022.6	5300	16000	16000			21300				
2023.2	21300	15700	15700			37000				
2023.5	37000					37000	212	212	212	212



2023.6	37000					37000	640	640	640	640
2024.2	37000					37000	628	628	628	628
2024.5	37000					37000	212	212	212	212
2024.6	37000					37000	640	640	640	640
2024.9	37000	8000	8000			45000				
2024.11	45000	1400	1400			46400				
2025.2	46400					46400	628	628	628	628
2025.5	46400					46400	212	212	212	212
2025.6	46400					46400	640	640	640	640
2025.9	46400					46400	320	320	320	320
2025.11	46400					46400	56	56	56	56
2026.2	46400					46400	628	628	628	628
2026.5	46400					46400	212	212	212	212
2026.6	46400					46400	640	640	640	640
2026.9	46400					46400	320	320	320	320
2026.11	46400					46400	56	56	56	56
2027.2	46400					46400	628	628	628	628
2027.5	46400					46400	212	212	212	212
2027.6	46400					46400	640	640	640	640
2027.9	46400					46400	320	320	320	320
2027.11	46400					46400	56	56	56	56
2028.2	46400					46400	628	628	628	628
2028.5	46400			5300	5300	41100	212	212	5512	14252
2028.6	41100					41100	640	640	640	640
2028.9	41100					41100	320	320	320	320
2028.11	41100					41100	56	56	56	56
2029.2	46400					46400	628	628	628	628
2029.6	46400			16000	16000	25100	640	640	16640	32324
2029.9	25100					25100	320	320	320	320
2029.11	25100					25100	56	56	56	56
2030.2	25100			15700	15700	9400	628	628	16328	49028
2030.9	9400					9400	320	320	320	320
2030.11	9400					9400	56	56	56	56
2031.9	9400					9400	320	320	320	320
2031.11	9400					9400	56	56	56	56
2032.9	9400					9400	320	320	320	320
2032.11	9400					9400	56	56	56	56
2033.9	9400					9400	320	320	320	320
2033.11	9400					9400	56	56	56	56
2034.9	9400					9400	320	320	320	320
2034.11	9400					9400	56	56	56	56
2035.9	9400					9400	320	320	320	320
2035.11	9400					9400	56	56	56	56
2036.9	9400					9400	320	320	320	320
2036.11	9400					9400	56	56	56	56
2037.9	9400					9400	320	320	320	320
2037.11	9400					9400	56	56	56	56
2038.9	9400					9400	320	320	320	320
2038.11	9400					9400	56	56	56	56



2039.9	9400			8000	8000	1400	320	320	8320	58400
2039.11	1400			1400	1400	0	56	56	1456	59856
合计		46400	46400	46400	46400		16000	16000	62400	62400

根据上表，项目全部债券存续期内（【2021】年【5】月至【2039】年【11】月）还本付息总额为【62400】万元。本期债券存续期内（【2024】年【9】月至【2039】年【9】月）还本付息总额为【58400】万元。

2、浦西福地二期项目还本付息计划

浦西福地二期项目拟申请使用15年期棚改债券3000万元，年利率按4%预估，15年期本息合计58544万元。还本付息如下：

单位：万元

年度	期初 本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本 金余额	偿还利息		当年还 本付息 合计	其中： 本期债 券存 续期 内支 付全 部本 息合 计
		当年新 增本金	其中：本 期新增 本金	当年偿 还本金	其中：偿 还本期 本金		当年偿 还利息	其中： 本期 债券 利息		
	①	②		③		④=①+ ②-③	⑤		⑥=③+ ⑤	
2022.6		10000	10000			10000				
2023.2	10000	20000	20000			30000				
2023.6	30000					30000	400	400	400	400
2024.2	30000					30000	800	800	800	800
2024.3	30000	10000	10000			40000				
2024.6	40000					40000	400	400	400	400
2024.9	40000	3000	3000			43000				
2024.11	43000	7400	7400			50400				
2025.2	50400					50400	800	800	800	800
2025.3	50400					50400	400	400	400	400
2025.6	50400					50400	400	400	400	400
2025.9	50400					50400	120	120	120	120
2025.11	50400					50400	296	296	296	296
2026.2	50400					50400	800	800	800	800
2026.3	50400					50400	400	400	400	400
2026.6	50400					50400	400	400	400	400
2026.9	50400					50400	120	120	120	120
2026.11	50400					50400	296	296	296	296
2027.2	50400					50400	800	800	800	800
2027.3	50400					50400	400	400	400	400
2027.6	50400					50400	400	400	400	400
2027.9	50400					50400	120	120	120	120
2027.11	50400					50400	296	296	296	296
2028.2	50400					50400	800	800	800	800
2028.3	50400					50400	400	400	400	400



2028.6	50400					50400	400	400	400	400
2028.9	50400					50400	120	120	120	120
2028.11	50400					50400	296	296	296	296
2029.2	50400					50400	800	800	800	800
2029.3	50400					50400	400	400	400	400
2029.6	50400			10000	10000	40400	400	400	10400	21264
2029.9	40400					40400	120	120	120	120
2029.11	40400					40400	296	296	296	296
2030.2	40400			20000	20000	20400	800	800	20800	42480
2030.3	20400					20400	400	400	400	400
2030.9	20400					20400	120	120	120	120
2030.11	20400					20400	296	296	296	296
2031.3	20400			10000	10000	10400	400	400	10400	52496
2031.9	10400					10400	120	120	120	120
2031.11	10400					10400	296	296	296	296
2032.9	10400					10400	120	120	120	120
2032.11	10400					10400	296	296	296	296
2033.9	10400					10400	120	120	120	120
2033.11	10400					10400	296	296	296	296
2034.9	10400					10400	120	120	120	120
2034.11	10400					10400	296	296	296	296
2035.9	10400					10400	120	120	120	120
2035.11	10400					10400	296	296	296	296
2036.9	10400					10400	120	120	120	120
2036.11	10400					10400	296	296	296	296
2037.9	10400					10400	120	120	120	120
2037.11	10400					10400	296	296	296	296
2038.9	10400					10400	120	120	120	120
2038.11	10400					10400	296	296	296	296
2039.9	10400			3000	3000	7400	120	120	3120	58544
2039.11	7400			7400	7400	0	296	296	7696	66240
合计		50400	50400	50400	50400		17440	17440	67840	67840

根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2039】年【11】月）还本付息总额为【67840】万元。本期债券存续期内（【2024】年【9】月至【2039】年【9】月）还本付息总额为【58544】万元。

3、祥瑞四期安置小区项目还本付息计划

祥瑞四期安置小区项目拟申请使用15年期棚改债券31000万元，年利率按4%预估，15年期本息合计59120万元。还本付息如下：

单位：万元

年度	期初 本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本 金余额	偿还利息		当年还 本付息 合计	其中： 本期债 券存续 期内支 付全部
		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		债券本息合计
	①	②	③		④=①+ ②-③	⑤		⑥=③+ ⑤	
2024.9		31000	31000		31000				
2024.11	31000	17000	17000		48000				
2025.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2025.11	48000				48000	680	680	680	680
2026.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2026.11	48000				48000	680	680	680	680
2027.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2027.11	48000				48000	680	680	680	680
2028.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2028.11	48000				48000	680	680	680	680
2029.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2029.11	48000				48000	680	680	680	680
2030.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2030.11	48000				48000	680	680	680	680
2031.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2031.11	48000				48000	680	680	680	680
2032.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2032.11	48000				48000	680	680	680	680
2033.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2033.11	48000				48000	680	680	680	680
2034.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2034.11	48000				48000	680	680	680	680
2035.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2035.11	48000				48000	680	680	680	680
2036.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2036.11	48000				48000	680	680	680	680
2037.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2037.11	48000				48000	680	680	680	680
2038.9	48000				48000	1240	1240	1240	1240
2038.11	48000				48000	680	680	680	680
2039.9	48000			31000	31000	17000	1240	1240	32240
2039.11	17000			17000	17000	0	680	680	17840
合计		48000	48000	48000	48000		28800	28800	76800

根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【9】月至【2039】年【11】月）还本付息总额为【76800】万元。本期债券存续期内（【2024】年【9】月至【2039】年【9】月）还本付息总额为【59120】万元。

4、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目还本付息计划

涟水县祥瑞安置小区改造提升项目拟申请使用15年期专项债券4300万元，年利率按4%预估，15年期本息合计7384万元。还本付息明细如下：

单位：万元



年度	期初 本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本 金余额	偿还利息		当年还 本付息 合计	其中： 本期债 券存续 期内支 付全部 债券本 息合计
		当年新 增本金	其中：本 期新增 本金	当年偿 还本金	其中：偿 还本期 本金		当年偿 还利息	其中： 本期 债券 利息		
	①	②		③		④=①+ ②-③	⑤		⑥=③+ ⑤	
2024.9		4300	4300			4300				
2024.11	4300	900	900			5200				
2025.9	5200					5200	172	172	172	172
2025.11	5200					5200	36	36	36	36
2026.9	5200					5200	172	172	172	172
2026.11	5200					5200	36	36	36	36
2027.9	5200					5200	172	172	172	172
2027.11	5200					5200	36	36	36	36
2028.9	5200					5200	172	172	172	172
2028.11	5200					5200	36	36	36	36
2029.9	5200					5200	172	172	172	172
2029.11	5200					5200	36	36	36	36
2030.9	5200					5200	172	172	172	172
2030.11	5200					5200	36	36	36	36
2031.9	5200					5200	172	172	172	172
2031.11	5200					5200	36	36	36	36
2032.9	5200					5200	172	172	172	172
2032.11	5200					5200	36	36	36	36
2033.9	5200					5200	172	172	172	172
2033.11	5200					5200	36	36	36	36
2034.9	5200					5200	172	172	172	172
2034.11	5200					5200	36	36	36	36
2035.9	5200					5200	172	172	172	172
2035.11	5200					5200	36	36	36	36
2036.9	5200					5200	172	172	172	172
2036.11	5200					5200	36	36	36	36
2037.9	5200					5200	172	172	172	172
2037.11	5200					5200	36	36	36	36
2038.9	5200					5200	172	172	172	172
2038.11	5200					5200	36	36	36	36
2039.9	5200			4300	4300	900	172	172	4472	7384
2039.11	900			900	900	0	36	36	936	8320
合计		5200	5200	5200	5200		3120	3120	8320	8320

根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【9】月至【2039】年【11】月）还本付息总额为【8320】万元。本期债券存续期内（【2024】年【9】月至【2039】年【9】月）还本付息总额为【7384】万元。

四、项目收益本息覆盖估算



1、项目全部债务存续期内资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	涟水县滨河新苑安置小区三期项目	85882.52	62400	1.376
2	浦西福地二期项目	74192.67	67840	1.094
3	祥瑞四期安置小区项目	97171.98	76800	1.265
4	涟水县祥瑞安置小区改造提升项目	8550	8320	1.028

通过对涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目融资收益与平衡方案进行审核，我们认为项目整个运营期内的现金流入能够满足还本付息要求，本息覆盖倍数分别 1.376、1.094、1.265 和 1.028，项目收益可以覆盖融资本息。



2、项目本期债券存续期资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	涟水县滨河新苑安置小区三期项目	85882.52	15	58400	1.471
2	浦西福地二期项目	74192.67	15	58544	1.267
3	祥瑞四期安置小区项目	97171.98	15	59120	1.644
4	涟水县祥瑞安置小区改造提升项目	8550	15	7384	1.158

通过对涟水县滨河新苑安置小区三期项目、浦西福地二期项目、祥瑞四期安置小区项目、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目融资收益与平衡方案进行审核，我们认为项目本期债券存续期内的现金流入能够满足还本付息要求，本息覆盖倍数分别达 1.471、1.267、1.644 和 1.158，项目收益可以覆盖融资本息。

五、项目信息披露

1、涟水县滨河新苑安置小区三期项目

项目名称	涟水县滨河新苑安置小区三期项目
------	-----------------



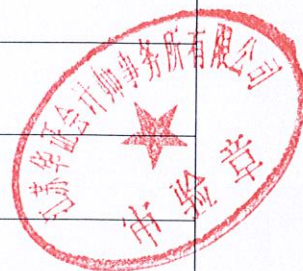
项目类型(一级)	棚户区改造										
项目类型(二级)											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位: 亿元)	0.8										
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位: 亿元)											
项目简要描述	项目占地 57022 平方米 (85.53 亩), 新建安置小区及其配套设施, 总建筑面积 17.68 万平方米。										
项目建设期	2020 年至 2025 年										
项目运营期	2026 年至 2076 年										
本项目拟发行债券期限(单位: 年)	15										
债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)	5.8										
其中: 不含专项债券的项目资本金	1.16										
专项债券融资	4.64										
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			0.5300	1.6000	1.5700	0.8000	0.1400				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
8.5882											
债券存续期内项目分年收益 (单位: 亿元)											
2022年		2023年		2024年		2025年	0.5725	2026年	0.5725	2027年	0.5725
2028年	0.5725	2029年	0.5725	2030年	0.5725	2031年	0.5725	2032年	0.5725	2033年	0.5725
2034年	0.5725	2035年	0.5725	2036年	0.5725	2037年	0.5725	2038年	0.5725	2039年	0.5725
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	1.4807
债券存续期内项目总债务融资本息	5.840	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.4706
债券存续期内项目总债务融资本金	4.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.9085
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.8400	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.4706
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.9085
项目收益预测依据	2022年11月份附近商住出让用地，成交土地面积49926.14平方米（约合74.89亩），成交金额23700万元，平均出让地价为316.46万元/亩，预期土地出让收益85882.52万元。		

2、浦西福地二期项目

项目名称	浦西福地二期项目								
项目类型(一级)	棚户区改造								
项目类型(二级)									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.3								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)									
项目简要描述	项目占地79809平方米，总建筑面积181899平方米（以规划部门依法核定的建设规模为准）。其中住宅建筑面积130740平方米，商业建筑面积2045平方米，配套公共服务用房3742平方米，配套幼儿园建筑面积4081平方米，地下建筑面积41291平方米。配套建设绿化、给排水、电气、消防、道路等附属设施。								
项目建设期	2022年至2025年								
项目运营期	2026年至2076年								
本项目拟发行债券期限(单位：年)	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	6.3000								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.2600								
专项债券融资	5.0400								
其他债务融资	0.00								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度



专项债券融资					1.0000	2.0000	1.3000	0.74			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
7.4193											
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2022年		2023年		2024年		2025年	0.4946	2026年	0.4946	2027年	0.4946
2028年	0.4946	2029年	0.4946	2030年	0.4946	2031年	0.4946	2032年	0.4946	2033年	0.4946
2034年	0.4946	2035年	0.4946	2036年	0.4946	2037年	0.4946	2038年	0.4946	2039年	0.4946
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.1777	
债券存续期内项目总债务融资本息			5.8544	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.2673	
债券存续期内项目总债务融资本金			4.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.7254	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			5.8544	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.2673	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			4.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.7254	
项目收益预测依据	2022年3月份附近商住出让用地，成交土地面积66851.1平方米（约合100.276亩），成交金额30040万元，平均出让地价为299.57万元/亩，预期土地出让收益74192.67万元。										

3、祥瑞四期安置小区项目

项目名称	祥瑞四期安置小区项目
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)	3.1
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	项目占地118000.59平方米（177亩），新建16层住宅十七栋，幼儿园一栋，物业及社区用房一栋，配电房两栋，门卫两栋以及人防地下室等，总建筑面积195161平方米。其中住宅建筑面积158753平方米，物业用房2177平方米，配电房556平方米，门卫25平方米，地下室28083平



	方米，幼儿园 4861 平方米及配套附属设施 706 平方米。										
项目建设期	2023 年至 2025 年										
项目运营期	2026 年至 2076 年										
本项目拟发行债券期限 (单位: 年)	15										
债券存续期内项目总投资 (单位: 亿元)	6.0111										
其中: 不含专项债券的项目 资本金	1.2111										
专项债券融资	4.8000										
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						3.1000	1.7000				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
9.7172											
债券存续期内项目分年收益 (单位: 亿元)											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.6478	2026 年	0.6478	2027 年	0.6478
2028 年	0.6478	2029 年	0.6478	2030 年	0.6478	2031 年	0.6478	2032 年	0.6478	2033 年	0.6478
2034 年	0.6478	2035 年	0.6478	2036 年	0.6478	2037 年	0.6478	2038 年	0.6478	2039 年	0.6478
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		1.6165
债券存续期内项目总债 务融资本息		5.9120			债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本息					1.644	
债券存续期内项目总债 务融资本金		3.1000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本金					3.1346	



债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.9120	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.644
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.1000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.1346
项目收益预测依据	2024年8月份附近商住出让用地，成交土地面积47029.47平方米（约合70.54亩），成交金额23700万元，平均出让地价为335.98万元/亩，预期土地出让收益97171.98万元。		

4、涟水县祥瑞安置小区改造提升项目

项目名称	涟水县祥瑞安置小区改造提升项目									
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)	0.4300									
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	为改善社区基础设施状况, 提升居民的生活质量, 对瑞祥安置小区进行改造提升。项目建设包括: 小区内60栋楼屋面防水修缮约7万平方米, 新建围墙约4500米、改扩建雨水管道11000米, 污水管道6000米, 新建值班室2个, 公厕3个, 党群服务中心300平方米, 机动车停车位882个, 农用车停车场3500平方米等。									
项目建设期	2024年至2025年									
项目运营期	2026年至2027年									
本项目拟发行债券期限(单位: 年)	15									
债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)	0.6500									
其中: 不含专项债券的项目资本金	0.1300									
专项债券融资	0.5200									
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						0.43	0.09			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	0.8550									
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)										



2022年		2023年		2024年		2025年	0.0570	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	0.0570	2033年	0.0570
2034年	0.0570	2035年	0.0570	2036年	0.0570	2037年	0.0570	2038年	0.0570	2039年	0.0570
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				1.3154	
债券存续期内项目总债务融资本息			0.7384			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.158	
债券存续期内项目总债务融资本金			0.43			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.9884	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			0.7384			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.158	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.43			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.9884	
项目收益预测依据		项目建成后，每年小区的租金收入、停车费收入、广告牌收入、物业费收入、充电桩收入等累计净收益可达572万元。综合分析，按每年570万元净收益计算。									

江苏华证会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

易昌平



中国注册会计师:

刘国山



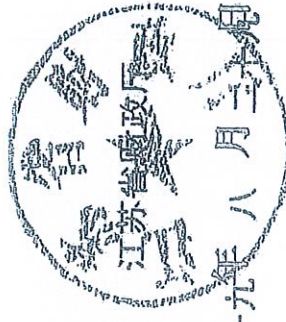
二〇二四年九月十二日



证书序号: 0001508

说明

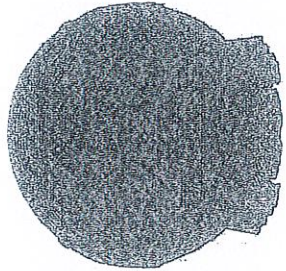
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一九年八月三十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 江苏华证会计师事务所有限公司
 首席合伙人: 易昌平
 主任会计师:
 经营场所: 南京市玄武区长江路99号1111室



组织形式: 有限责任
 执业证书编号: 32010013
 批准执业文号: 苏财协[1999]376号
 批准执业日期: 1999年12月30日

http://acc.mnr.tccpa.com.cn/jsp33/oper/cpa/cpaP.html?d=0126764706573140095666&id=09550

2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之响水县项目财务评估报告

苏亚益咨[2024] 66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

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：苏24C03LDE9L



苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2024] 66号

2024年第四批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)

之响水县项目财务评估报告

响水县财政局:

我们接受委托,对2024年第四批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之响水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。响水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年第四批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之响水县项目专项债券,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年第四批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之响水县项目为金枫雅苑安置区建设工程项目。该项目建设资金来源情况如下:

表 1 2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目

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（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 [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦ [注 2]	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨ [注 3]
1	金枫雅苑安置区建设工程项目	91,677.00			31,677.00	42,000.00	18,000.00	
合计		91,677.00			31,677.00	42,000.00	18,000.00	

[注 1]其他资本金为单位自有资金。

[注 2]已有地方政府专项债券资金金额（非资本金部分）：（1）发行金额 2 亿元，2022 年 6 月 24 日发行，7 年期，年利率 2.89%；（2）发行金额 2.2 亿元，2024 年 6 月 20 日，7 年期，年利率 2.26%。

2. 融资应付本息情况

2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目计划融资 1.8 亿元，本次报告涉及项目拟融资 1.8 亿元，债券期限为 15 年，每年付息一次，到期还本付息。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，15 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 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目

本期债务存续期内应付本息情况表

单位：万元

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	金枫雅苑安置区建设工程项目	60,000.00		60,000.00	14,831.20		14,831.20	74,831.20		74,831.20
	合计	60,000.00		60,000.00	14,831.20		14,831.20	74,831.20		74,831.20

(2) 全部债券存续期应付融资本息情况

表 3 2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目

全部债务存续期内应付本息情况表

单位：万元

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	金枫雅苑安置区建设工程项目	60,000.00		60,000.00	16,166.40		16,166.40	76,166.40		76,166.40
	合计	60,000.00		60,000.00	16,166.40		16,166.40	76,166.40		76,166.40

3. 项目融资与收益平衡方案

2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目以政府性基金收入、安置房销售收入及地下车库销售收入及车位销售收入（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 年第四批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之响水县项目
本期债务存续期资金平衡情况表

单位: 万元

序号	项目名称	本期债务存续 期内预期收益 ①	本期债务存续期 内应付债务本息 之和②	项目收益覆 盖倍数 ③=①/②
1	金枫雅苑安置区建设工程项 目	82,839.35	74,831.20	1.11
合计		82,839.35	74,831.20	1.11

(2) 全部债券存续期内资金平衡方案

表 5 2024 年第四批次江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之响水县项目
全部债务存续期资金平衡情况表

单位: 万元

序号	项目名称	全部债务存续 期内预期收益 ①	全部债务存续期 内应付债务本息 之和②	项目收益覆 盖倍数 ③=①/②
1	金枫雅苑安置区建设工程项 目	82,839.35	76,166.40	1.09
合计		82,839.35	76,166.40	1.09

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. 地方政府新增专项债券项目信息披露表
2. 2024年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目
收益与融资平衡测算说明



中国·盐城

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年九月十三日

附件1

地方政府新增专项债券项目信息披露

三、项目详细信息

项目		金凤镇西安安置区建设工程项目										
项目名称	棚户区改造											
项目类型（一级）	棚户区改造											
项目类型（二级）	棚户区改造											
本只专项债券用于该项目的金额（单位：亿元）	1.8000											
其中：用于符合条件的重大项目金额（单位：亿元）	0.0000											
项目简要描述	项目地址：响水县经济开发新区浦江路北侧、大港路东侧、大港路南侧，项目建设内容：项目规划用地面积869082平方米，总建筑面积151600平方米，建设9栋住宅楼，18253平方米，配套设施建设人防、小区道路、绿化、亮化、雨污水管道等工程。											
项目建设期	2022 年至 2023 年											
项目运营期	2025 年至 2030 年											
本项目发行债券期限（单位：年）	15											
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	9.1677											
其中：不含专项债券项目总投资	3.1677											
专项债券融资	6.0000											
其他债务融资	0.0000											
项目分年融资计划（单位：亿元）												
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度
专项债券融资							2.0000				4.0000	
其他债务融资												
债券存续期内项目总投资												
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671	0.5671
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							
债券存续期内项目总收益												
债券存续期内项目总收益-项目总融资												
0.90												
债券存续期内项目总债务融资本息												
1.11												
债券存续期内项目总债务融资本金												
1.38												
债券存续期内项目总地方债券融资本息												
1.11												
债券存续期内项目总地方债券融资本金												
1.38												
项目收益来源依据												
政府性基金收入、安置房销售收入及土地出让收入												

注：1. 本表中项目总收益指债券存续期内的项目总收益。
2. 表中年度的项目收益项与表格数据，未来年度的项目收益项与预测数据。

附件 2:

2024 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之响水县项目

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 年第四批新增专项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等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1. 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；
2. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 本项目建设内容和投资总额与可行性研究报告确定的内容不发生重大变化；
4. 政府专项债年利率 15 年期不高于 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；
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 年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目为金枫雅苑安置区建设工程项目，申请专项债券资金 1.8 亿元，债券期限 15 年，具体情况如下：

1. 项目概况

(1) 项目基本情况

2021年5月11日，金枫雅苑安置区建设工程项目取得响水县行政审批局核发的《关于金枫雅苑安置区建设工程项目可行性研究报告的批复》，项目编码2101-320921-89-01-211694，项目总投资91677万元。

(2) 项目建设内容

项目建设地点：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。

项目主要内容：项目规划用地面积64092平方米，总建筑面积151600平方米，其中住宅面积112448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。规划以居住区为主、以配套设施为辅，依托周边良好的行政、商务、教育、交通优势，以经济、合理、有序的方法来规划建筑，以景观环境为主线，综合考虑建筑的空间布局、景观节点、出入口的布置，设计有序的车流、人流及景观流线，日照间距合理优化，建成后将静谧、怡性自然的生态融入到生态环境当中，是独具品位和特色的住宅区。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求91,677.00万元，其中：①专项债券融资60,000.00万元，其中已发行金额42,000.00万元，本次拟申请金额18,000.00万元；②不含专项债券的项目资本金31,677.00万元。项目资金来源如下：

表 1-1 项目资金来源情况表

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

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦[注2]	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
金枫雅苑安置区建设工程项目	91,677.00			31,677.00	42,000.00	18,000.00	

[注1]其他资本金为单位自有资金。

[注2]已有地方政府专项债券资金金额(非资本金部分)：(1)发行金额2亿元，2022年6月24日发行，7年期，年利率2.89%；(2)发行金额2.2亿元，2024年6月20日，7年期，年利率2.26%。

建设工作计划约3年，该项目预计2024年底完工，目前项目正在建设中。

2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额60,000.00万元，已发行金额42,000.00万元，本次申请发行金额18,000.00万元。在债券发行期间，本次债券发行利率参考2023年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，15年期按3.2%进行预测，每年付息一次，到期偿还本金；已发行成功债券按发行票面利率及还本付息方式测算；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	当年应计利息	当年应还本付息合计
	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	289.00	289.00
	2024年7-8月	20,000.00	22,000.00		42,000.00	179.20	179.20

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	当年应计 利息	当年应还本 付息合计	
金枫雅苑安置区建设工程项目	2024年9-12月	42,000.00	18,000.00		60,000.00	550.40	550.40	
	2025年	60,000.00			60,000.00	1,651.20	1,651.20	
	2026年	60,000.00			60,000.00	1,651.20	1,651.20	
	2027年	60,000.00			60,000.00	1,651.20	1,651.20	
	2028年	60,000.00			60,000.00	1,651.20	1,651.20	
	2029年1-6月	60,000.00		20,000.00	40,000.00	825.60	20,825.60	
	2029年7-12月	40,000.00			40,000.00	536.60	536.60	
	2030年	40,000.00			40,000.00	1,073.20	1,073.20	
	2031年1-6月	40,000.00		22,000.00	18,000.00	536.60	22,536.60	
	2031年7-12月	18,000.00			18,000.00	288.00	288.00	
	2032年	18,000.00			18,000.00	576.00	576.00	
	2033年	18,000.00			18,000.00	576.00	576.00	
	2034年	18,000.00			18,000.00	576.00	576.00	
	2035年	18,000.00			18,000.00	576.00	576.00	
	2036年	18,000.00			18,000.00	576.00	576.00	
	2037年	18,000.00			18,000.00	576.00	576.00	
	2038年	18,000.00			18,000.00	576.00	576.00	
	2039年1-8月	18,000.00		18,000.00		384.00	18,384.00	
	全部债务存续期			60,000.00	60,000.00		16,166.40	76,166.40
	其中:本期债券存续期			18,000.00	60,000.00		14,831.20	74,831.20

全部债券存续期为 2022 年 6 月-2039 年 8 月，期间应还本付息金额为 76,166.40 万元，本期债券存续期为 2024 年 9 月-2039 年 8 月，期间应还本付息金额为 74,831.20 万元。

3. 偿债预期收益

金枫雅苑安置区建设工程项目建成后，项目收入来源为政府性基金收入、安置房销售收入及地下车库销售收入及车位销售收入。

根据可行性研究报告，结合本项目房屋征收补偿方案，本期债券存续期各年预期收益累计为 82,839.35 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 82,839.35 万元，各年收益如下：

表 1-3 金枫雅苑安置区建设工程项目预期收益

单位：万元

年份	预期收入① [注 1]	付现成本② [注 2]	政府性基金收入③ [注 1]	总收益 ①+③-②
2025	35,390.48	833.44	25,597.03	60,154.07
2026	5,898.42	227.10		5,671.32
2027	5,898.42	227.10		5,671.32
2028	5,898.42	227.10		5,671.32
2029	5,898.42	227.10		5,671.32
全部债务存续期	58,984.16	1,741.84	25,597.03	82,839.35
其中：本期债券存续期	58,984.16	1,741.84	25,597.03	82,839.35

[注 1]①安置房销售收入：根据本项目拆迁房屋征收补偿方案，在拆迁面积 1.2 倍内的按照 4,300 元/平方米进行结算，超过 1.2 倍以外的面积，按照 5,400 元/平方米进行结算。本项目实际住宅面积 112,448.84 平方米，预计超过 1.2 倍以外的面积占实际住宅面积的 30%。考虑安置进度，第一年按照 60%测算，之后每年安置 10%。

②地下车库销售收入：根据本项目拆迁房屋征收补偿方案，按照 1,800 元/平方米进行结算。本项目实际车库面积 7,713.07 平方米，地下车库销售进度与安置房销售进度保持一致。

③车位销售收入：根据本项目所在地附近价格水平，地下非人防车位以 60,000.00 元/个进行预估出售，人防车位及地上车位按 60,000.00 元/个进行长期租赁。本项目实际车位 922 个，车位销售进度与安置房销售进度保持一致。

④政府性基金收入：政府性基金收入 25,597.03 万元。

[注 2]成本指标预测：①销售人员工资按 11 人，每人工资 7000 元/月，福利费 14%，通讯费补贴 450 元/年计算。

②其他销售费用：安置房销售费用按出售收入的 1%估算，车位及车库销售费用按出售收入的 10%进行估算。

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，金枫雅苑安置区建设工程项目以专项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	本期债务存续期内预期收益①	本期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
金枫雅苑安置区建设工程项目	82,839.35	74,831.20	1.11

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
金枫雅苑安置区建设工程项目	82,839.35	76,166.40	1.09

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年第四批次江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之响水县项目，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。



营业执照

统一社会信用代码
913209020893364595 (1/1)

编号 320913060202307270070



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

负责人 饶筱丽

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2014年01月03日

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）；税务服务；财务咨询；资产评估；财政资金管理；验资服务；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）

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



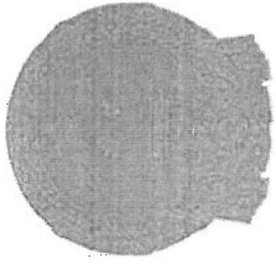
登记机关

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



姓名 Full name 丁继颖
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1975-03-02
 工作单位 Working unit 江苏仁禾中街会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 320902197503020643

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



同意转入
 Agree the holder to be transferred to

证书编号:
 No. of Certificate 320900150015

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

发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance 2011 九 二

陈慧玲 事务所
 转入单位盖章
 2011年11月06日
 转入单位章

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.



丁继颖 320900150015

年 月 日
 月 日





姓名 陈德红
 Full name _____

性别 男
 Sex _____

出生日期 1971-05-14
 Date of birth _____

工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所
 Working unit _____

身份证号码 320924197105140277
 Identity card No. _____

证书编号: 320000264346
 No. of Certificate


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

发证日期: 2015 年 05 月 31 日
 Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



陈德红 320000264346

年 月 日

盐城立信如良会计师事务所

YAN CHENG LI XIN RU LIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

立信专字（2024） 176 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—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。

盐城立信
骑

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三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			56800	55000	2600	

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			100262	48000	2000	

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			64200	33000	2000	

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、2024 年 7 月已经发行过棚改专项债券，分别筹资 3.5 亿元、0.9 亿元、1.1 亿元，融资年利率分别为 2.89%、2.95%、2.26%，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 0.26 亿元，假设融资利率 3.3%，期限十五年，在债券存续期每年支付

债券利息，第十五年偿还本金。四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	57600.00		57600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	1611.40
第四年	57600.00		57600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	1611.40
第五年	57600.00		57600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	1611.40
第六年	57600.00		57600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	1611.40
第七年	57600.00	35000.00	22600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	36611.40
第八年	22600.00	9000.00	13600.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	599.90	9599.90
第九年	13600.00	11000.00	2600.00	2.26%、 3.3%	334.40	11334.40
第十年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80

第十一年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十二年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十三年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十四年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十五年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十六年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十七年	2600.00	2600.00	0.00	3.30%	85.80	2685.80
合计		57600.00			11966.20	69566.20

3. 泰东绿郡安置房工程项目在2024年本次计划融资0.26亿元，假设融资利率3.3%，期限十五年，在债券存续期每年支付债券利息，第十五年偿还本金。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	57600.00		57600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	1611.40
第四 年	57600.00		57600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	1611.40
第五 年	57600.00		57600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	1611.40

第六年	57600.00		57600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	1611.40
第七年	57600.00	35000.00	22600.00	2.89%、 2.95%、 2.26%、 3.3%	1611.40	36611.40
第八年	22600.00	9000.00	13600.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	599.90	9599.90
第九年	13600.00	11000.00	2600.00	2.26%、 3.3%	334.40	11334.40
第十年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十一年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十二年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十三年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十四年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十五年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十六年	2600.00		2600.00	3.30%	85.80	85.80
第十七年	2600.00	2600.00	0.00	3.30%	85.80	2685.80
合计		57600.00			9677.70	67277.70

(二) 滨河湾安置房项目

1. 滨河湾安置房项目在 2023 年、2024 年 7 月已经发行过棚改专项债券, 分别筹资 3 亿元、1.8 亿元, 融资利率分别为 2.95%、2.26%, 债券期限 7 年。

2. 滨龙湾安置房项目在 2024 年本次计划融资 0.2 亿元，假设融资利率 3.3%，期限十五年，在债券存续期每年支付债券利息，第十五年偿还本金。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	30000.00		30000.00	2.95%	885.00	885.00
第二年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第三年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第四年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第五年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第六年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第七年	50000.00	30000.00	20000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	31357.80
第八年	20000.00	18000.00	2000.00	2.26%、 3.3%	472.80	18472.80
第九年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十一年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00

第十二年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十三年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十四年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十五年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十六年	2000.00	2000.00	0.00	3.30%	66.00	2066.00
合计		50000.00			10032.60	60032.60

3. 滨河湾安置房项目在 2024 年本次计划融资 0.2 亿元，假设融资利率 3.3%，期限十五年，在债券存续期每年支付债券利息，第十五年偿还本金。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	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第三年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第四年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第五年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80

第六年	50000.00		50000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	1357.80
第七年	50000.00	30000.00	20000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	1357.80	31357.80
第八年	20000.00	18000.00	2000.00	2.26%、 3.3%	472.80	18472.80
第九年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十一年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十二年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十三年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十四年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十五年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十六年	2000.00	2000.00	0.00	3.30%	66.00	2066.00
合计		50000.00			9147.60	59147.60

(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、2024 年 7 月已经发行过棚改专项债券，分别筹资 2 亿元、1.3 亿元，融资利率分别 2.95%、2.26%，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 0.2 亿元，假设融资利率 3.3%，期限十五年，在债券存续期每年支付债券利息，第十五年偿还本金。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	20000.00		20000.00	2.95%	590.00	590.00
第二年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第三年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第四年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第五年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第六年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第七年	35000.00	20000.00	15000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	20949.80
第八年	15000.00	13000.00	2000.00	2.26%、 3.3%	359.80	13359.80
第九年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十一年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十二年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十三年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十四年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00

第十五年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十六年	2000.00	2000.00	0.00	3.30%	66.00	2066.00
合计		35000.00			7176.60	42176.60

3. 黄海雅居安置房项目在 2024 年本次计划融资 0.2 亿元，假设融资利率 3.3%，期限十五年，在债券存续期每年支付债券利息，第十五年偿还本金。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	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第三年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第四年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第五年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第六年	35000.00		35000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	949.80
第七年	35000.00	20000.00	15000.00	2.95%、 2.26%、 3.3%	949.80	20949.80
第八年	15000.00	13000.00	2000.00	2.26%、 3.3%	359.80	13359.80
第九年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00

第十年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十一年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十二年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十三年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十四年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十五年	2000.00		2000.00	3.30%	66.00	66.00
第十六年	2000.00	2000.00	0.00	3.30%	66.00	2066.00
合计		35000.00			6586.60	41586.60

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，规划总建筑面积约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销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20%，第二年销售20%，第三年销售60%），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，四项债券存续期合计产生 510 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，四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	2181.58	30.00	6050.4	8261.98
2023	2181.58	30.00	6492.08	8703.66
2024	6544.74	30.00	6966	13540.74
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
2031		30.00		30.00
2032		30.00		30.00
2033		30.00		30.00
2034		30.00		30.00
2035		30.00		30.00
2036		30.00		30.00
2037		30.00		30.00
2038		30.00		30.00
合计	10907.90	510.00	73381.73	84799.63

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	6544.74	30.00	6966	13540.74
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
2031		30.00		30.00
2032		30.00		30.00
2033		30.00		30.00
2034		30.00		30.00
2035		30.00		30.00
2036		30.00		30.00
2037		30.00		30.00
2038		30.00		30.00
合计	6544.74	450.00	60839.25	67833.99

（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，三项债券存续期合计产生 560 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
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
2031		35.00		35.00
2032		35.00		35.00
2033		35.00		35.00
2034		35.00		35.00
2035		35.00		35.00
2036		35.00		35.00
2037		35.00		35.00
2038		35.00		35.00
合计	15507.64	560.00	90859.90	106927.54

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
2031		35.00		35.00
2032		35.00		35.00
2033		35.00		35.00
2034		35.00		35.00
2035		35.00		35.00
2036		35.00		35.00
2037		35.00		35.00
2038		35.00		35.00
合计	6203.06	525.00	82099.20	88827.26

（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，三项债券存续期合计产生 320 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
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
2031		20.00		20.00
2032		20.00		20.00
2033		20.00		20.00
2034		20.00		20.00
2035		20.00		20.00
2036		20.00		20.00
2037		20.00		20.00
2038		20.00		20.00
合计	9437.78	320.00	52070.99	61828.77

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
2031		20.00		20.00
2032		20.00		20.00
2033		20.00		20.00
2034		20.00		20.00
2035		20.00		20.00
2036		20.00		20.00
2037		20.00		20.00
2038		20.00		20.00
合计	3775.11	300.00	47050.31	51125.42

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. 四项债券存续期（2022年-2038年）本息覆盖倍数为1.22

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-2038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	84799.63	69566.20	1.22

2. 单独考虑本次债券存续期（2024年-2038年）本息覆盖倍

数为 1.01

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 -2038 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	67833.99	67277.70	1.01

(二) 滨河湾安置房项目

1. 三项债券存续期 (2023 年-2038 年) 本息覆盖倍数为 1.78

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 -2038 年) 债券 本息合计 (万元)	本息覆盖倍 数
滨河湾安置房项目	106927.54	60032.60	1.78

2. 单独考虑本次债券存续期 (2024 年-2038 年) 本息覆盖倍
数为 1.50

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	88827.26	59147.60	1.50

(三) 黄海雅居安置房工程项目

1. 三项债券存续期 (2023 年-2038 年) 本息覆盖倍数为 1.47

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 -2038 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	61828.77	42176.60	1.47

2. 单独考虑本次债券存续期 (2024 年-2038 年) 本息覆盖倍
数为 1.23

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 -2038 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	51125.42	41586.60	1.23

附件 1：东台市 2024 年第四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



中国注册会计师：
谢林
320900390003

中国注册会计师：
高淑珍
320900010903

中国·东台

报告日期：2024 年 9 月 2 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，规划总建筑面积约 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			56800	55000	2600	

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	0.26								
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，规划总建筑面积约 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	2024 年至 2054 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
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	5.68								
专项债券融资	5.76								
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	1.36		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	6.7834								
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年		2024年	1.3541	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	0.003	2032年	0.003	2033年	0.003	2034年	0.003	2035年	0.003
2036年	0.003	2037年	0.003	2038年	0.003	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	6.7278	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.01
债券存续期内项目总债务融资本金	5.76	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.18
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.7278	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.01
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5.76	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.18
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]176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			100262	48000	2000	

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	0.2								
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	2024 年至 2054 年								
本项目拟发行债券期限(单位:年)	15								
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	10.0262								
专项债券融资	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	2		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	8.8827								
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	0.0035	2032年	0.0035	2033年	0.0035	2034年	0.0035	2035年	0.0035

2036年	0.0035	2037年	0.0035	2038年	0.0035	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		5.9148					债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.50	
债券存续期内项目总债务融资本金		5					债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.78	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.9148					债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.50	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		5					债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.78	
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]176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			64200	33000	2000	

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

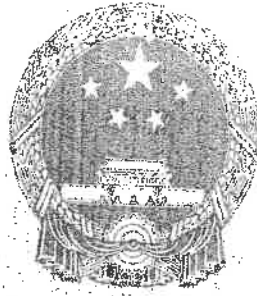
表 2：东台市棚改项目明细表

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	0.2									
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）	15									
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	6.42									
专项债券融资	3.5									
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						2	1.5			

其他债务融资									
债券存续期内项目总收益									
					5.1125				
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	0.002	2032年	0.002	2033年	0.002	2034年	0.002	2035年	0.002
2036年	0.002	2037年	0.002	2038年	0.002	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		0.52
债券存续期内项目总债务融资本息			4.1587		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			3.5		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			4.1587		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			3.5		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	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]176号)								

编号 3209810G0201801080168



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

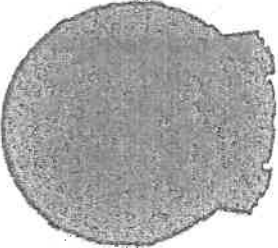
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等事务；担任企业破产清算的清算人；代理记帐；非学历教育培训；企业管理咨询；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



证书序号: 0001529

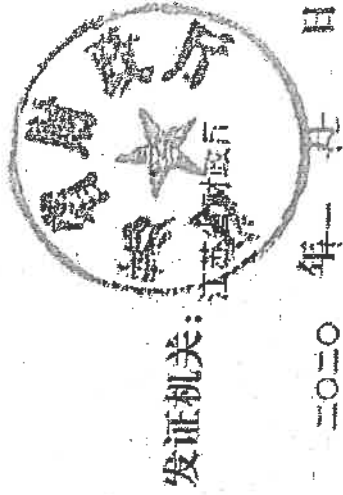


说明

- 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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 盐城立信知良会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 殷如良
 主任会计师:
 经营场所: 东台市海陵北路7号唯诚七号公馆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



中华人民共和国财政部制



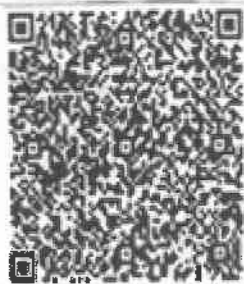
中国注册会计师

姓名 谢林兵
 Full name 谢林兵
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1987-08-26
 Date of birth 1987-08-26
 工作单位 信德时代会计师事务所(普通合伙)
 Working unit 信德时代会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码 421022198708263844
 Identity card No. 421022198708263844



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.



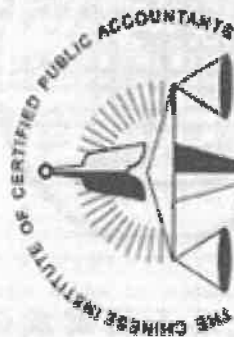
谢林兵 320900390003

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
 / /



高淑珍
 姓名 Full name 高淑珍
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1957-02-16
 工作单位 Working unit 盐城立信知良会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 320919570216048



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.



高淑珍 320900010005

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
 / /

2024 年第四批江苏省政府债券

(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〕14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

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏亚诚专审（2024）14号

2024年第四批江苏省政府债券（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年第四批江苏省政府债券（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 113,780.72 万元（本期债券存续期内项目收益 113,780.72 万元与全部债券续存期内项目收益一致）。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	8,127.19	113,780.72	各年度收益不一致，本表年均 收益按总收益平均
合计		113,780.72	

四、募投项目概述

(一) 项目概况

项目 1: 怡园四期经济适用房项目

怡园四期经济适用房工程位于扬州市高新区富民路东侧、小袁路南侧、匡算总投资约9.1027亿元，项目规划用地面积约5.91万平方米，总建筑面积约14.49万平方米，计容建筑面积约10.64万平方米，其中住宅建筑面积约10万平方米，公建建筑面积6410平方米：包括配套服务商业3190平方米，物管用房1030平方米，社区用房445平方米，养老服务用房215平方米，电房、开关站、工具间1180平方米，其他350平方米。地下建筑面积38510平方米，其中地下机动车库面积3.21万平方米，地下非机动车库6420平方米。工程主要建设内容包括住宅、商业、物管、车库、道路、绿化、安防、给排水、雨水调节等。

根据《关于怡园四期经济适用房项目可行性研究报告的批复》（扬邗行审投〔2021〕258号）（项目代码:2020-321003-47-01-531441），怡园四期经济适用房项目总投资91,027万元，其中32,727万元由企业自筹，拟申请政府专项债券58,300万元，其中2022年已发行7年期专项债券12,000万元；2023年已发行7年期专项债券32,300万元；本期申请政府专项债券14,000万元。

2、投资估算与资金筹措方式

项目投资规模为 91,027.00 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
怡园四期经济适用房项目	91,027			32,727	44,300	14,000	
合计	91,027			32,727	44,300	14,000	

注：其他资本金⑥32727 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 3.00%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 5.83 亿元，2022 年已发行发行地方政府专项债券资金 1.20 亿元，2023 年已发行发行地方政府专项债券资金 3.23 亿元,本期拟发行地方政府专项债券资金 1.40 亿元。假设本期融资利率 3.00%，一年内发行完毕，期限十五年，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
怡园四期经济适用房项目	2022		12,000		12,000		
	2023	12,000	32,300		44,300	346.80	346.80
	2024	44,300	14,000		58,300	1,357.79	1,357.79
	2025	58,300			58,300	1,777.79	1,777.79
	2026	58,300			58,300	1,777.79	1,777.79
	2027	58,300			58,300	1,777.79	1,777.79
	2028	58,300			58,300	1,777.79	1,777.79

	2029	58,300		12,000	46,300	1,777.79	13,777.79
	2030	46,300		32,300	14,000	1,430.99	33,730.99
	2031	14,000			14,000	420.00	420.00
	2032	14,000			14,000	420.00	420.00
	2033	14,000			14,000	420.00	420.00
	2034	14,000			14,000	420.00	420.00
	2035	14,000			14,000	420.00	420.00
	2036	14,000			14,000	420.00	420.00
	2037	14,000			14,000	420.00	420.00
	2038	14,000			14,000	420.00	420.00
	2039	14,000		14,000	-	420.00	14,420.00
	小计		58,300	58,300		15,804.53	74,104.53

经过测算，本期债券续存期内还本付息总额为 73,757.73 万元，全部债券续存期内还本付息总额为 74,104.53 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：

项目建设完工后实现运营管理，主要通过土地出让收益、安置房补差收入及商品房车位出租收益实现项目收益自平衡。项目预计实现总收益 113,780.72 万元，其中：（1）项目腾空土地位于扬州高新区内共计 246 亩，四至为邗江河路以南、安桥路以北、润扬路以西、富民路以东，计划 2027 年出让 86 亩，地块位于小袁路以南、安桥路以北、润扬路以西、蒋李路以东，2028 年出让 50 亩，地块位于小袁路以南、安桥路以北、蒋李路以西、富民路以东，2029 年出让 110 亩，其中 50 亩地块位于小袁路以南、安桥路以北、蒋李路以西、富民路以东；60 亩地块位于邗江河路以南、小袁路以北、润扬路以西、蒋李路以东，拟按 450 万元/亩的收益测算，土地出让收入为 110,700 万元，政府提留及税费为 5,977.8 万元，预计可获得土地出让收益为 104,722.2 万元；（2）安置房补差收入 2,000 万元；（3）商品房车位出租收入 7,938 万元，运营成本 879.48 万元，预计可获得收益为 7,058.52 万元。

综上所述，本期债券存续期内实现收益预计 113,780.72 万元，项目融资总成本预计 73,757.73 万元，项目收益覆盖倍数 1.54。全部债券存续期内实现收益预计

113,780.72 万元，项目融资总成本预计 74,104.53 万元，项目收益覆盖倍数 1.54。

全部债券存续期内收益情况表

单位：人民币万元

年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、项目收入：	2,567.00	37,177.20	21,852.00	47,394.00	567.00	567.00	567.00	567.00
1、安置房补差收入	2,000.00							
2、土地出让收入		36,610.20	21,285.00	46,827.00				
3、租金收入	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00
二、项目支出（不含债券利息支	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82
1、商铺、车位租金税费	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82
三、项目净收益	2,504.18	37,114.38	21,789.18	47,331.18	504.18	504.18	504.18	504.18
年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计	
一、项目收入：	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	114,660.20	
1、安置房补差收入							2,000.00	
2、土地出让收入							104,722.20	
3、租金收入	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	7,938.00	
二、项目支出（不含债券利息支	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	879.48	
1、商铺、车位租金税费	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	879.48	
三、项目净收益	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	113,780.72	

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 113,780.72 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 1.54（113,780.72 万元/74,104.53 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		
怡园四期经济适用房项目	58,300.00	15,804.53	74,104.53	113,780.72	1.54
合计	58,300.00	15,804.53	74,104.53	113,780.72	1.54

经过测算，本期债券存续期融资本息覆盖倍数为 1.54 倍（113,780.72 万元/73,757.73 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		
怡园四期经济适用房项目	58,300.00	15,457.73	73,757.73	113,780.72	1.54
合计	58,300.00	15,457.73	73,757.73	113,780.72	1.54

（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 1.40 亿元，发行期限为十五年期。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 2026~2039 年，在债券存续期内，预期收益为 11.38 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 3.97 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 年第四批江苏省政府债券（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

中国注册会计师：

中国扬州市

中国注册会计师：

二〇二四年九月十三日

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	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	合计
现金流入																			-
资本金	32,727.00																		32,727.00
已申请发行债券资金	12,000.00	32,300.00																	44,300.00
本期债券资金			14,000.00																14,000.00
本期计划债券资金																			-
其他资金																			-
经营收益					2,504.18	37,114.38	21,789.18	47,331.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	113,780.72
现金流入总额	44,727.00	32,300.00	14,000.00	-	2,504.18	37,114.38	21,789.18	47,331.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	504.18	204,807.72
现金流出																			-
工程资金流出	15,172.00	15,172.00	15,172.00	15,171.00	15,170.00	15,170.00													91,027.00
债券还本付息		346.80	1,357.79	1,777.79	1,777.79	1,777.79	1,777.79	13,777.79	33,730.99	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	14,420.00	74,104.53
现金流出总额	15,172.00	15,518.80	16,529.79	16,948.79	16,947.79	16,947.79	1,777.79	13,777.79	33,730.99	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	14,420.00	165,131.53
当年项目现金净流入	29,555.00	16,781.20	-2,529.79	-16,948.79	-14,443.61	20,166.59	20,011.39	33,553.39	-33,226.81	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	84.18	-13,915.82	39,676.19
期末项目累计现金结存额	29,555.00	46,336.20	43,806.41	26,857.62	12,414.01	32,580.60	52,591.99	86,145.38	52,918.57	53,002.75	53,086.93	53,171.11	53,255.29	53,339.47	53,423.65	53,507.83	53,592.01	39,676.19	



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



姓名 唐亚忠
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969-01-12
Date of birth
工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所
Working unit
扬州分所
身份证号码 321002690112333
Identity card No.



唐亚忠 321000010002

证书编号: 321000010002
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: 1994 年 6 月 17 日
Date of Issuance

江苏省注册会计师协会
2007年4月30日



注册会计师: 唐亚忠




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



姓名 朱小兰
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1963-06-01
Date of birth
工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所
Working unit
扬州分所
身份证号码 321002630601302
Identity card No.



朱小兰 321000010004

证书编号: 321000010004
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: 1992 年 10 月 30 日
Date of Issuance

江苏省注册会计师协会
2007年4月30日

注册会计师: 朱小兰

2024 年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类
政府专项债券收益与融资平衡财务评价报告

经纬咨(2024)第 8004 号



2024 年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类 政府专项债券项目收益与融资平衡财务评价报告

经纬咨(2024)第 8004 号

泰州市财政局：

我们接受委托，对 2024 年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类政府专项债券项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评价报告。相关项目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，并出具财务评价报告。

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，2024 年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类政府专项债券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债务本金和利息，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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。项目总体情况如下：

一、泰州市建设项目资金来源情况

2024 年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类政府专项债券项目为丰乐保障性安置房项目。项目总投资 8.6000 亿元，拟申请本期棚户区改造类专项债券 1.0000 亿元，债券期限为 15 年。项目建设资金来源情况如下：

2024 年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类政府专项债券

项目资金来源汇总表

单位：亿元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源						本期 债券 期限
		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	
丰乐保障性安置房	8.6000			4.6000		1.0000	3.0000	15 年



二、项目收益偿还政府债券本息情况

2024年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类政府专项债券项目通过项目专项收入作为偿还政府债券本息的来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，15年期债券年利率设定为2.42%，在融资期内每年支付融资利息，到期一次偿还本金，项目资金平衡情况如下：

2024年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类政府专项债券 资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称	发行期限	债券存续期内总地方债券融资本息①	债券存续期内项目总收益②	对应政府性基金收入科目	项目收益覆盖倍数 ③=②/①
丰乐保障性安置房	15年	5.4520	7.6430	其他政府性基金债务收入	1.40

综上所述，项目可以实现收益和融资自求平衡。

附件： 2024年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类政府专项债券项目收益与融资平衡测算说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年九月十日



2024 年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类

政府专项债券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 年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函【2024】12 号）等相关文件规定，结合各项目的项目批复文件、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、项目实施的资金来源能按预计方式实现，参照目前地方政府专项债券发行情况，15 年期债券年利率设定为 2.42%；
- 5、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；
- 6、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、债券募投项目概述

1、项目概况

根据泰州市海陵区发展和改革委员会《关于丰乐保障性安置房项目可行性研究报告的批复》（泰海发改发[2023]39 号），该项目位于海陵区森园路南侧、溇汀河东侧。项目建设内容与规模：用地面积 38797 平方米，分三个地块实施：12-3 地块位于森园路南侧、规划稻河路西侧，用地面积 14788 平方米；12-4 地块位于溇汀河东侧、规划职中路北侧，用地面积 6262 平方米；12-5 地块位于规划稻河路西侧、规划职中路南侧，用地面积 17747 平方米。项目总建筑面积 92275.66 平方米，计容建筑面积 63312.2 平方米（住宅 60990.2 平方米，公建配套 2322 平方米），拟建设 14 栋 5-18 层住宅及一栋社区配套服务用房，非计容建筑面积 28963.46 平方米，绿地率为 35.01%，机动车位 689 个，非机动车位 1124 个，访



客车位 15 个，总户数为 629 户。项目估算总投资 86302.47 万元，项目实施单位为泰州市海瀚房地产开发有限公司。

2、项目进展情况

该项目于 2023 年 4 月 26 日取得可行性研究报告批复，2023 年 10 月 18 日取得建设用地规划许可证，2024 年 5 月 31 日取得建设工程规划许可证，2024 年 6 月 14 日取得建筑工程施工许可证。项目于 2024 年 6 月开工建设，预计 2027 年 6 月底竣工。

3、资金筹措方式

项目建设期为 2024 年至 2027 年，项目总投资 8.6000 亿元，资金来源包括：地方政府债券专项资金 4.0000 亿元（其中：拟申请本期棚户区改造专项债券 1.0000 亿元，期限 15 年；拟申请 2025 年及以后年度江苏省政府专项债券 3.0000 亿元，期限 15 年），其他项目资本金（自有资金）4.6000 亿元。

4、项目预期收益情况

本项目通过项目专项收入作为融资平衡的还款来源。根据项目单位提供的相关收益预测说明，项目自 2027 年 7 月进入运营期，项目收入来源为保障房销售收入。具体如下：

（1）保障房销售收入

项目预计 2027 年 6 月完工，2027 年 7 月开始销售。本项目可售住宅面积 60,990.20 平方米，可销售机动车停车位 523 个。参照海陵区及项目周边房地产市场现状，本报告中住宅房屋平均销售单价暂按 1.2 万元/平方米估算，机动车停车位按 7 万元/个估算。销售收入合计 76,849 万元。

根据项目征收地块的房屋征收安置计划，项目房屋收购工作完成后，其安置住宅可在 4 年内全部销售完成，各年销售比例为分别为：40%，30%，20%，10%。

（2）营业税金及附加

1) 增值税

本项目执行国家和地方现行税法的有关规定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）及其实施细则（财政部、国家税务总局令第 50 号）规定和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、税务总局财税[2016]36 号）。



①进项税

项目总投资为 86,302.47 万元，可抵扣进项税 4,065 万元，具体如下：

序号	项目	金额（万元）	可抵扣进项税（万元）	备注
一	土地费用	31,100		
二	工程费用	44,262	3,655	进项税率 9%
三	其他费用	7,240	410	进项税率 6%
四	建设期利息	3,700		
	合计	86,302	4,065	

②销项税

根据税法规定，房地产销售销项税率为 9%，扣除土地费用后的销售额为 41,972 万元，计算项销项税额为 3,777 万元。

③增值税

项目应交增值税额为销项税额减去进项税后的差额，应交增值税额为 0 万元。

2) 营业税金及附加

根据国务院 1985 年发布的《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》和 1986 年发布的《征收教育费附加的暂时规定》。

本项目城市维护建设税按应缴纳增值税额的 7% 计缴。教育费附加按照应缴纳增值税的 3% 计取，另根据《省政府关于调整地方教育附加等政府性基金有关政策的通知》（苏政发[2011]3 号），“地方教育附加征收标准由实际缴纳“三税”税额的 1% 提高到 2%”，则教育费附加（含地方教育附加后）按应缴纳增值税的 5% 计取。

项目营业税金及附加为 0 万元。

3) 印花税

印花税按销售收入的 0.05% 计算，项目销售收入 70,504 万元（不含税），计算印花税为 35 万元。

(3) 运营成本

本项目建成后移交给安置房管理单位进行安置，按销售收入的 0.5% 计算安置费用，合计 384 万元。

(4) 项目预期收益

本项目预计自 2027 年进入运营期，预计在 2041 年偿还全部债务，债务存续期间可用于偿还债务本金及利息的经营净收为 7.6430 亿元，可用于偿还政府专



项债券融资本息。各年收益情况见下表：

项目预期收益情况表

单位：万元

年份	销售比例	销售收入	税金	管理费用	经营净收益
2027	40%	30,739	14	154	30,571
2028	30%	23,055	10	115	22,930
2029	20%	15,370	7	77	15,286
2030	10%	7,685	4	38	7,643
合计	100%	76,849	35	384	76,430

5、融资本息情况

本项目拟申请发行政府专项债券 4.0000 亿元（其中：拟申请本期棚户区改造专项债券 1.0000 亿元，期限 15 年；拟申请 2025 年及以后年度江苏省政府专项债券 3.0000 亿元，期限 15 年），以项目专项收入作为还本付息的资金来源。在融资期内每年支付融资利息，到期一次偿还本金，债券存续期还本付息情况如下：

债券存续期内项目总债务（总地方债券）还本付息情况表

单位：亿元

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
丰乐保障性安置房项目	2024	-	1.0000		1.0000		
	2025	1.0000	2.0000		3.0000	0.0242	0.0242
	2026	3.0000	1.0000		4.0000	0.0726	0.0726
	2027	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2028	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2029	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2030	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2031	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2032	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2033	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2034	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2035	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2036	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2037	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2038	4.0000			4.0000	0.0968	0.0968
	2039	4.0000			1.0000	3.0000	0.0968
2040	3.0000			2.0000	1.0000	0.0726	2.0726



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
	2041	1.0000		1.0000	0.0000	0.0242	1.0242
	合计		4.0000	4.0000		1.4520	5.4520

6、项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，丰乐保障性安置房申请发行政府专项债券 4.0000 亿元，债券存续期间本息和 5.4520 亿元，债券存续期间可用于偿还政府专项债券融资本息的资金为 7.6430 亿元，为安置房销售收入，债券存续期内项目收益对总债务（总地方债券）本息覆盖倍数为 1.40，可以覆盖总债务（总地方债券）本息。

详见附表 1：丰乐保障性安置房项目详细信息表。

四、收益与融资平衡测算结论

在上述项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，2024 年第四批江苏省（泰州市）棚户区改造类政府专项债券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，实现项目收益和融资平衡。



附表 1: 丰乐保障性安置房项目详细信息表

项目名称	丰乐保障性安置房项目									
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（亿元）	1.0000									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0.0000									
项目简要描述	该项目位于海陵区森园路南侧、漕运河东侧。项目建设内容与规模：用地面积 38797 平方米，分三个地块实施：12-3 地块位于森园路南侧、规划稻河路西侧，用地面积 14788 平方米；12-4 地块位于漕运河东侧、规划职中路北侧，用地面积 6262 平方米；12-5 地块位于规划稻河路西侧、规划职中路南侧，用地面积 17747 平方米。项目总建筑面积 92275.66 平方米，计容建筑面积 63312.2 平方米（住宅 60990.2 平方米，公建配套 2322 平方米），拟建设 14 栋 5-18 层住宅及一栋社区配套服务用房，非计容建筑面积 28963.46 平方米，绿地率为 35.01%，机动车位 689 个，非机动车位 1124 个，访客车位 15 个，总户数为 629 户。									
项目建设期	2024 年至 2027 年									
项目运营期	2027 年至 2041 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	8.6000									
其中：不含专项债券的项目资本金	4.6000									
专项债券融资	4.0000									
其他债务融资	0.0000									
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								1.0000	3.0000	
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	7.6430									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年
2026 年		2027 年	3.0571	2028 年	2.2930	2029 年	1.5286	2030 年	0.7643	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		0.89
债券存续期内项目总债务融资本息			5.4520			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.40			
债券存续期内项目总债务融资本金			4.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			1.91			
债券存续期内项目总地方债券融资本息			5.4520			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.40			
债券存续期内项目总地方债券融资本金			4.0000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			1.91			
项目收益预测依据		该项目收入来源主要为安置房销售收入，销售价格根据当地安置房销售政策，参照当地市场价格，债券存续期内总收益预计 7.6430 亿元，项目收益可以覆盖总债务（地方总债券）本息。										

兴化兴财会计师事务所有限公司

XINGHUAXINGCAICERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO. LTD

兴化市 2024 年第四批江苏省 政府债券（棚改专项债券）评价报告

兴财专评(2024)004 号

兴化市财政局：

我们接受贵局委托，对兴化市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）——东五里二期安置房项目收益与融资平衡测算情况进行评价，并出具专项评价报告。兴化市城市建设投资有限公司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，本次发行的兴化市 2024 年第四批江苏省政府专项债券（棚改专项债券），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。

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。

项目总体情况如下：

一、项目基本情况

兴化市 2024 年第四批江苏省政府专项债券（棚改专项债券）项目具体如下：

项目序号	项目名称	本次拟发行债券金额(亿元)	债券期限(年)	项目实施单位
1	东五里二期安置房	3.69	15	兴化市城市建设投资有限公司

二、项目资金来源情况

兴化市 2024 年第四批江苏省政府专项债券（棚改专项债券）项目总投资 7.5483 亿元，项目建设资金来源情况如下：

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 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金 ⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 ⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 ⑧	其他资金(非资本金)⑨
东五里二期安置房	75483			22645		36900	15938

三、项目收益偿还债券本息情况

兴化市 2024 年第四批江苏省政府专项债券（棚改专项债券）项目通过项目专项收入作为偿还政府债券本息的来源。在债券发行期间，参照 2024 年近期江苏省政府债券发行情况，15 年期棚户区改造专项债券年利率为 2.53%。在发行期内每年支付利息，到期偿还本金，项目资金平衡情况如下：

项目名称	债券存续期内应付债务资金本息			项目收益	项目收益覆盖本息倍数
	债券还本	债券利息	合计		
东五里二期安置房	36900	19648.79	56548.79	80092.78	1.42

综上所述，兴化市 2024 年第四批江苏省政府专项债券（棚改专项债券）--东五里二期安置房项目可以实现收益和

融资自求平衡。

附件：东五里二期安置房工程收益及现金流入评价说明

兴化兴财会计师事务所有限公司

中国·江苏·兴化



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年九月十一日

附件：

东五里二期安置房工程 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

项目收入与现金流入预测以工程项目《可行性研究报告》为基础，结合各项目的建设计划、投资计划、生产计划、融资计划及其他相关资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2024 年未来十五年东五里二期安置房项目经营收入预测表。

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、国家现行的利率、汇率、税率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

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

5、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；

6、房屋征收补偿方案等相关文件无重大变化；

7、无其他人力不可抗力因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、评估参考文件

1、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）；

2、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）；

3、《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）；

4、《关于做好2024年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》（苏财债函[2024]12号）；

5、项目实施主体提供的项目可行性研究报告、项目批复、投资发展监管协议等资料。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目实施单位基本情况

单位名称：兴化市城市建设投资有限公司

住所：兴化市文昌路96号

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：王永明

经营范围：城市建设项目及城市基础设施项目投资、管理及建设；土地整理开发；保障性住房项目投资及项目管理；房地产开发经营；经济适用房、安置房销售；二手房销售、租赁、管理；物业管理服务；工程项目管理；建筑材料销售。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、项目内容与规模

（1）建设地点

本次规划地块位于兴化市靠近市中心区域，整个地块北

面隔条河是南亭路、西临卤汀河路、东至兴临路、南邻规划路，总用地面积 40530.7 平方米(合 65.3 亩)。整个地块呈不规则的多边形，东南角为规划的幼儿园用地（幼儿园不在本项目红线范围），整个地块南北长边约 210 米、短边约 175 米、东西长约 284 米，去掉地块东南角的幼儿园规划用地，余着为本项目设计红线范围。

(2) 主要建设内容及规模

拟建建筑总面积为 124081.47 m²、其中地上建筑面积为 90864.47 m²（住宅建筑面积 87468.59 m²，其它配套设施用房 3395.88 m²），地下建筑面积为 33217.00 m²（人防面积 5910 m²），容积率 2.087，建筑密度 17.1%，绿地率 35%，总户数为 696 户。

(3) 建设期

项目建设周期计划约为 33 个月，计划从 2023 年 3 月工程开工，至 2025 年 11 月工程竣工。（以实际开竣工日期为准）

(4) 项目投入总资金预计

本项目建设总投资 7.5483 亿元，主要为建筑安装工程费 55,939.99 万元，其他基本建设费用 7,706.80 万元，预备费 3,182.34 万元。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目投入总资金预计为 7.5483 亿元，资金筹措方式为建设单位自筹 2.2645 亿元和申请债券融资 5.2838 亿元。本年拟发债 3.69 亿元，2025 年拟发债 1.5938 亿元。债券融资情况如下表：

项目名称	项目总投资 资（万元）	资金来源（万元）	
		资本金	非资本金部分

	①=②+③	②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑧	其他 资金 (非 资本 金)⑨
东五里二期安 置房	75483			22645		36900	15938

五、本期债券募投项目收益与资金平衡测算

(一) 项目收益及现金流入预测

1、项目预期收益情况

东五里二期安置房项目收入，主要为安置房销售收入、社区配套用房、地下车库销售收入。

(1) 安置房销售收入

根据兴化市人民政府和兴化市城祥房地产开发有限公司签订的投资发展监管协议中的定向限价事项，确定安置房和公共服务配套用房回购价为 7300 元/平方米，地下室(不含人防工程)回购价为 4800 元/平方米。另根据建设工程规划许可证确定兴化市东五里二期安置房建筑总面积 127465 平方米，其中安置房面积 90263.4 平方米。确定安置房销售收入为 65,892.28 万元。

(2) 社区配套用房销售收入

根据建设工程规划许可证确定兴化市东五里二期安置房社区公共配套用房 648 平方米，根据上述材料反映其销售单价为 7300 元/平方米，该社区配套用房销售收入约为 473.04 万元。

(3) 地下车库销售收入

根据建设工程规划许可证确定兴化市东五里二期安置

房可销售地下车库合计 36553.6 平方米，结合上述材料，确定地下室（不含人防工程）为 4800 元/平方米，因此该社区地下车库销售收入约为 17,545.73 万元。

本项目预计前两年销售 80%，后四年每年销售 5%。综上，东五里二期安置房项目预期收入统计如下：

金额单位：人民币万元

项目	面积 (m ³)	单价	金额
普通住宅	90263.4	0.73	65892.28
公共服务配套用房	648	0.73	473.04
地下车库	36553.6	0.48	17545.73
合计	127465		83911.05

经测算，东五里二期安置房项目收入合计 83,911.05 万元。

2、成本费用分析

东五里二期安置房项目收入扣除相关税费、工作经费和销售费用，即项目净收益。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

年份	销售收入	扣除项合计	税费	工作经费	销售费用	净收益
2026	41955.53	1909.14	1070.03	419.56	419.56	40046.39
2027	25173.32	1145.48	642.02	251.73	251.73	24027.83
2028	4195.55	190.91	107.00	41.96	41.96	4004.64
2029	4195.55	190.91	107.00	41.96	41.96	4004.64
2030	4195.55	190.91	107.00	41.96	41.96	4004.64
2031	4195.55	190.91	107.00	41.96	41.96	4004.64
合计	83911.05	3818.27	2140.05	839.11	839.11	80092.78

经测算，东五里二期安置房项目净收益为 80,092.78 万元。

指标说明：

(1) 税费

① 增值税

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有

关政策的公告(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)》：房地产项目，增值税税率为 9%。销项税=(销售收入-当期允许扣除的土地金额)/(1+9%)×9%，应缴增值税=销项税-进项税。

②城建税及教育费附加

城建税及教育费附加在预征及清算时以实际缴纳的增值税额作为计税依据，乘以适用税率计缴城建税(7%或 5%或 1%)。兴化市城区城建税为(7%)、教育费附加(3%)、地方教育附加(2%)。

③印花税

房屋购销合同印花税税率为 0.05%。

④土地增值税

土地增值税计税依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第 6 号)，具体如下：

土地增值税=增值额×四级超率累进税率；

增值额=收入-扣除额；

若为安置小区，普通住宅销售，增值额未超过扣除金额 20%的，免征土地增值税。

⑤所得税

企业所得税为 25%。

(2) 管理费用

根据项目实施单位历年的经验数据，管理费用一般以项目收入的 50%作为工作经费(2%)的计提依据，即按销售收入的 1%测算。

(3) 销售费用

销售费用按销售收入的 1%测算。

(二) 融资本息的测算

东五里二期安置房项目计划总融资金额 5.2838 亿元，本次计划发行债券 3.69 亿元，2025 年拟发债 1.5938 亿元。参考近期江苏省政府债券发行情况，假设本次专项债券利率为 2.53%，期限十五年，每年年末支付利息，第十五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	当年还本付息 合计
2024	0.00	36900.00		36900.00	0.00	0.00
2025	36900.00	15938.00		52838.00	933.57	933.57
2026	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2027	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2028	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2029	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2030	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2031	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2032	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2033	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2034	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2035	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2036	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2037	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2038	52838.00			52838.00	1336.80	1336.80
2039	52838.00		36900.00	15938.00	1336.80	38236.80
2040	15938.00		15938.00	0.00	403.23	16341.23
合计		52838.00	52838.00		20052.02	72890.02

经测算，项目债券融资 52,838.00 万元，项目债券全周期内应付利息 20,052.02 万元，本息合计 72,890.02 万元。本年度东五里二期安置房新增发债 36,900.00 万元，债券期限 15 年，至 2039 年还本付息合计 56,548.79 万元。

(三) 项目收益覆盖融资本息倍数

该项目本年发行债券 36,900.00 万元，至 2039 年还本

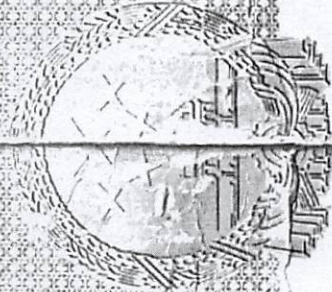
付息，本期项目收益覆盖倍数为 1.42。

项目名称	本期债券存续期内应付债务资金本息			项目收益	本期项目收益覆盖倍数
	债券还本	债券利息	合计		
东五里二期安置房	36900.00	19648.79	56548.79	80092.78	1.42

若从项目多年期发债的整体角度考虑，全部债券存续期内应付债务资金本息合计 72,890.02 万元，项目收益覆盖本息倍数 1.1。

项目名称	本期债券存续期内应付债务资金本息			项目收益	本期项目收益覆盖倍数
	债券还本	债券利息	合计		
东五里二期安置房	52838.00	20052.02	72890.02	80092.78	1.1

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，本次测算的东五里二期安置房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 1.42，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.1，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。



执业证书

经审查，兴化兴财会计师事务所

符合

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



发证机关

批准文号：苏财协[1999]289号
证书编号：32120008

1999年12月30日

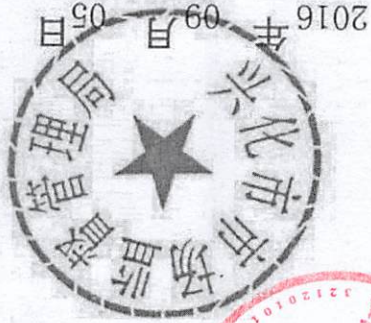


姓名 孙建国
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1956-10-15
Date of birth
工作单位 兴华兴财会计师事务所
Working unit
身份证号码 321021561015003
Identity card No.



姓名 吴兴扬
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1992-04-14
Date of birth
工作单位 兴华兴财会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 321281199204140175
Identity card No.





登记机关



审计业务、验资业务、资产评估、会计服务；会计咨询，财经刊物、会计帐册、凭证用品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经营范围

2001年04月11日至*****

营业期限

2000年01月15日

成立日期

50.8万元整

注册资本

孙建国

法定代表人

兴化市马桥路19号

住所

有限责任公司

类型

兴化兴财会计师事务所有限公司

名称

统一社会信用代码 9132128174482159XC (1/1)

(副本)

营业执照



编号 321281000201609050087

2024年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
宿豫区项目财务评估报告
宿瑞会专审字[2024]2133号

宿迁瑞元会计师事务所（普通合伙）

二〇二四年九月九日

**2024 年第四期江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
宿豫区项目财务评估报告**

宿瑞会专审字〔2024〕2133 号

宿豫区财政局：

我们接受委托，对 2024 年第四期公开发行江苏省政府债券之宿豫区项目用于盛世东城项目和盛世六塘小区一期项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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

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

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

本总体评价仅供盛世东城项目和盛世六塘小区一期项目融资使用，不得用作其他任何目的。

项目融资使用，不得用作
业务报告书稽核专用章

一、项目基本情况

（一）盛世东城项目

1、项目备案情况

盛世东城项目批准文号：宿豫行审发（2022）33号；

项目代码：2207-321311-89-01-520711；

项目法人单位：宿迁城开建设集团有限公司；

建设地点：宿迁市宿豫区，东至空地，西至张家港大道绿化带，南至泰山河绿化带、规划幼儿园，北至项王东路绿化带、规划幼儿园；

项目总投资：项目预计总投资估算 180000 万元；

建设规模及内容：项目总建筑面积为 377749.00 平方米，主要建设住宅、物业、居家养老服务用房、社区综合服务设施、公厕、商业、配电房、开闭所、工具间及地下建筑，计容建筑面积 275135.00 平方米，其中住宅建筑面积 267345.00 平方米，物业建筑面积 1530.00 平方米，居家养老服务用房建筑面积 484.00 平方米，社区综合服务设施建筑面积 726.00 平方米，公厕建筑面积 30.00 平方米，商业建筑面积 5020.00 平方米；不计容建筑面积 102614.00 平方米，其中配电房、开闭所、工具间建筑面积 2020.00 平方米，地下建筑面积 100594.00 平方米，同时配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。

2、项目单位情况

单位名称：宿迁城开建设集团有限公司；

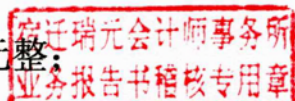
类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

统一社会信用代码：91321311MA1Y9TPY53；

地址：宿迁市宿豫区珠江路 1069 号；

法定代表人：张春雷；

注册资本：50000 万元整；



成立日期：2019年04月23日；

营业期限：2019年04月23日至无固定期限；

经营范围：房地产开发，城镇基础设施建设、城区市场建设开发、工业厂房建设、城市重点工程建设，经营管理政府授权范围内的国有资产，承担政府发包或委托并由财政资金投资的市政公用设施建设，投资、经营有收益权的市政公用设施，投资、经营与市政公用设施相关的土地开发、房地产综合开发业务，房屋建筑工程、市政公用工程、装饰装璜工程施工，土地整理，土地流转，土地开发、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）许可项目：旅游业务（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：旅游开发项目策划咨询；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；太阳能热利用装备销售；太阳能热发电装备销售（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）盛世六塘小区一期

1、项目备案情况

盛世东城项目批准文号：宿豫行审发（2021）38号；

项目代码：2108-321311-89-01-520613；

项目法人单位：宿迁城开建设集团有限公司；

建设地点：宿迁市宿豫区曹集乡旱闸村，东至村道，南至水塘，西至空地，北至空地；

项目总投资：项目总投资约91832.00万元；

建设规模及内容：项目总建筑面积163941.90平方米，其中计容建筑面积



122712.37 平方米，容积率 1.85,绿地率 30.3%，建筑密度 17.0%,主要建设住宅、配套用房等；不计容建筑面积 41229.53 平方米，主要建设储藏室、配电房和地下建筑等；配套建设给排水、供电、燃气、弱电等公用工程。

2、项目单位情况

单位名称：宿迁城开建设集团有限公司；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

统一社会信用代码：91321311MA1Y9TPY53；

地址：宿迁市宿豫区珠江路 1069 号；

法定代表人：张春雷；

注册资本：50000 万元整；

成立日期：2019 年 04 月 23 日；

营业期限：2019年04月23日至无固定期限；

经营范围：房地产开发，城镇基础设施建设、城区市场建设开发、工业厂房建设、城市重点工程建设，经营管理政府授权范围内的国有资产，承担政府发包或委托并由财政资金投资的市政公用设施建设，投资、经营有收益权的市政公有设施，投资、经营与市政公用设施相关的土地开发、房地产综合开发业务，房屋建筑工程、市政公用工程、装饰装璜工程施工，土地整理，土地流转，土地开发、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）许可项目：旅游业务（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：旅游开发项目策划咨询；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；太阳能热利用装备销售；太阳能热发电装备



销售（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、棚户区改造专项债券应付本息情况

盛世东城项目本期债券发行规模 35000.00 万元、盛世六塘小区一期本期债券发行规模 10000.00 万元，期限均为 15 年；假设债券票面利率 3.0%，在债券存续期每半年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况分别如下：

1、盛世东城项目

盛世东城项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2024 年			35,000.00	35,000.00	3.00%		-
2025 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2026 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2027 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2029 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2035 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2036 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2037 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2038 年	35,000.00			35,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2039 年	35,000.00	35,000.00		-	3.00%	1,050.00	36,050.00
合计		35,000.00	35,000.00			15,750.00	50,750.00

2、盛世六塘小区一期项目

盛世六塘小区一期项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2024 年			10,000.00	10,000.00	3.00%		-

宿迁瑞元会计师事务所
业务报告书稽核专用章

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2025年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2026年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2027年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2028年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2029年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2030年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2031年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2032年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2033年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2034年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2035年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2036年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2037年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2038年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2039年	10,000.00	10,000.00		-	3.00%	300.00	10,300.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,500.00	14,500.00

三、评价依据和假设

(一) 主要依据

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

(二) 评价假设

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、**人员、交通、电信**、水电供



应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评价过程

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

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

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

第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

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

五、评价分析

（一）本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 271,832.00 万元，城镇建设专项债券募集资金主要用于基础设施建设。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

宿迁瑞元会计师事务所
业务报告书稽核专用章

		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
1、盛世东城项目	180,000.00			55,000.00		35,000.00	90,000.00
2、盛世六塘小区一期项目	91,832.00			18,366.00		10,000.00	63,466.00
合计	271,832.00			73,366.00		45,000.00	153,466.00

备注：1、盛世东城项目其他资金（资本金）中 90000.00 万元来源为项目实施单位宿迁城开建设集团有限公司自筹资金。

2、盛世六塘小区一期项目其他资金（资本金）中 63466.00 万元来源为项目实施单位宿迁城开建设集团有限公司自筹资金。

（二）项目运营收入、成本、税金、损益预测

1、项目预计净收入

（1）项目收入可行性

①盛世东城项目：本项目收入主要包括住宅、商业、地下车位出售收入。项目建成后预计前五年每年平均销售 15%，住宅从第一年售价 8000.00 元/平方米呈增长趋势，住宅可售面积为 267345.00 平方米；商业从第一年售价 12000.00 元/平方米呈增长趋势，商业可售面积为 5020.00 平方米；地下车位 2030 个，按照 60000 元/个测算。成本费用是项目建设开发成本、销售费用、税费等。

②盛世六塘小区一期项目：本项目收入主要包括住宅、储藏室、地下车位出售收入。项目建成后预计前五年每年平均销售 15%，住宅按 6500.00 元/平方米测算，住宅可售面积为 120718.45 平方米；储藏室按 2800.00 元/平方米测算，储藏室可售面积为 8050.56 平方米；地下车位 600 个，按照 50000 元/个测算。成本费用是项目建设开发成本、销售费用、税费等。



(2) 项目预计净收益预测 (单位: 万元)

盛世东城项目 (单位: 万元)

年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1. 销售收入	34785	35587.04	36426.72	36865.39	37304.06	6308.41	6308.46	6308.46
2. 项目成本	27069.57	27071.17	27072.85	27073.73	27074.61	4512.62	4512.62	4512.62
其中: 开发建设成本	27000	27000	27000	27000	27000	4500	4500	4500
销售费用	69.57	71.17	72.85	73.73	74.61	12.62	12.62	12.62
3. 税金	777.72	858.4	942.88	987.01	1031.13	181.01	181.02	181.02
其中: 增值税	694.39	766.43	841.85	881.25	920.65	161.62	161.63	161.63
城建税	48.61	53.65	58.93	61.69	64.45	11.31	11.31	11.31
教育费附加	20.83	22.99	25.26	26.44	27.62	4.85	4.85	4.85
地方教育费附加	13.89	15.33	16.84	17.63	18.41	3.23	3.23	3.23
4. 息税前利润 (1-2-3)	6937.71	7657.47	8410.99	8804.65	9198.32	1614.78	1614.82	1614.82

(续)

年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
1. 销售收入	6308.46	6308.46	6308.46	6308.46	6308.46	6308.46	6308.46	244052.76
2. 项目成本	4512.62	4512.62	4512.62	4512.62	4512.62	4512.62	4512.62	180488.13
其中: 开发建设成本	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	180000.00
销售费用	12.62	12.62	12.62	12.62	12.62	12.62	12.62	488.13
3. 税金	181.02	181.02	181.02	181.02	181.02	181.02	181.02	6407.33
其中: 增值税	161.63	161.63	161.63	161.63	161.63	161.63	161.63	5720.86
城建税	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	11.31	400.43
教育费附加	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85	171.64
地方教育费附加	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	114.40
4. 息税前利润 (1-2-3)	1614.82	1614.82	1614.82	1614.82	1614.82	1614.82	1614.82	57157.30

盛世六塘小区一期 (单位: 万元)

年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1. 销售收入	12558.17	12558.17	12558.17	12558.17	12558.17	2093.04	2093.06	2093.03
2. 项目成本	9834.57	9834.57	9834.57	9834.57	9834.57	1639.11	1639.1	1639.1
其中: 开发建设成本	9771.78	9771.78	9771.78	9771.78	9771.78	1628.64	1628.63	1628.63
销售费用	62.79	62.79	62.79	62.79	62.79	10.47	10.47	10.47
3. 税金	269.63	269.63	269.63	269.63	269.63	44.94	44.95	44.94
其中: 增值税	245.12	245.12	245.12	245.12	245.12	40.85	40.86	40.85
城建税	12.26	12.26	12.26	12.26	12.26	2.04	2.04	2.04
教育费附加	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	1.23	1.23	1.23
地方教育费附加	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	0.82	0.82	0.82
4. 息税前利润 (1-2-3)	2453.97	2453.97	2453.97	2453.97	2453.97	408.99	409.01	408.99



(续)

年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
1. 销售收入	2093.03	2093.03	2093.03	2093.03	2093.03	2093.03	2101.08	83729.24
2. 项目成本	1639.1	1639.1	1639.1	1639.1	1639.1	1639.1	1639.14	65563.9
其中：开发建设成本	1628.63	1628.63	1628.63	1628.63	1628.63	1628.63	1628.63	65,145.21
销售费用	10.47	10.47	10.47	10.47	10.47	10.47	10.51	418.69
3. 税金	44.94	44.94	44.94	44.94	44.94	44.94	45.73	1798.35
其中：增值税	40.85	40.85	40.85	40.85	40.85	40.85	41.57	1634.83
城建税	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.08	81.74
教育费附加	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.25	49.07
地方教育费附加	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.83	32.71
4. 息税前利润(1-2-3)	408.99	408.99	408.99	408.99	408.99	408.99	416.21	16366.99

2、项目投资现金流量表(单位：万元)

(1) 盛世东城项目

年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
经营活动产生的净现金流量	-	6937.71	7657.47	8410.99	8804.65	9198.32
经营活动产生的现金流入	-	34785.00	35587.04	36426.72	36865.39	37304.06
经营活动产生的现金流出	-	27847.29	27929.57	28015.73	28060.74	28105.74
融资活动净现金流量	35000.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00
融资活动产生的现金流入	35000.00					
融资活动产生的现金流出	-	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
其中：偿还债券本金						
支付债券利息		1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
现金变动	35000.00	5887.71	6607.47	7360.99	7754.65	8148.32

(续)

年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
经营活动产生的净现金流量	1614.78	1614.82	1614.82	1614.82	1614.82	1614.82
经营活动产生的现金流入	6308.41	6308.46	6308.46	6308.46	6308.46	6308.46
经营活动产生的现金流出	4693.63	4693.64	4693.64	4693.64	4693.64	4693.64
融资活动净现金流量	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00
融资活动产生的现金流入						
融资活动产生的现金流出	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
其中：偿还债券本金						
支付债券利息	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
现金变动	564.78	564.82	564.82	564.82	564.82	564.82

(续)

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
经营活动产生的净现金流量	1614.82	1614.82	1614.82	1614.82	57157.30
经营活动产生的现金流入	6308.46	6308.46	6308.46	6308.46	244052.76
经营活动产生的现金流出	4693.64	4693.64	4693.64	4693.64	186895.46

宿迁瑞华会计师事务所
业务报告书稽核专用章

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
融资活动净现金流量	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-36050.00	-15750.00
融资活动产生的现金流入					35000.00
融资活动产生的现金流出	1050.00	1050.00	1050.00	36050.00	50750.00
其中：偿还债券本金				35000.00	35000.00
支付债券利息	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	15750.00
现金变动	564.82	564.82	564.82	-34435.18	41407.30

(2) 盛世六塘小区一期项目

年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
经营活动产生的净现金流量	-	2453.97	2453.97	2453.97	2453.97	2453.97
经营活动产生的现金流入	-	12558.17	12558.17	12558.17	12558.17	12558.17
经营活动产生的现金流出	-	10104.20	10104.20	10104.20	10104.20	10104.20
融资活动净现金流量	10000.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00
融资活动产生的现金流入	10000.00					
融资活动产生的现金流出	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
其中：偿还债券本金						
支付债券利息		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
现金变动	10000.00	2153.97	2153.97	2153.97	2153.97	2153.97

(续)

年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
经营活动产生的净现金流量	408.99	409.01	408.99	408.99	408.99	408.99
经营活动产生的现金流入	2093.04	2093.06	2093.03	2093.03	2093.03	2093.03
经营活动产生的现金流出	1684.05	1684.05	1684.04	1684.04	1684.04	1684.04
融资活动净现金流量	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00
融资活动产生的现金流入						
融资活动产生的现金流出	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
其中：偿还债券本金						
支付债券利息	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
现金变动	108.99	109.01	108.99	108.99	108.99	108.99

(续)

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
经营活动产生的净现金流量	408.99	408.99	408.99	416.21	16366.99
经营活动产生的现金流入	2093.03	2093.03	2093.03	2101.08	83729.24
经营活动产生的现金流出	1684.04	1684.04	1684.04	1684.87	67362.25
融资活动净现金流量	-300.00	-300.00	-300.00	-10300.00	-4500.00
融资活动产生的现金流入					10000.00
融资活动产生的现金流出	300.00	300.00	300.00	10300.00	14500.00
其中：偿还债券本金				10000.00	10000.00
支付债券利息	300.00	300.00	300.00	300.00	4500.00

宿迁瑞信会计师事务所
业务报告书稽核专用章

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
现金变动	108.99	108.99	108.99	-9883.79	11866.99

3、项目详细信息表

(1) 盛世东城项目

单位：亿元

项目名称	盛世东城项目											
项目类型（一级）	保障性安居工程											
项目类型（二级）	保障性住房											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	3.5000											
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)												
项目简要描述	项目总建筑面积为377749.00平方米，主要建设住宅、物业、居家养老服务用房、社区综合服务设施、公厕、配电房、开闭所、工具间及地下建筑，计容建筑面积275135.00平方米，其中住宅建筑面积267345.00平方米，物业建筑面积1530.00平方米，居家养老服务用房建筑面积484.00平方米，社区综合服务设施建筑面积726.00平方米，公厕建筑面积30.00平方米；不计容建筑面积102614.00平方米，其中配电房、开闭所、工具间建筑面积2020.00平方米，地下建筑面积100594.00平方米，同时配套建设给排水、供电、燃气等公用工程。											
项目建设期	2022年至2025年											
项目运营期	2025年至2050年											
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15											
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	18.0000											
其中：不含专项债券的项目资本金	5.5000											
专项债券融资	3.5000											
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					3.5000							
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益	5.7157											
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2023年		2024年		2025年	0.6937	2026年	0.7657	2027年	0.8410	2028年	0.8805	
2029年	0.9198	2030年	0.1615	2031年	0.1615	2032年	0.1615	2033年	0.1615	2034年	0.1615	
2035年	0.1615	2036年	0.1615	2037年	0.1615	2038年	0.1615	2039年	0.1615			
										债券存续期内项目总收益/项目总投资		0.32
债券存续期内项目总债务融资本息		5.0750			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.13
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							1.63

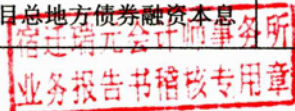
普华永道会计师事务所
业务报告书稽核专用章

债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.0750	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.13
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	1.63
项目收益预测依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料		

(2) 盛世六塘小区一期

单位：亿元

项目名称	盛世六塘小区一期											
项目类型（一级）	保障性安居工程											
项目类型（二级）	保障性住房											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.0000											
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)												
项目简要描述	主要建设住宅、配套用房等；不计容建筑面积 41229.53 平方米，主要建设储藏室、配电房和地下建筑等；配套建设给排水、供电、燃气、弱电等公用工程。盛世六塘项目总建筑面积 163941.90 平方米，其中计容建筑面积 122712.37 平方米，容积率 1.85，绿地率 30.3%，建筑密度 17.0%。											
项目建设期	2022 年至 2024 年											
项目运营期	2025 年至 2050 年											
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15											
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	9.1832											
其中：不含专项债券的项目资本金	1.8366											
专项债券融资	1.000											
其他债务融资												
项目分年融资计划（单位：亿元）												
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度			
专项债券融资					1.0000							
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益	1.6367											
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2023 年		2024 年		2025 年	0.2454	2026 年	0.2454	2027 年	0.2454	2028 年	0.2454	
2029 年	0.2454	2030 年	0.0409	2031 年	0.0409	2032 年	0.0409	2033 年	0.0409	2034 年	0.0409	
2035 年	0.0409	2036 年	0.0409	2037 年	0.0409	2038 年	0.0409	2039 年	0.0416			
										债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.18	
债券存续期内项目总债务融资本息	1.4500										债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.13
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	1.64
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.4500										债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.13



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	1.64
项目收益预测依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料		

(四) 资金的稳定性

通过查看盛世东城项目和盛世六塘小区一期项目的预计收入对融资本息及自筹资金明细表，债券存续期内资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评价结论

1、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为73524.29万元。经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.13倍(73524.29万元/65250万元)因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

专项债券的全部债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

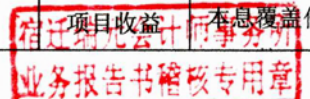
序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	盛世东城项目	35000	15750	50750	57157.30	1.13
2	盛世六塘小区一期	10000	4500	14500	16366.99	1.13
	合计	45000	20250	65250	73524.29	1.13

经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.13倍(73524.29万元/65250万元)因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

专项债券的本期债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息	项目收益	本息覆盖倍数
----	------	------	------	--------



		本金	利息	本息合计		
1	盛世东城项目	35000	15750	50750	57157.30	1.13
2	盛世六塘小区一期	10000	4500	14500	16366.99	1.13
	合计	45000	20250	65250	73524.29	1.13

2、就专项债本息覆盖情况发表意见

基于江苏省财政厅对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们当前国内融资环境的研究，我们认为盛世东城项目和盛世六塘小区一期项目的顺利施工；同时，对外收取项目营运收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

宿迁瑞元会计师事务所
(普通合伙)

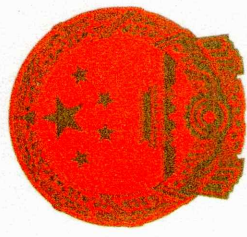
中国.江苏.宿迁

中国注册会计师：

中国注册会计师：



二〇二四年九月九日



会计师事务所 执业证书

宿迁瑞元会计师事务所
业务报告书稽核专用章

名称: 宿迁瑞元会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 吉家根

主任会计师: 吉家根

经营场所: 宿迁市宿城区金鹏国际广场C2012、2013、2014、2015、2016室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 32130011

批准执业文号: 苏财社[2015]79号

批准执业日期:

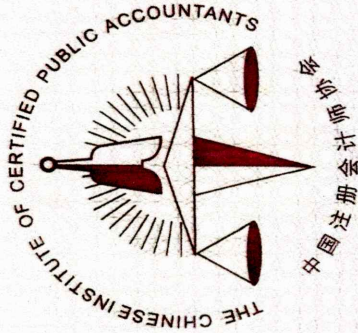
说明

- 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:



中华人民共和国财政部制



姓名 冷洋
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-05-13
Date of birth
工作单位 宿迁瑞元会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 321322198905138837
Identity card No.



宿迁瑞元会计师事务所
业务报告书稽核专用章

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 321300110006

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 /y 02 /m 29 /d

年 月 日
/y /m /d



姓名: 吉家根
 性别: 男
 出生日期: 1978-02-09
 工作单位: 宿迁德信联合会计师事务所
 身份证号码: 320802780209053
 Identity card No.



宿迁瑞元会计师事务所
 业务报告书稿

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

宿迁德信联合会计师事务所
 JICPA
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2016年5月19日

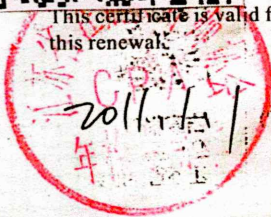
同意调入
 Agree the holder to be transferred to

宿迁瑞元会计师事务所
 JICPA
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2016年5月19日



记
 tration

This certificate is valid for
 this renewal.



吉家根(321300030003)
 您已通过2015年年检
 江苏省注册会计师协会



吉家根(321300030003)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会



2024年第四期江苏省政府债券（棚改专项债券）

之沭阳县项目财务评估报告

天园专审字[2024]第270号

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二四年九月二日

地址：宿迁经济开发区万源商厦八楼电话：0527-88811903

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243JCLB951





宿迁天园联合会计师事务所

Suqian Tianyuan C.P.A. Partnership

2024年第四期江苏省政府债券（棚改专项债券）

之沭阳县项目财务评估报告

天园专审字[2024]第 270 号

沭阳县财政局：

我们接受委托，对 2024 年第四期公开发行江苏省政府债券之沭阳县项目用于沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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

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

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

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

一、项目基本情况

1、项目备案情况

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目批准文号：沭发基【2021】127 号；

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章



项目代码：2018-321322-47-01-548544；

项目法人单位：江苏沭阳城开集团有限公司；

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

项目预计总投资 38000 万元；

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

2、项目单位情况

单位名称：江苏沭阳城开集团有限公司；

类型：有限责任公司；

统一社会信用代码：9132132213972955XY；

地址：宿迁市沭阳县台州北路 45 号院内办公楼 4-5 层；

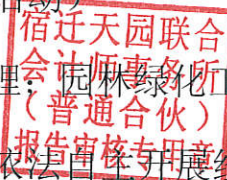
法定代表人：邱建成；

注册资本：202000 万元整；

成立日期：2003 年 07 月 14 日；

经营范围：房地产开发、经营；城区基础设施建设、城区市场建设开发；对新农村建设项目进行投资；土地整理（涉及法律法规须审批的批准后经营）（依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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



二、专项债券应付本息情况



沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目 2023 年度已发行债券 14000 万元、2024 上半年已发行债券 8000 万元，期限均为 7 年；本期拟发行债券 3000 万元、期限为 15 年，假设债券票面利率 3%，在债券存续期每年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况分别如下：

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023 年	0	0	14000	14000	2.95%		
2024 年	14000	0		14000	2.95%	413	413
2025 年	14000	0		14000	2.95%	413	413
2026 年	14000	0		14000	2.95%	413	413
2027 年	14000	0		14000	2.95%	413	413
2028 年	14000	0		14000	2.95%	413	413
2029 年	14000	0		14000	2.95%	413	413
2030 年	14000	14000			2.95%	413	14413
小计		14000	14000			2891	16891
2024 年	0	0	8000	8000	2.40%		
2025 年	8000	0		8000	2.40%	192	192
2026 年	8000	0		8000	2.40%	192	192
2027 年	8000	0		8000	2.40%	192	192
2028 年	8000	0		8000	2.40%	192	192
2029 年	8000	0		8000	2.40%	192	192
2030 年	8000	0		8000	2.40%	192	192
2031 年	8000	8000		0	2.40%	192	8192
小计		8000	8000			1344	9344
2024 年	0	0	3000	3000	3.00%		
2025 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2026 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2027 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2028 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2029 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2030 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2031 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2032 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2033 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2034 年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2035 年	3000	0		3000	3.00%	90	90



2036年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2037年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2038年	3000	0		3000	3.00%	90	90
2039年	3000	3000		3000	3.00%	90	3090
小计		3000	3000			1350	4350
合计		25000	25000			5585	30585

三、评价依据和假设

（一）主要依据

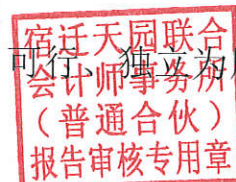
- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
- 3.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）；
- 4.其他规范性文件。

（二）评价假设

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

四、评价过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对



项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

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

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

第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

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

五、评价分析

（一）本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 38000 万元，棚改专项债券募集资金主要用于棚户區改造。

明细如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目	38000			13000	22000	3000	

备注：沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目其他资金（资本金）中 13000 万元来源



自筹资金。

(二) 项目运营收入、成本、税金、损益预测

1、项目预计净收入

(1) 项目收入可行性

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目：本项目未来的财务收入主要来源商铺、储藏室、车库及安置房销售收入。安置住宅按照 8300 元/m²预测、车库按照 7 万元/个预测、储藏室按照 2500 元/m²预测、商业按照 14000 元/m²预测。

(2) 项目预计出让净收入预测（单位：万元）

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目净收入

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1. 项目收入	4026.7	4048.9	4075.3	4100.6	4101.6	4154.2	4160.4
其中：商铺销售收入	70.2	72.6	74	74.8	75.2	78	82
储藏室销售收入	140.5	145.3	147	145.6	143	149.5	143
车库销售收入	264	252	258.3	251.2	259.2	274.5	280
安置房销售收入	3552	3579	3596	3629	3624.2	3652.2	3655.4
2. 项目成本	1737.79	1771.65	1838.03	1901.19	1930.53	1940.35	2053.17
其中：人员工资	11.2	11.9	12	12.3	12.4	12.45	12.29
办公费用	2.1	2.42	2.36	2.56	2.45	2.96	3.1
其他	142	149	166	174	175	179	179
前期工程费	168	175	189	192	204	215	223
建筑安装工程费	1192	1210	1240	1284	1299	1296	1389
基础设施费	126	125	128	130	132	128	140
公告配套设施费	18.23	19.1	19.89	20.1	20.23	20.48	20
开发间接费用	78.26	79.23	80.78	86.23	85.45	86.46	86.78
3. 税金	129.26	130.03	130.82	131.68	131.71	133.35	133.55
其中：增值税	120.8	121.47	122.26	123.02	123.05	124.63	124.81
城建税及其他附加税费	8.46	8.56	8.56	8.66	8.66	8.72	8.74
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	2159.65	2147.22	2106.45	2067.73	2039.36	2080.35	1973.68

(续)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------



1. 项目收入	4165.4	4182.5	4327.3	4496.4	4583.1	4603.2
其中：商铺销售收入	78.2	78.9	74.6	71.2	73.3	72.7
储藏室销售收入	150.2	146.3	148.1	150.2	152.5	154.9
车库销售收入	275	264.3	274.6	275	275	255.6
安置房销售收入	3662	3693	3830	4000	4082.3	4120
2. 项目成本	2126.54	2147.96	2170.82	2198.56	2263.85	2257.57
其中：人员工资	12.32	12.56	12.52	12.9	12.41	11.89
办公费用	3.27	3.89	3.06	3.65	3.26	3.56
其他	178	178	173	179	175	167
前期工程费	229	220	252	259	253	258
建筑安装工程费	1455	1486	1490	1490	1581	1568
基础设施费	142	140	128	140	125	132
公告配套设施费	20	18.56	22.79	23.45	21.98	24.23
开发间接费用	86.95	88.95	89.45	90.56	92.2	92.89
3. 税金	133.71	134.26	138.91	144.34	147.12	147.76
其中：增值税	124.96	125.48	129.82	134.89	137.49	138.09
城建税及其他附加税费	8.75	8.78	9.09	9.45	9.63	9.67
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	1905.15	1900.28	2017.57	2153.5	2172.13	2197.87

(续)

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	总计
1. 项目收入	4695.2	4778.3	4816.9	5513.04	74829.04
其中：商铺销售收入	73.9	70.9	70.3	83.2	1274
储藏室销售收入	152.3	155.4	159.6	159.37	2542.77
车库销售收入	263	274	275	279.3	4550
安置房销售收入	4206	4278	4312	4991.17	66462.27
2. 项目成本	2211.82	2216.54	2340.85	2457.95	35565.17
其中：人员工资	12	12.96	14.8	14	212.9
办公费用	3.55	3.89	3.45	3.69	53.22
其他	172	185	189	190	2950
前期工程费	200	215	225	242	3719
建筑安装工程费	1579	1550	1650	1750	24509
基础设施费	130	132	138	130	2246
公告配套设施费	24.45	24.89	27.78	36.26	382.42
开发间接费用	90.82	92.8	92.82	92	1492.63
3. 税金	150.72	153.38	154.63	176.97	2402.2
其中：增值税	140.86	143.35	144.51	165.39	2244.88
城建税及其他附加税费	9.86	10.03	10.12	11.58	157.32
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	2332.66	2408.38	2321.42	2878.12	36861.07

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

2、项目投资现金流量表（单位：万元）



沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目

序号	年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	经营活动产生的净现金流量	2159.65	2147.22	2106.45	2067.73	2039.36	2080.50	1973.68
1.1	经营活动产生的现金流入	4026.70	4048.90	4075.30	4100.60	4101.60	4154.20	4160.40
1.2	经营活动产生的现金流出	1867.05	1901.68	1968.85	2032.87	2062.24	2073.70	2186.72
二	融资活动净现金流量	14000	10587	-695	-695	-695	-695	-695
2.1	融资活动产生的现金流入	14000	11000					
2.2	融资活动产生的现金流出	0	413	695	695	695	695	695
	其中：偿还债券本金							
	支付债券利息		413	695	695	695	695	695
三	现金变动	16159.65	12734.22	1411.45	1372.73	1344.36	1385.50	1278.68

(续)

序号	年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	经营活动产生的净现金流量	1905.15	1900.28	2017.57	2153.50	2172.13	2197.87	2332.66
1.1	经营活动产生的现金流入	4165.40	4182.50	4327.30	4496.40	4583.10	4603.20	4695.20
1.2	经营活动产生的现金流出	2260.25	2282.22	2309.73	2342.90	2410.97	2405.33	2362.54
二	融资活动净现金流量	-14695	-8282	-90	-90	-90	-90	-90
2.1	融资活动产生的现金流入							
2.2	融资活动产生的现金流出	14695	8282	90	90	90	90	90
	其中：偿还债券本金	14000	8000					
	支付债券利息	695	282	90	90	90	90	90
三	现金变动	-12789.85	-6381.72	1927.57	2063.50	2082.13	2107.87	2242.66

(续)

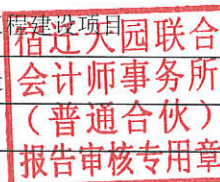
序号	年份	2037年	2038年	2039年	总计
一	经营活动产生的净现金流量	2408.38	2321.42	2878.12	36861.67
1.1	经营活动产生的现金流入	4778.30	4816.90	5513.04	74829.04
1.2	经营活动产生的现金流出	2369.92	2495.48	2634.92	37967.37
二	融资活动净现金流量	-90	-90	-3090	-5585.00
2.1	融资活动产生的现金流入				25000.00
2.2	融资活动产生的现金流出	90	90	3090	30585.00
	其中：偿还债券本金			3000	25000.00
	支付债券利息	90	90	90	5585.00
三	现金变动	2318.38	2231.42	-211.88	31276.67

3、项目详细信息表

沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目：

单位：亿元

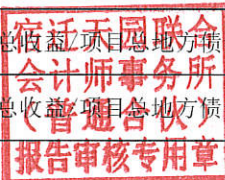
项目名称	沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目	0.3000



的金额(单位: 亿元)											
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位: 亿元)	0										
项目简要描述	项目建筑总面积 110419.6 m ² , 其中地上计容建筑面积 81277.5 m ² , 地下建筑面积 24916.4 平方米, 主要建设住宅 18 层 7 栋, 物业用房社区用房及党群服务中心 2 层 1 栋。										
项目建设期	2022 年至 2024 年										
项目运营期	2024 年至 2039 年										
本项目拟发行债券期限(单位: 年)	15										
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	1.3000										
专项债券融资	2.5000										
其他债务融资	0.0000										
项目分年融资计划(单位: 亿元)											
	2019 年 及以前 年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 及以后 年度		
专项债券融资					1.4000	1.1000					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	3.6862										
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)											
2023 年	0.2160	2024 年	0.2147	2025 年	0.2106	2026 年	0.2068	2027 年	0.2039	2028 年	0.2081
2029 年	0.1974	2030 年	0.1905	2031 年	0.1900	2032 年	0.2018	2033 年	0.2154	2034 年	0.2172
2035 年	0.2198	2036 年	0.2333	2037 年	0.2408	2038 年	0.2321	2039 年	0.2878	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		0.9701	
债券存续期内项目总债务融资本息		3.0172		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.2200	
债券存续期内项目总债务融资本金		2.5000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.4745	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.0172		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.2200	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.5000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.4745	
项目收益预测依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料										

(四) 资金的稳定性

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



六、评价结论

1、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为36861.67万元。经过测算，总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数为1.21倍（36861.67万元/30585万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

专项债券的全部债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目	25000	5585	30585	36861.67	1.21
	合计	25000	5585	30585	36861.67	1.21

经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.22倍（36861.67万元/30172万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

专项债券的本期债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目	25000	5172	30172	36861.67	1.22
	合计	25000	5172	30172	36861.67	1.22

2、就专项债本息覆盖情况发表意见

基于江苏省财政厅对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们当前国内融资环境的研究，我们认为沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目提供足够的资金支持，保证沭阳县金鑫嘉苑三期工程建设项目



目的顺利施工。经本所测算，该项目运营产生的市场化收益可以对项目政府专项债券的本息实现全部覆盖，本项目具有较强的抗风险能力。

宿迁天园联合会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国.江苏.宿迁

二〇二四年九月二日





营业执照

(副本)

编号 321391666202204130010

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



统一社会信用代码
9132130070401921X3 (1/1)

名称 宿迁天园联合会计师事务所(普通合伙) 成立日期 2000年01月09日
类型 普通合伙企业 主要经营场所 宿迁经济开发区万源商厦八楼

执行事务合伙人 王雷雷

经营范围
审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算等审计业务;出具相关法律意见书;担任非上市公司财务顾问;专项审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他经营活动。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2022年04月13日



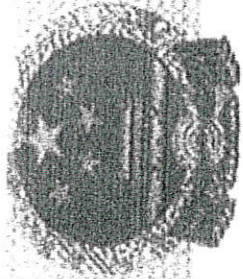
企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制





执业证书

经审查，宿迁天园联合会计师事务所 符合

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

批准文号：
证书编号：



发证机关

1999年 12月 17日

中华人民共和国财政部



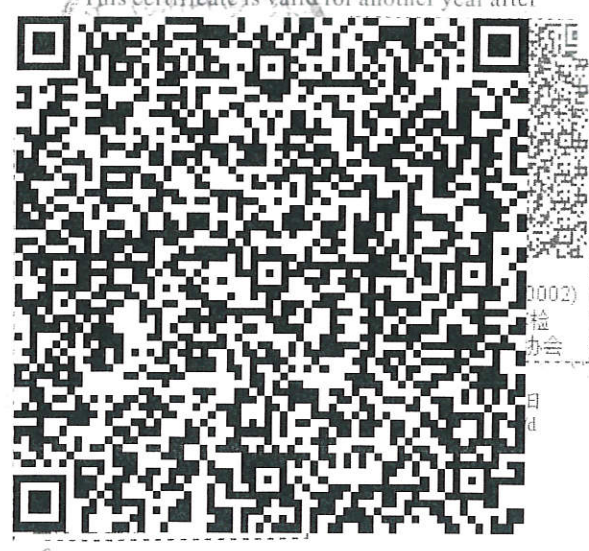


姓名 周保泽
 Full name 周保泽
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1963-02-06
 Date of birth 1963-02-06
 工作单位 宿迁天园联合会计师事务所
 Working unit 宿迁天园联合会计师事务所
 身份证号码 3208816190206081
 Identity card No. 3208816190206081



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



记
 stration



格，继续有效一年。

周保泽 321300020002



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



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





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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

王雷雷 321300020008
this renewal. other year after



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



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

