

2024 年第四批江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券) 之
南京市项目财务评估报告

2024年第四批江苏省政府债券 (棚户区改造专项债券)之 南京市项目财务评估报告

南审希地会专核字(2024)第069号

南京市财政局:

我们接受贵局委托,对2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之南京市项目募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

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

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

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

本总体评价仅供发行本次2024年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)之南京市项目融资之目的使用,不得作为其他任何目的。

总体评价结果如下:

一、本期项目投资资金筹措情况

本次评价南京市下属三个区,共5个棚户区改造项目,项目总投资额为770,185.70万元,其中:资本金334,985.70万元,非资本金435,200.00万元,拟使用专项债券募集资金435,200.00万元(其中2024年以前已使用债券募集资金136,000.00万元,本次拟使用债券募集资金83,000.00万元,后期拟发行债券募集资金216,200.00万元),具体明细如下表:



本期项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目区域	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源 (万元)					
				资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
				已有地方政府专项债券资金金额 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑧	其他资金(非资本金) ⑨
一	江宁区	横岭四期小区(经济适用房)及配套 设施工程项目	33,670.00			6,870.00		7,000.00	19,800.00
		高家边小区二期C组团(经济适用房) 及配套设施工程	269,343.50			53,943.50	14,000.00	40,000.00	161,400.00
		小计	303,013.50			60,813.50	14,000.00	47,000.00	181,200.00
二	溧水区	溧水区锦和家园二期保障性安居 工程项目	187,902.97			144,902.97	32,000.00	11,000.00	
		溧水区屏溪佳苑二期保障性安居 工程项目	119,353.23			69,353.23	40,000.00	10,000.00	
		小计	307,256.20			214,256.20	72,000.00	21,000.00	
三	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障 性安居工程项目	159,916.00			59,916.00	50,000.00	15,000.00	35,000.00
		合计	770,185.70			334,985.70	136,000.00	83,000.00	216,200.00

注1:横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目计划融资总额为26,800.00万元,本次拟使用债券募集资金7,000.00万元,计划使用2025年债券募集非资本金19,800.00万元;高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程项目计划融资总额为215,400.00万元,2023年已使用债券募集非资本金14,000.00万元(期限7年,利率2.77%,按年付息),本次拟使用债券募集非资本金40,000.00万元,计划使用2025年债券募集非资本金90,000.00万元,2026年债券募集非资本金71,400.00万元。

注2:溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目计划融资总额为43,000.00万元,2021年已使用债券募集非资本金20,000.00万元(期限7年,利率3.03%,按年付息),2022年已使用债券募集非资本金12,000.00万元(期限10年,利率2.93%,按年付息),本次拟使用债券募集资金11,000.00万元;溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目计划融资50,000.00万元,其中2022年已使用债券募集资金30,000.00万元(期限7年,利率2.89%,每年付息一次),2023年已使用债券募集资金10,000.00万元(期限7年,利率2.68%,每年付息一次),本次拟使用债券募集资金10,000.00万元。



注3: 江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目计划融资 100,000.00 万元, 上期已融资 50,000.00 万元, 发行期限 7 年, 一年付息 1 次, 到期还本, 发行利率 2.95%。本次债券融资 15,000.00 万元, 预计债券期限 15 年, 计划使用 2025 年债券募集非资本金 35,000.00 万元。

二、融资应付利息情况

项目总融资金额为 435,200.00 万元, 已使用专项债券融资 136,000.00 万元, 本次拟使用债券募集资金 83,000.00 万元, 计划使用以后年度债券募集资金 216,200.00 万元。假设本次及后续融资十五年期利率 2.60%, 在融资期内按年支付利息, 到期偿还本金。项目自融资之日起应还本付息情况如下:

单位: 人民币万元

序号	项目区域	期初本金余额	前期新增本金	本期新增本金	后续新增本金	偿还本金总额	偿还利息总额	还本付息合计
1	江宁区		14,000.00	47,000.00	181,200.00	242,200.00	91,712.60	333,912.60
2	溧水区		72,000.00	21,000.00		93,000.00	23,893.00	116,893.00
3	高淳区		50,000.00	15,000.00	35,000.00	100,000.00	29,825.00	129,825.00
合计			136,000.00	83,000.00	216,200.00	435,200.00	145,430.60	580,630.60

各地区自融资之日起各项目应还本付息明细情况如下:

1、江宁区应还本付息情况

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目	2024年			7,000.00			7,000.00		
	2025年	7,000.00			19,800.00		26,800.00	182.00	182.00
	2026年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2027年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2028年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2029年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2030年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2031年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2032年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2033年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2034年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
2035年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80	



项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
	2036年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2037年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2038年	26,800.00					26,800.00	696.80	696.80
	2039年	26,800.00				7,000.00	19,800.00	696.80	7,696.80
	2040年	19,800.00				19,800.00	0.00	514.80	20,314.80
	小计			7,000.00	19,800.00	26,800.00	-	10,452.00	37,252.00
高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	2023年		14,000.00				14,000.00	0.00	-
	2024年	14,000.00		40,000.00			54,000.00	387.80	387.80
	2025年	54,000.00			90,000.00		144,000.00	1,427.80	1,427.80
	2026年	144,000.00			71,400.00		215,400.00	3,767.80	3,767.80
	2027年	215,400.00					215,400.00	5,624.20	5,624.20
	2028年	215,400.00					215,400.00	5,624.20	5,624.20
	2029年	215,400.00					215,400.00	5,624.20	5,624.20
	2030年	215,400.00				14,000.00	201,400.00	5,624.20	19,624.20
	2031年	201,400.00					201,400.00	5,236.40	5,236.40
	2032年	201,400.00					201,400.00	5,236.40	5,236.40
	2033年	201,400.00					201,400.00	5,236.40	5,236.40
	2034年	201,400.00					201,400.00	5,236.40	5,236.40
	2035年	201,400.00					201,400.00	5,236.40	5,236.40
	2036年	201,400.00					201,400.00	5,236.40	5,236.40
	2037年	201,400.00					201,400.00	5,236.40	5,236.40
	2038年	201,400.00					201,400.00	5,236.40	5,236.40
	2039年	201,400.00				40,000.00	161,400.00	5,236.40	45,236.40
	2040年	161,400.00				90,000.00	71,400.00	4,196.40	94,196.40
	2041年	71,400.00				71,400.00	0.00	1,856.40	73,256.40
小计		14,000.00	40,000.00	161,400.00	215,400.00	-	81,260.60	296,660.60	
江宁区合计			14,000.00	47,000.00	181,200.00	242,200.00	-	91,712.60	333,912.60

2、溧水区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
溧水区	2021年		20,000.00				20,000.00		0.00



项目名称	年度	期初本金 金额	前期新增 本金	本期新增 本金	拟新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 金额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计	
锦和家园二期保障性安居工程项目	2022年	20,000.00	12,000.00				32,000.00	606.00	606.00	
	2023年	32,000.00					32,000.00	957.60	957.60	
	2024年	32,000.00		11,000.00			43,000.00	957.60	957.60	
	2025年	43,000.00					43,000.00	1,243.60	1,243.60	
	2026年	43,000.00					43,000.00	1,243.60	1,243.60	
	2027年	43,000.00					43,000.00	1,243.60	1,243.60	
	2028年	43,000.00				20,000.00	23,000.00	1,243.60	21,243.60	
	2029年	23,000.00					23,000.00	637.60	637.60	
	2030年	23,000.00					23,000.00	637.60	637.60	
	2031年	23,000.00					23,000.00	637.60	637.60	
	2032年	23,000.00				12,000.00	11,000.00	637.60	12,637.60	
	2033年	11,000.00					11,000.00	286.00	286.00	
	2034年	11,000.00					11,000.00	286.00	286.00	
	2035年	11,000.00					11,000.00	286.00	286.00	
	2036年	11,000.00					11,000.00	286.00	286.00	
	2037年	11,000.00					11,000.00	286.00	286.00	
	2038年	11,000.00					11,000.00	286.00	286.00	
	2039年	11,000.00				11,000.00	0.00	286.00	11,286.00	
	小计	—		32,000.00	11,000.00		43,000.00	—	12,048.00	55,048.00
	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	2022年		30,000.00				30,000.00	0.00	0.00
2023年		30,000.00	10,000.00				40,000.00	867.00	867.00	
2024年		40,000.00		10,000.00			50,000.00	1,135.00	1,135.00	
2025年		50,000.00					50,000.00	1,395.00	1,395.00	
2026年		50,000.00					50,000.00	1,395.00	1,395.00	
2027年		50,000.00					50,000.00	1,395.00	1,395.00	
2028年		50,000.00					50,000.00	1,395.00	1,395.00	
2029年		50,000.00				30,000.00	20,000.00	1,395.00	31,395.00	
2030年		20,000.00				10,000.00	10,000.00	528.00	10,528.00	
2031年		10,000.00					10,000.00	260.00	260.00	
2032年		10,000.00					10,000.00	260.00	260.00	
2033年		10,000.00					10,000.00	260.00	260.00	
2034年		10,000.00					10,000.00	260.00	260.00	
2035年		10,000.00					10,000.00	260.00	260.00	
2036年		10,000.00					10,000.00	260.00	260.00	
2037年		10,000.00					10,000.00	260.00	260.00	
2038年		10,000.00					10,000.00	260.00	260.00	
2039年		10,000.00				10,000.00	0.00	260.00	10,260.00	
小计				40,000.00	50,000.00		50,000.00	-	11,845.00	61,845.00



项目名称	年度	期初本金 金额	前期新增 本金	本期新增 本金	拟新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 金额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
溧水区合计			72,000.00	21,000.00		93,000.00		23,893.00	116,893.00

3、高淳区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金 金额	前期新增 本金	本期新增 本金	拟新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 金额	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
江苏高淳经济开发区头性安居工程项目	2023年		50,000.00				50,000.00		0.00
	2024年	50,000.00		15,000.00			65,000.00	1,475.00	1,475.00
	2025年	65,000.00			35,000.00		100,000.00	1,865.00	1,865.00
	2026年	100,000.00					100,000.00	2,775.00	2,775.00
	2027年	100,000.00					100,000.00	2,775.00	2,775.00
	2028年	100,000.00					100,000.00	2,775.00	2,775.00
	2029年	100,000.00					100,000.00	2,775.00	2,775.00
	2030年	100,000.00				50,000.00	50,000.00	2,775.00	52,775.00
	2031年	50,000.00					50,000.00	1,300.00	1,300.00
	2032年	50,000.00					50,000.00	1,300.00	1,300.00
	2033年	50,000.00					50,000.00	1,300.00	1,300.00
	2034年	50,000.00					50,000.00	1,300.00	1,300.00
	2035年	50,000.00					50,000.00	1,300.00	1,300.00
	2036年	50,000.00					50,000.00	1,300.00	1,300.00
	2037年	50,000.00					50,000.00	1,300.00	1,300.00
	2038年	50,000.00					50,000.00	1,300.00	1,300.00
	2039年	50,000.00				15,000.00	35,000.00	1,300.00	16,300.00
	2040年	35,000.00				35,000.00	0.00	910.00	35,910.00
	小计			50,000.00	15,000.00	35,000.00	100,000.00		29,825.00
高淳区合计			50,000.00	15,000.00	35,000.00	100,000.00		29,825.00	129,825.00

三、项目收益及现金流入预测

(一) 基本假设条件及依据

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；



4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行，政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

5、项目的建设规模没有重大变化；

6、土地出让价格、项目建成的资产出售、出租收入在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 项目产生的净现金流入

本期江宁区投资项目现金流入根据土地供求趋势，参照近几年项目周边地块成交价格，综合考虑各拟出让地块情况，本着安全性、保守性的原则，对拟出让地块出让收入进行预测；溧水区投资项目通过建成资产的出售、出租产生的收益并参照项目所在地周边类似项目的出售、出租价格并结合项目的自身情况综合考虑后确定。

1、项目收入预测：5个项目总收入预计为 1,373,514.99 万元。

单位：万元

序号	项目区域	项目名称	土地出让收入	其他收入	安置房/商业配套销售收入	停车费收入	小计
一	江宁区	横岭四期小区（经济适用房）及配套 设施工程项目	185,020.93	15,726.78			200,747.71
		高家边小区二期C 组团（经济适用房） 及配套设施工程	776,160.00	65,973.60			842,133.60
		小计	961,180.93	81,700.38			1,042,881.31
二	溧水区	溧水区锦和家园二期 保障性安居工程 项目			73,616.00	8,163.60	81,779.60
		溧水区屏溪佳苑二期 保障性安居工程 项目			73,878.50	7,125.58	81,004.08
		小计			147,494.50	15,289.18	162,783.68
三	高淳区	江苏高淳经济开发 区小甫头保障性安 居工程项目			167,850.00		167,850.00
合计			961,180.93	81,700.38	315,344.50	15,289.18	1,373,514.99

注：上表中横岭四期小区（经济适用房）及配套工程设施工程项目及高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套工程设施工程两个项目的其他收入系江宁区对城市发展专项资金（17%部分）予以返还50%的补助收入。

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

单位：万元



序号	项目区域	项目名称	一、债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、债券存续期内预期总收益
			债券存续期内项目预计收入①	债券存续期内项目预计支出②	债券存续期内项目预计净收益③=①-②	政府性基金收入④	债券存续期内预期总收益⑤=③+④
一	江宁区	横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目	200,747.71	114,782.21	85,965.50		85,965.50
		高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	842,133.60	486,814.04	355,319.56		355,319.56
		小计	1,042,881.31	601,596.25	441,285.06		441,285.06
二	溧水区	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	81,779.60	2,616.63	79,162.97		79,162.97
		溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	81,004.08	2,572.64	78,431.44		78,431.44
		小计	162,783.68	5,189.27	157,594.41		157,594.41
三	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	167,850.00	10,071.00	157,779.00		157,779.00
合计			1,373,514.99	616,856.52	756,658.47		756,658.47

综上所述，棚户区改造项目2024年按预计目标的100%、95%、90%计算预期收益净流入情况表如下：

序号	区域	项目	按预计目标的100%计算项目收益	按预计目标的95%计算项目收益	按预计目标的90%计算项目收益
一	江宁区	横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目	85,965.50	82,286.83	78,792.09
		高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	355,319.56	339,887.55	324,455.55
二	溧水区	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	79,162.97	75,204.82	71,246.67
		溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	78,431.44	74,509.87	70,588.30
三	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	149,890.05	142,001.10

3、融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

在本报告的假设条件下，按2024年预计的项目收益100%计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的100%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		



江宁区	横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目	26,800.00	10,452.00	37,252.00	85,965.50	2.31
	高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	215,400.00	81,260.60	296,660.60	355,319.56	1.20
溧水区	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	43,000.00	12,048.00	55,048.00	79,162.97	1.44
	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	50,000.00	11,845.00	61,845.00	78,431.44	1.27
高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	100,000.00	29,825.00	129,825.00	157,779.00	1.22

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



项目区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的 95% 计算项目收益	本息覆盖倍 2044 数
		本金	利息	本息合计		
江宁区	横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目	26,800.00	10,452.00	37,252.00	82,286.83	2.21
	高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	215,400.00	81,260.60	296,660.60	339,887.55	1.15
溧水区	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	43,000.00	12,048.00	55,048.00	75,204.82	1.37
	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	50,000.00	11,845.00	61,845.00	74,509.87	1.20
高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	100,000.00	29,825.00	129,825.00	149,890.05	1.15

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

单位：万元

区域	项目名称	融资本息支付			按预计目标的 90% 计算项目收益	本息覆盖倍 数
		本金	利息	本息合计		
江宁区	横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目	26,800.00	10,452.00	37,252.00	78,792.09	2.12



	高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	215,400.00	81,260.60	296,660.60	324,455.55	1.09
溧水区	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	43,000.00	12,048.00	55,048.00	71,246.67	1.29
	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	50,000.00	11,845.00	61,845.00	70,588.30	1.14
高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	100,000.00	29,825.00	129,825.00	142,001.10	1.09

通过对江苏省南京市下属三个区的五个项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算,假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息,我们认为项目现金流入能够满足五个项目还本付息要求。



四、审核结论

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

(一) 南京市棚户区改造全部债券存续期内资金平衡方案

单位: 万元

序号	项目区域	项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
一	江宁区	横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目	85,965.50	7年、15年	37,252.00	2.31
		高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程	355,319.56	7年、15年	296,660.60	1.20
二	溧水区	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	79,162.97	7年、10年、15年	55,048.00	1.44
		溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	78,431.44	7年、15年	61,845.00	1.27
三	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	15年	129,825.00	1.22

(二) 南京市棚户区改造本期债券存续期内资金平衡方案

单位: 万元



序号	项目区域	项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
一	江宁区	横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目	85,965.50	7年、15年	16,937.20	5.08
		高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套设施工程	355,319.56	7年、15年	129,207.80	2.75
二	溧水区	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	79,162.97	7年、10年、15年	53,484.40	1.48
		溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	78,431.44	7年、15年	60,978.00	1.29
三	高淳区	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	15年	93,915.00	1.68

注1：横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目本息之和不包含2039年之后支付的债券本息20,314.80万元。

注2：高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套设施工程本息之和不包含2039年之后支付的债券本息167,452.80万元。

注3：溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目不包含本期债券存续期以前2021-2023年利息支出1,563.60万元。

注4：溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目不包含本期债券存续期以前2023年利息支出867.00万元。

注5：江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目不包含本期债券存续期以后支付的债券本息35,910.00万元。



五、其他说明

（一）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。

（二）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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



附件：

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

南京南审希地会计师事务所有限公司



中国·南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年9月6日



附件 1:

江宁区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目近几年项目周边地块成交情况及周边类似同类型的房地产销售价格综合考虑后对预期收入进行预测，并编制了 2024 江苏省南京市江宁区棚户区改造项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

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

(五) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

(六) 土地出让价格在正常范围内变动；

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目、高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程

项目实施单位：南京江宁高新园建设投资有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市江宁区科学园天元东路 118 号

法定代表人：易诗福



注册资本：174,000.00 万元

经营范围：市政工程、房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、装饰工程的施工；园林绿化；建筑材料、工艺美术品销售；企业投资及管理；企业形象策划；商业管理；商务服务；展览展示服务；物业管理；自有房屋租赁；房屋拆迁；保障性住房项目的建设管理及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

（二）项目概况

1、项目代码、位置及范围

项目 1：横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目

发改委投资项目代码：2209-320115-89-01-701146

项目地点位于南京市江宁区淳化街道横岭社区海慧路东侧，东霞路北侧地块。

项目 2：高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程

发改委投资项目代码：2208-320115-89-01-573775

项目地点位于南京市江宁高新区，东至规划格致路，西至药谷路，南至知圩路，北至规划道路。

2、项目内容与规模

（1）横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目：新建保障性住宅楼，同步建设物业用房、配电房等公共配套设施。项目规划总建筑面积约 46,366.35 平方米，其中地上建筑面积约 27,965.26 平方米，包括：住宅建筑面积约 26,410.04 平方米，配套设施建筑面积约 879.04 平方米，地上非计容建筑面积（架空层）676.18 平方米；地下建筑面积约 18,401.09 平方米，包括：地下非机动车库 3,563.18 平方米，地下机动车库 14,837.91 平方米。

（2）高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程：主要建设内容包括新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约 394,048.84 平方米（地上建筑面积约 257,694.61 平方米，地下建筑面积约 136,354.23



平方米)，其中住宅建筑面积约 388,677.53 平方米，社区中心建筑面积约 5,371.31 平方米。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目：2023年7月31日，南京市江宁区行政审批局《关于横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字[2022]122号），项目总投资 33,670.00 万元，其中资本金 6,870.00 万元，拟申请发行债券募集非资本金 26,800.00 万元，其中：本次拟使用债券募集资金 7,000.00 万元，计划使用 2025 年债券募集非资本金 19,800.00 万元。

(2) 高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程：2022 年 9 月 9 日，南京市江宁区行政审批局《关于高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（江宁审批投字[2022]113 号），项目总投资 269,343.50 万元，其中资本金 53,943.50 万元，拟申请发行债券募集非资本金 215,400.00 万元，其中：2023 年已使用债券募集非资本金 14,000.00 万元（期限 7 年，利率 2.77%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金 40,000.00 万元，计划使用 2025 年债券募集非资本金 90,000.00 万元、2026 年债券募集非资本金 71,400.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目	33,670.00			6,870.00		7,000.00	19,800.00
高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程	269,343.50			53,943.50	14,000.00	40,000.00	161,400.00



项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
合计	303,013.50			60,813.50	14,000.00	47,000.00	181,200.00

注1：横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目计划融资总额为28,800.00万元，本次拟使用债券募集资金7,000.00万元，计划使用2025年债券募集非资本金19,800.00万元。

注2：高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套设施工程计划融资总额为215,400.00万元，2023年已使用债券募集非资本金14,000.00万元（期限7年，利率2.77%，按年付息），本次拟使用债券募集非资本金40,000.00万元，计划使用2025年债券募集非资本金90,000.00万元、2026年债券募集非资本金71,400.00万元。

四、项目收益及现金流入预测

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

(1) 项目收入预测：项目总收入预计为1,042,881.31万元。

单位：万元

序号	项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
1	横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目	185,020.93	15,726.78	200,747.71
2	高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套设施工程	776,160.00	65,973.60	842,133.60
合计		961,180.93	81,700.38	1,042,881.31

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

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

单位：万元



序号	项目名称	债券存续期内项目预计收益		
		债券存续期内项目 预计收入	债券存续期内项目 预计支出	债券存续期内项目 预计净收益
		①	②	③=①-②
1	横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目	200,747.71	114,782.21	85,965.50
2	高家边小区二期C组团（经济适用房）及配套设施工程	842,133.60	486,814.04	355,319.56
合计		1,042,881.31	601,596.25	441,285.06

(3) 债券存续期用于平衡债券本息的收益测算如下:

横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的100%计算土地出让收益	按预计的目标价格的95%计算土地出让收益	按预计的目标价格的90%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	185,020.93	175,769.88	166,981.38
1	可出让地块的规划面积:	亩	84.10	84.10	84.10
2	地价均价:	万元/亩	2,200.00	2,090.00	1,980.00
二	土地扣减项目	万元	114,782.21	108,423.49	102,382.71
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的5%)	万元	9,251.05	8,788.49	8,349.07
2	农业土地开发资金 (8.85元/平方米)	万元	49.62	49.62	49.62
3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的2%)	万元	3,700.42	3,515.40	3,339.63
4	土地出让业务费 (土地出让总额的1%)	万元	1,850.21	1,757.70	1,669.81
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的3%)	万元	5,550.63	5,273.10	5,009.44
6	保障性安居工程建设资金 ([出让总额-成本-(1-5、10-11项刚性费用)]*10%)	万元	12,220.72	11,397.84	10,616.10



7	市集中 (土地出让总额的 8%)	万元	14,801.67	14,061.59	13,358.51
8	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)]*10%}	万元	12,220.72	11,397.84	10,616.10
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)]*10%}	万元	12,220.72	11,397.84	10,616.10
10	新增建设用地土地有偿使用费 (48 元/平方米)	万元	269.12	269.12	269.12
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的 0.05%)	万元	92.51	87.88	83.49
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的 17%)	万元	31,453.56	29,880.88	28,386.84
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的 6%)	万元	11,101.26	10,546.19	10,018.88
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	70,238.72	67,346.39	64,598.67
四	项目可实现的其他收入	万元	15,726.78	14,940.44	14,193.42
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	85,965.50	82,286.83	78,792.09

注：横岭四期小区（经济适用房）及配套设施工程项目用于平衡的地块为解溪住宅用地 15-21 地块，位于齐武路以南，学十五路以西（解溪），面积约 84.1 亩，根据近期项目附近出让地块均价测算，该地块出让价值约为 2200 万元/亩。

高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程收益预测表

单位：万元

序号	项目	单位	按预计的目标价格的 100% 计算土地出让收益	按预计的目标价格的 95% 计算土地出让收益	按预计的目标价格的 90% 计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	776,160.00	737,352.00	698,544.00
1	可出让地块的规划面积：	亩	316.80	316.80	316.80
2	地价均价：	万元/亩	2,450.00	2,327.50	2,205.00
二	土地扣减项目	万元	486,814.04	460,139.37	433,464.69
1	国有土地收益基金 (土地出让总额的 5%)	万元	38,808.00	36,867.60	34,927.20
2	农业土地开发资金 (8.85 元/平方米)	万元	186.91	186.91	186.91



3	被征地农民基本生活保障金 (土地出让总额的 2%)	万元	15,523.20	14,747.04	13,970.88
4	土地出让业务费 (土地出让总额的 1%)	万元	7,761.60	7,373.52	6,985.44
5	城乡统筹发展专项资金 (土地出让总额的 3%)	万元	23,284.80	22,120.56	20,956.32
6	保障性安居工程建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)]*10%}	万元	53,079.36	49,627.39	46,175.42
7	市集中 (土地出让总额的 8%)	万元	62,092.80	58,988.16	55,883.52
8	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)]*10%}	万元	53,079.36	49,627.39	46,175.42
9	教育资金 {[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性 费用)]*10%}	万元	53,079.36	49,627.39	46,175.42
10	新增建设用地土地有偿使用费 (48 元/平方米)	万元	1,013.77	1,013.77	1,013.77
11	土地出让合同印花税 (土地出让总额的 0.05%)	万元	388.08	368.68	349.27
12	城市发展专项资金 (土地出让总额的 17%)	万元	131,947.20	125,349.84	118,752.48
13	民生发展专项资金 (土地出让总额的 6%)	万元	46,569.60	44,241.12	41,912.64
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	289,345.96	277,212.63	265,079.31
四	项目可实现的其他收入	万元	65,973.60	62,674.92	59,376.24
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	355,319.56	339,887.55	324,455.55

注 1: 本期拟发行专项债券预期收益较最近一期专项债发行收益预测增减变化原因: 本期项目收益预测表中土地扣减项目与取得的返还补助均单独列示。土地扣减项目系按照中共南京市江宁区委、南京市江宁区人民政府《关于调整优化区对街道园区土地出让收支管理体制的实施意见》的规定进行测算。根据中共南京市江宁区委员会、南京市江宁区人民政府关于印发《关于促进开发区园区高质量发展的若干措施》的通知(江宁委发【2023】8号)规定,对城市发展专项资金(17%部分)予以 50%补助,该补助在上述收益预测表中可实现的其他收入项下单独列示。

注 2: 高家边小区二期 C 组团(经济适用房)及配套设施工程用于平衡的地块为解溪住宅用地 15-37 地块,位于吉印大道以北,学十五路以东,面积 316.8 亩,根据近期项目附近出让地块均价测算,该地块出让价值约为 2450 万元/亩。

五、债券资金平衡方案

(一) 江宁区棚户区改造全部债券存续期内资金平衡方案

单位: 万元



项目名称	全部债券存续 期内预期收益	发行期限 (年)	全部债券存续期内应 付债务资金本息之和	项目收益覆盖 倍数③=①/②
	①		②	
横岭四期小区(经济适用房) 及配套设施工程项目	85,965.50	7年、15年	37,252.00	2.31
高家边小区二期C组团(经济 适用房)及配套设施工程	355,319.56	7年、15年	296,660.60	1.20

(二) 江宁区棚户区改造本期债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

项目名称	本期债券存续 期内预期收益	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和	项目收益覆盖 倍数③=①/②
	①		②	
横岭四期小区(经济适用房) 及配套设施工程项目	85,965.50	7年、15年	16,937.20	5.08
高家边小区二期C组团(经 济适用房)及配套设施工程	355,319.56	7年、15年	129,207.80	2.75

注1：横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目本息之和不包含2039年之后支付的债券本息20,314.80万元。

注2：高家边小区二期C组团(经济适用房)及配套设施工程本息之和不包含2039年之后支付的债券本息167,452.80万元。

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

六、棚改专项债券项目明细表

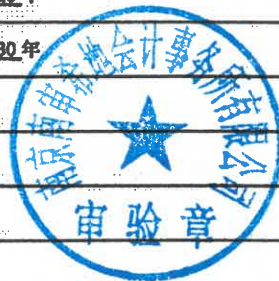
项目1：横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目

单位：亿元

项目名称	横岭四期小区(经济适用房)及配套设施工程项目
发改委投资项目代码	2209-320115-89-01-701148
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)	0									
项目简要描述	新建保障性住宅楼，同步建设物业用房、配电房等公共配套设施。项目规划总建筑面积约46,366.35平方米，其中地上建筑面积约27,965.26平方米，包括：住宅建筑面积约26,410.04平方米，配套设施建筑面积约879.04平方米，地上非计容建筑面积（架空层）676.18平方米；地下建筑面积约18,401.09平方米，包括：地下非机动车库3,563.18平方米，地下机动车库14,837.91平方米。									
项目建设期	2023年至2025年									
项目运营期	2026年至2030年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	3.3670									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.6870									
专项债券融资	2.6800									
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						0.70	1.98			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	8.5966									
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)										
2022年		2023年		2024 年		2025 年		2026 年	2027 年	
2028年		2029年		2030 年	8.5966	2031 年		2032 年	2033 年	
2034年		2035年		2036 年		2037 年		2038 年	2039 年	
2040年		2041年		2042 年		2043 年		2044 年	2045 年	
2046年		2047年		2048 年		2049 年		2050 年	2051 年	
2052年		2053年		2054 年		2055 年		2056 年	2057 年	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资			2.55	
债券存续期内项目总债务融资本息		1.6937	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					5.08		
债券存续期内项目总债务融资本金		0.70	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					12.28		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.6937	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					5.08		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		0.70	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					12.28		



项目收益预测依据	以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测
----------	--

项目 2：高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程



项目名称	高家边小区二期 C 组团（经济适用房）及配套设施工程									
发改委投资项目代码	2208-320115-89-01-573775									
项目类型（一级）	棚户区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	4.0									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	主要建设内容包括新建保障性住宅、社区中心、地下车库及商业配套等。项目规划总建筑面积约 394,048.84 平方米（地上建筑面积约 257,694.61 平方米，地下建筑面积约 136,354.23 平方米），其中住宅建筑面积约 388,677.53 平方米，社区中心建筑面积约 5,371.31 平方米。									
项目建设期	2023 年至 2026 年									
项目运营期	2026 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)	26.9344									
其中：不含专项债券的项目资本金	5.3944									
专项债券融资	21.5400									
其他债务融资										
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度	
专项债券融资					1.40	4.00	9.00	7.14		
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	35.5320									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年
2028 年		2029 年	35.5320	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年



2034年		2035年		2036年		2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.32			
债券存续期内项目总债务融资本息			12.9208			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			2.75		
债券存续期内项目总债务融资本金			5.40			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			6.58		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			12.9208			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			2.75		
债券存续期内项目总地方债券融资本金			5.40			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			6.58		
项目收益预测依据		以江苏省南京市江宁区棚户区改造项目涉及平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收入进行预测									

七、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来十五年，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。



附件 2:

溧水区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次项目收益根据江苏省南京市溧水区锦和家园二期保障性安居工程及溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目的住宅出售收益以及商铺车位出租收益进行预测，并编制溧水区锦和家园二期保障性安居工程、溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目收益预测表。



二、项目收益及现金流入预测假设

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

项目 1、溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目

项目实施单位：南京吉溧开发置业有限公司（曾用名：南京溧水中山保障房建设有限公司）

类型：有限责任公司

住所：南京市溧水区秦淮大道 401 号

法定代表人：强力

注册资本：10,000 万元人民币

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



统一社会信用代码：913201170626029040

成立日期：2013年02月17日

项目2、溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目

项目实施单位：南京吉溧开发置业有限公司（曾用名：南京溧水中山保障房建设有限公司）

类型：有限责任公司

住所：南京市溧水区秦淮大道401号

法定代表人：强力

注册资本：10,000万元人民币

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



统一社会信用代码：913201170626029040

成立日期：2013年02月17日

（二）项目概况

1、项目代码、位置及范围

项目1：发改委投资项目代码：2019-320117-47-01-508634

位置及范围：项目位于溧水区永阳街道，薛李东路以东、飞燕路以南，占地约94亩。

项目2：发改委投资项目代码：2019-320117-47-01-518087

位置及范围：项目位于溧水区永阳街道，中山东路以北、溧白路以东，占地约155.1亩。

2、项目内容与规模

项目1：主要建设内容：项目总建筑面积约214,548.56 m²，其中：地上建筑面积约157,737.95 m²、地下建筑面积约56,810.61 m²，配套建设给排水、暖通、消防等附属工程，建设机动车位数1703个、非机动车位数2709个。

项目2：主要建设内容：项目总建筑面积约227,213.21 m²，其中：地上建筑面积约154,633.34



m²，地下建筑面积约 72,579.87 m²，包括住宅、配套商业、公建及其他设施。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、项目 1：总投资约 187,902.97 万元，其中自有资金安排 144,902.97 万元，拟申请发行债券募集资金 43,000.00 万元，其中：2021 年 12 月已发行债券 20,000.00 万元（利率 3.03%，七年期，按年付息到期还本，已支付利息 1,212.00 万元）；2022 年 7 月已发行债券 12,000.00 万元（利率 2.93%，十年期，按半年付息到期还本，已支付利息 703.20 万元）。本次拟使用债券募集资金 11,000.00 万元，预计债券期限为十五年期。

2、项目 2：总投资约 119,353.23 万元，其中自有资金安排 69,353.23 万元，拟申请发行债券募集资金 50,000.00 万元，其中：2022 年 2 月已发行债券募集资金 30,000.00 万元（利率 2.89%，七年期，按年付息到期还本，已支付利息 1,734.00 万元），2023 年 9 月已发行债券募集资金 10,000.00 万元（利率 2.68%，七年期，按年付息到期还本，尚未支付利息），本次拟使用债券募集资金 10,000.00 万元，预计债券期限为十五年期。

综上，南京市溧水区本期 2 个项目总投资 307,256.20 万元，其中：自有资金 214,256.20 万元，拟申请发行债券募集资金 93,000.00 万元，2021 年已发行债券募集资金 20,000.00 万元，2022 年已发行债券募集资金 42,000.00 万元，2023 年已发行债券募集资金 10,000.00 万元，本期拟发行债券募集资金 21,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
溧水区锦和家园二期 保障性安居工程项目	187,902.97			144,902.97	32,000.00	11,000.00	
溧水区屏溪佳苑二期 保障性安居工程项目	119,353.23			69,353.23	40,000.00	10,000.00	
合计	307,256.20			214,256.20	72,000.00	21,000.00	



四、项目收益及现金流入预测

本期募集资金投资项目现金流入通过建成的资产出售、出租实现。溧水区锦和家园二期保障性安居工程等2个项目参照项目所在地周边类似项目的出售、出租价格并结合项目的自身情况综合考虑后确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目等2个项目总收入预计为162,783.68万元。



单位：人民币万元

序号	项目名称	住宅销售收入	商铺及车位出租收入	小计
1	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	73,616.00	8,163.60	81,779.60
2	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	73,878.50	7,125.58	81,004.08
	合计	147,494.50	15,289.18	162,783.68

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

单位：人民币万元

序号	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
		全部债券存续期内项目预计收入 ①	全部债券存续期内项目预计支出 ②	全部债券存续期内项目预计净收益 ③=①-②	政府性基金收入 ④	全部债券存续期内预期总收益 ⑤=③+④
1	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	81,779.60	2,616.63	79,162.97		79,162.97
2	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	81,004.08	2,572.64	78,431.44		78,431.44
	合计	162,783.68	5,189.27	157,594.41	-	157,594.41



3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目

单位：人民币万元

序号	内容	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	预计收入	37,352.24	22,629.04	15,267.44	544.24	544.24	544.24	544.24	544.24
1.1	住宅销售	36,808.00	22,084.80	14,723.20					
1.2	商铺出租	168.83	168.83	168.83	168.83	168.83	168.83	168.83	168.83
1.3	车位出租	375.41	375.41	375.41	375.41	375.41	375.41	375.41	375.41
二	预计成本	1,131.45	689.75	468.91	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21
2.1	住宅销售管理费用	1,104.24	662.54	441.70					
2.2	商铺出租管理费用	8.44	8.44	8.44	8.44	8.44	8.44	8.44	8.44
2.3	车位出租运营成本	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77
三	预计税金及附加								
四	用于平衡债券本息的项总收益	36,220.79	21,939.29	14,798.53	517.03	517.03	517.03	517.03	517.03
序号	内容	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
一	预计收入	544.24	544.24	544.24	544.24	544.24	544.24	544.24	81,779.60
1.1	住宅销售								73,616.00
1.2	商铺出租	168.83	168.83	168.83	168.83	168.83	168.83	168.83	2,532.45
1.3	车位出租	375.41	375.41	375.41	375.41	375.41	375.41	375.41	5,631.15
二	预计成本	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	2,616.63
2.1	住宅销售管理费用								2,208.48
2.2	商铺销售管理费用	8.44	8.44	8.44	8.44	8.44	8.44	8.44	126.60
2.3	车位出租运营成本	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77	18.77	281.55
三	预计税金及附加								
四	用于平衡债券本息的项总收益	517.03	517.03	517.03	517.03	517.03	517.03	517.03	79,162.97



(2) 溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目

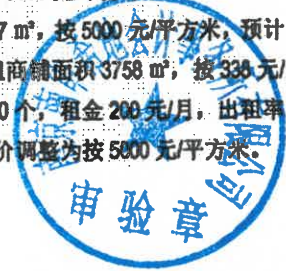
单位：人民币万元

序号	内容	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	预计收入	37,414.29	22,638.59	15,250.74	475.04	475.04	475.04	475.04	475.04
1.1	住宅销售	36,939.25	22,163.55	14,775.70					
1.2	商铺出租	114.32	114.32	114.32	114.32	114.32	114.32	114.32	114.32
1.3	车位出租	360.72	360.72	360.72	360.72	360.72	360.72	360.72	360.72
二	预计成本	1,131.94	688.67	467.03	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
2.1	住宅销售管理费用	1,108.18	664.91	443.27					
2.2	商铺出租管理费用	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72
2.3	车位出租运营成本	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04
三	预计税金及附加								
四	用于平衡债券本息的项目总收益	36,282.35	21,949.92	14,783.71	451.28	451.28	451.28	451.28	451.28
序号	内容	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
一	预计收入	475.04	475.04	475.04	475.04	475.04	475.04	475.04	81,004.08
1.1	住宅销售								73,878.50
1.2	商铺出租	114.32	114.32	114.32	114.32	114.32	114.32	114.32	1,714.78
1.3	车位出租	360.72	360.72	360.72	360.72	360.72	360.72	360.72	5,410.80
二	预计成本	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	2,572.64
2.1	住宅销售管理费用								2,216.36
2.2	商铺销售管理费用	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	85.74
2.3	车位出租运营成本	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	18.04	270.54
三	预计税金及附加								
四	用于平衡债券本息的项目总收益	451.28	451.28	451.28	451.28	451.28	451.28	451.28	78,431.44



注：溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目预计 2024 年末建成，项目规划设计住宅面积 147232 m²，按 5000 元/平方米，预计 2025 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售费率 3%，规划出租商铺面积 5550 m²，按 338 元/平方米出租，租金 187.6 万元/年，出租率 90%，运营费率 5%，规划可出租车位 1738 个，租金 200 元/月，出租率 90%，运营费率 5%。2021 年及 2022 年本项目发行时销售单价按 10000 元/平米测算，本期测算单价调整为按 5000 元/平方米。

溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目预计 2024 年末建成，项目规划设计住宅面积 147757 m²，按 5000 元/平方米，预计 2025 年开始销售、分 3 年销售完成（销售比例分别为 50%、30%、20%），销售费率 3%，规划出租商铺面积 3758 m²，按 338 元/平方米出租，租金 127 万元/年，出租率 90%，运营费率 5%，销售费率 3%，规划可出租车位 1670 个，租金 200 元/月，出租率 90%，运营费率 5%。2022 年及 2023 年本项目发行时销售单价按 10000 元/平米测算，本期测算单价调整为按 5000 元/平方米。



五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	79,162.97	15 年	55,048.00	1.44
溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	78,431.44	15 年	61,845.00	1.27

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目	79,162.97	15 年	53,484.40	1.48
溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目	78,431.44	15 年	60,978.00	1.29

注：溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目不包含本期债券存续期以前 2021-2023 年利息支出 1,563.60 万元；溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目不包含本期债券存续期以前 2023 年利息支出 867.00 万元。

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

六、棚户区改造专项债券项目明细表

项目 1：溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目



单位：人民币亿元

项目名称	溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目											
发改委投资项目代码	2019-320117-47-01-508634											
项目类型（一级）	棚户区改造											
项目类型（二级）												
本只专项债券中用于该项目的金额	1.1											
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0											
项目简要描述	项目总建筑面积约 214,548.56 m ² ，其中：地上建筑面积约 157,737.95 m ² 、地下建筑面积约 56,810.61 m ² ，配套建设给排水、暖通、消防等附属工程，建设机动车位数 1703 个、非机动车位数 2709 个。											
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	18.7903											
其中：不含专项债券的项目资本金	14.4903											
专项债券融资	4.3											
其他债务融资												
项目分年融资计划												
		2017 年 及以前 年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后 年度		
专项债券融资						2	1.2		1.1			
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益												
7.9163												
债券存续期内项目分年收益												
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	3.6221	
2026 年	2.1939	2027 年	1.4799	2028 年	0.0517	2029 年	0.0517	2030 年	0.0517	2031 年	0.0517	
2032 年	0.0517	2033 年	0.0517	2034 年	0.0517	2035 年	0.0517	2036 年	0.0517	2037 年	0.0517	
2038 年	0.0517	2039 年	0.0517	2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		
2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		
2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		
										项目总收益/项目总投资		0.42
债券存续期内项目总债务融资本息			5.3484			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	4.3	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.84
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.3484	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	4.3	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.84
项目收益预测依据	1、南京吉深开发置业有限公司编制的《溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目》收益预测。 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。 3、山东舜华房地产评估造价咨询有限公司编制的《溧水区锦和家园二期保障性安居工程项目》可行性研究报告。		

项目 2：溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目

单位：人民币亿元

项目名称	溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目								
发改委投资项目代码	2019-320117-47-01-518087								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	1								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0								
项目简要描述	项目总建筑面积约 227,213.21 m ² ，其中：地上建筑面积约 154,633.34 m ² ，地下建筑面积约 72,579.87 m ² ，包括住宅、配套商业、公建及其他设施。								
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	11.9353								
其中：不含专项债券的项目资本金	6.9353								
专项债券融资	5								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2017年 及以前 年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 及以后 年度
专项债券融资						3	1	1	
其他债务融资									



债券存续期内项目总收益					7.8431						
债券存续期内项目分年收益											
2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	3.6285
2026年	2.1950	2027年	1.4784	2028年	0.0451	2029年	0.0451	2030年	0.0451	2031年	0.0451
2032年	0.0451	2033年	0.0451	2034年	0.0451	2035年	0.0451	2036年	0.0451	2037年	0.0451
2038年	0.0451	2039年	0.0451	2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
					项目总收益/项目总投资						
债券存续期内项目总债务融资本息				6.0978	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.29		
债券存续期内项目总债务融资本金				5	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.57		
债券存续期内项目总地方债券融资本息				6.0978	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.29		
债券存续期内项目总地方债券融资本金				5	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.57		
项目收益预测依据		1、南京吉深开发置业有限公司编制的《溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目》收益预测表 2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。 3、山东舜华房地产评估造价咨询有限公司编制的《溧水区屏溪佳苑二期保障性安居工程项目》可行性研究报告。									

七、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来十五年，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。



附件 3:

南京市（高淳区）棚户区改造项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以江苏省南京市高淳区所在地周边类似项目的出售价格为基础，结合项目可行性研究报告等进行了预测，并编制高淳区小甫头保障性安居工程项目收益预测表。



二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 政府性基金收入能够及时到位；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

单位名称：南京市高淳区东部新农村建设发展有限公司

法定代表人：张波

地址：南京市高淳经济开发区古檀大道 1 号

注册资本：21000 万元

业务范围：新农村建设项目投资；房屋建筑工程、道路工程、土石方工程、基础设施工程施工及咨询服务、养护服务；装饰工程施工；园林绿化服务；物业管理；自有房屋租凭服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 项目概况

1、项目代码、位置及范围

项目名称：江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目



发改委投资项目代码：2012-320118-04-01-853063

位置及范围：南京市高淳经济开发区双高路以南、南塘路以北、双塔医院以东、紫晶美域以西。

2、项目内容与规模

主要建设内容：总用地面积约 97452 m²，约 146 亩，总建筑面积约 234018.56 m²，其中地上总建筑面积约 161487.68 m²，地下总建筑面积约 72530.88 m²。主要建设保障性安居住房及其配套附属用房。地块 A 建设 8 栋 11F 住宅楼和 9 栋 18F 住宅楼（建成 1256 户住宅，可容纳约 4019 人），地块 B 建设 1 栋 6F 社区中心，地块 C 建设 1 栋 3F 幼儿园。

（三）投资估算与资金筹措方式

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
江苏高淳经济开发 区小甫头保障性安 居工程项目	159,916.00			59,916.00	50,000.00	15,000.00	35,000.00
合计	159,916.00			59,916.00	50,000.00	15,000.00	35,000.00

注：江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目：项目总投资 159,916.00 万元。其中资本金（其他资本金）59,916.00 万元，计划债券融资 100,000.00 万元，上期已融资 50,000.00 万元，发行期限 7 年，一年付息 1 次，到期还本，发行利率 2.95%。本次债券融资 15,000.00 万元，预计债券期限 15 年。计划使用 2025 年债券募集非资本金 35,000.00 万元。

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过保障性安居工程项目收入实现。参照



项目所在地周边类似项目的出售价格，对未来进行收益进行预测。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 167,850.00 万元

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目运营收入	其他收入	小计
1	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	167,850.00		167,850.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：人民币万元

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

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目

单位：人民币万元

项目	预测期					合计
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
一、总收入	41,961.00	41,961.00	25,178.00	25,178.00	33,572.00	167,850.00
1、保障房销售收入	33,399.00	33,399.00	20,040.00	20,040.00	26,719.00	133,597.00
2、商业服务出售收入	6,012.00	6,012.00	3,608.00	3,608.00	4,813.00	24,053.00
3、车库销售收入	2,550.00	2,550.00	1,530.00	1,530.00	2,040.00	10,200.00
二、总成本	2,518.00	2,518.00	1,510.00	1,510.00	2,040.00	10,071.00
1、广告宣传及管理人员	420.00	420.00	252.00	252.00	336.00	1,680.00
2、综合税负	2,098.00	2,098.00	1,259.00	1,259.00	1,679.00	8,393.00



三、经营性净收益	39,443.00	39,443.00	23,668.00	23,668.00	31,557.00	157,779.00
四、用于平衡债券本息 的总收益	39,443.00	39,443.00	23,668.00	23,668.00	31,557.00	157,799.00

注：1、保障房销售按照 1 万元/m²、商业销售按照 1.5 万元/m²、车位出售按照 6 万元/个。2026 年开始销售，预计五年内销售完毕。2、项目 B 地块地上建筑面积 22804 m²，预计可销售商业面积占比 70%。

五、本期债券资金平衡方案

(一) 南京市（高淳区）棚户区改造项目全部债券存续期资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	15 年	129,825.00	1.22

(二) 南京市（高淳区）棚户区改造项目本期债券存续期资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目	157,779.00	15 年	93,915.00	1.68

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、城镇建设专项债券项目明细表

单位：人民币亿元

项目名称	江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目
发改委投资项目代码	2012-320118-04-01-853063
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.5



其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)										
项目简要描述	主要建设保障性安居住房及其配套附属用房。地块A建设8栋11F住宅楼和9栋18F住宅楼（建成1256户住宅，可容纳约4019人），地块B建设1栋6F社区中心，地块C建设1栋3F幼儿园。									
项目建设期	2023-2025									
项目运营期	2026-2031									
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)	15.9916									
其中：不含专项债券的项目资本金	5.9916									
专项债券融资	10									
其他债务融资										
项目分年融资计划(单位：亿元)										
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资							5	1.5	3.5	
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	15.7779									
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)										
2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年
2026年	3.9443	2027年	3.9443	2028年	2.368	2029年	2.3668	2030年	3.1557	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						0.99
债券存续期内项目总债务融资本息				9.3915		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.68



债券存续期内项目总债务融资本金	6.5	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.43
债券存续期内项目总地方债券融资本息	9.3915	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.68
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.5	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.43
项目收益预测依据	1、依据江苏高淳经济开发区小甫头保障性安居工程项目的收益预测表 2、参照项目所在地周边类似项目的出售价格，对未来进行收益进行预测。		



七、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。





营业执照

(副本)

编号 320102000202211210105

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



统一社会信用代码

91320102780671648X (1/1)

名称 南京南审希地会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 沈红

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；法律、行政法规规定的项目，经相关部门批准后方可开展经营业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 200万元整

成立日期 2005年12月05日

住所 南京市玄武区珠江路67号1301室

登记机关



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

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

国家市场监督管理总局监制

无锡市 2024 年第四批江苏省政府债券
棚改专项债券
天衡锡专字（2024）00235 号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所



中国 无锡
Wuxi China

天衡会计师事务所
TALENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

无锡市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）

项目财务评估报告

天衡锡专字（2024）00235 号

无锡市财政局：

我们接受了无锡市财政局委托，对无锡市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目（以下简称“棚改债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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

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

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

经审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(以下无正文，系天衡锡专字(2024)00235号签字盖章页)

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
无锡分所

中国注册会计师：史晓华

中国·无锡

中国注册会计师：龚华娟

2024年9月12日

项目收益及现金流入编制说明

(除特别说明外, 金额单位均为人民币万元)

一、项目收益及现金流入预测编制基础

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

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化; 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;
- 2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化;
- 3、建设项目政府专项收入等能够顺利执行;
- 4、项目单位申请棚改项目和预期收益提交审核的资料、文件和数据真实、完整且合规、合法;
- 5、本次预测从客观、谨慎角度出发, 暂定十五年期发行利率以 4%作为债券付息利率;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

(一) 项目概况

本次拟发行无锡市棚改专项债券涉及项目共计 10 个, 为: XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)、XDG-2023-27 号(威孚 AB 地块)定销商品房开发建设项目、XDG-2022-92 号地块开发建设项目等。基本情况如下:

1、2024 年第四批江苏省政府债券项目情况简介

序号	项目名称	2024 年第四批债券额度(亿元)	项目简介	投资估算(亿元)	资金筹措方式	未来偿债资金来源
1	XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)	3.400	项目新增用地面积约 27898.6 平方米, 总建筑面积约 10.38 万平方米, 其中地上总建筑面积约 7.01 万平方米(计容建筑面积约 6.95 万平方米), 地下建筑面积约 3.37 万平方米。项目拟新建 7 栋 8-26 层住宅, 以及相关公建配套(设施)等, 其中: 住宅建筑面积约 6.66 万平方米; 公建配套(设施)含物业管理用房、商业服务、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约 0.29 万平方米; 保温层等地上不计容建筑面积约 0.06 万平方米; 地下车库建筑面积约 3.37 万平方米。	11.6944	自筹与债券资金	专项收入
2	XDG-2023-27 号(威孚 AB 地块)	1.400	项目新增用地面积约 35468.70 平方米, 总建筑面积约 143393.04 平方	17.5000	自筹与债券资	专项收入

序号	项目名称	2024年第四批债券额度(亿元)	项目简介	投资估算(亿元)	资金筹措方式	未来偿债资金来源
	定销商品房开发建设项目		米,其中:地上建筑面积约 101767.04 平方米(计容建筑面积约 99667.04 平方米),地下建筑面积约 41626 平方米。项目拟新建 8 栋 20-27 层住宅,以及相关公建配套(设施)等。其中:住宅建筑面积约 96131 平方米;公建配套(设施)含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约 3536.04 平方米;保温层等地上不计容建筑面积约 2100 平方米;地下停车库建筑面积约 41626 平方米。		金	
3	XDG-2022-92 号地块开发建设项目	0.490	项目新增用地面积约 12599 平方米,总建筑面积约 4.61 万平方米,其中地上建筑面积约 2.98 万平方米(计容建筑面积约 2.92 万平方米),地下建筑面积约 1.63 万平方米。项目拟新建 2 栋 33 层住宅,以及相关公建配套(设施)等。其中:住宅建筑面积约 2.65 万平方米;公建配套(设施)含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、社区用房、托幼用房、物业管理用房、消控室、变电所等面积约 0.27 万平方米;保温层等地上不计容建筑面积约 0.06 万平方米;地下停车库建筑面积约 1.63 万平方米。	4.7	自筹与债券资金	专项收入
4	XDG-2022-93 号地块开发建设项目	0.660	项目新增用地面积约 24210.3 平方米,总建筑面积约 6.58 万平方米,其中:地上建筑面积约 4.69 万平方米(计容建筑面积约 4.65 万平方米),地下建筑面积约 1.89 万平方米。项目拟新建 2 栋 30-33 层住宅及相关公建配套(设施)等。其中:住宅建筑面积约 3.80 万平方米;保留建筑扩建约 0.70 万平方米(含新增扩建面积约 0.04 万平方米);公建配套(设施)含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、物业管理用房、变电站等面积约 0.15 万平方米;保温层等地上不计容建筑面积约 0.04 万平方米;地下停车库建筑面积约 1.89 万平方米。	6.75	自筹与债券资金	专项收入
5	仙河苑五期 D 块与 C 块二期保障房项目	0.5000	本项目位于尚德路与敦睦路交叉口西北侧。主要建设内容及规模: D 块用地面积 52680 平方米,总建筑面积 168385.98 平方米,其中,地上建筑面积约 132548.98 平方米,地下建筑面积约 35837 平方米。主要建设内容为 10 幢高层住宅、1 幢社区配套用房以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。C 块总用地面积约 50370 平方米, C 块二期拟建总建筑面积约 33590 平方米(其中地上建筑面积约 25292 平方米,地下	14.2460	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入

序号	项目名称	2024年第四批债券额度(亿元)	项目简介	投资估算(亿元)	资金筹措方式	未来偿债资金来源
			建筑面积约 8298 平方米)。主要内容为新建 1 幢养老用房、1 幢社区配套用房和相关配套基础设施。			
6	新光嘉园安居房扩建工程二期项目	0.600	项目位于新吴区旺庄路以北、新光嘉园以西、旺庄中学用地以东地块,总用地面积约 6897 平方米,总建筑面积约 34743.92 平方米,其中地上建筑面积约 27490.52 平方米,地下建筑面积约 7253 平方米,主要建设内容包括新建 1 栋 34 层高层住宅及对应的地下室。	1.7000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
7	新安街道丽新苑安居房一期工程	0.300	项目位于新安街道运河西路西侧、新湖中路北侧、南湖园路两侧。项目总用地面积约 29692 平方米,总建筑面积约 93600 平方米,其中地上建筑面积约 68900 平方米,地下建筑面积约 24000 平方米,建设内容包含 6 栋 14 层的高层住宅(其中 3 栋含 1 层附属配套用房)、1 栋 3 层配套用房、1 座单层地下车库等。	4.8000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
8	新安街道丽新苑安居房二期工程	0.200	项目位于新安街道南湖园路以东、家和路以西、新湖中路以北、中心街以南。新安街道丽新苑安居房二期工程项目可建设用地面积约为 38992 平方米,项目总建筑面积:115690 平方米,地上总建筑面积:85682 平方米,地下建筑面积 30008 平方米,包含 8 幢 14 层住宅及配套公建、地下车库等。	6.2400	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
9	贡湖苑二期安置房建设项目	0.200	项目位于无锡经开区清源路以南,具区路以北,五湖大道以东,信成道以西。项目拟规划占地面积约 4000 平方米,新建住宅楼一幢、设备用房及地下室,总建筑面积 14794.79 平方米,其中地上建筑面积 10773.28 平方米,包括住宅 10623.28 平方米,变电所 150 平方米;地下建筑面积 4021.51 平方米,主要为地下车库。	0.9821	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
10	无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销商品房开发建设项目	2.000	项目位于无锡经济开发区清源路与公园路交叉口东北侧。项目新增建设用地面积 36445.6 平方米,新建住宅用房、商业用房、配套用房及地下室,总建筑面积为 140155 平方米,地上计容面积为 91067 平方米,包括住宅用房 55465 平方米、商业用房 34253 平方米、配套用房 1349 平方米,地上不计容面积为 2482 平方米,主要为架空层、保温层等;地下不计容面积为 46606 平方米,主要为地下车库。	15.0487	自筹与债券资金	专项收入
	合计	9.750		83.6612		

2、2024 年第四批江苏省政府债券项目资金情况表

(1) XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
XDG-2023-6 号地块定销 商品房开发 建设项目 (公交三场 地块)	116,944.00			23,944.00	50,000.00	34,000.00	9,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为使用 2023 年 8 月发行债券 3.5 亿元，7 年期，年利率 2.68%，2024 年 6 月发行债券 1.5 亿元，7 年期，年利率 2.26%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 0.9 亿元，15 年期，年利率 4%。

(2) XDG-2023-27 号（威孚 AB 地块）定销商品房开发建设项目

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
XDG-2023-2 7 号（威孚 AB 地块）定 销商品房开 发建设项目	175,000.00			35,000.00	76,000.00	14,000.00	50,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为使用 2022 年 6 月发行债券 6.3 亿元，7 年期，年利率 2.89%，2023 年 9 月发行债券 1.3 亿元，7 年期，年利率 2.68%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 3.6 亿元，15 年期，年利率 4%，2026 年发行债券 1.4 亿元，15 年期，年利率 4%。

(3) XDG-2022-92 号地块开发建设项目

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
XDG-2022-9 2号地块开发建设项目	47,000.00			17,100.00		4,900.00	25,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券2.5亿元，15年期，年利率4%。

(4) XDG-2022-93号地块开发建设项目

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
XDG-2022-9 3号地块开发建设项目	67,500.00			20,900.00		6,600.00	40,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券4亿元，15年期，年利率4%。

(5) 仙河苑五期D块与C块二期保障房项目

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
仙河苑五期D块与C块二期保障房项目	142,460.00			107,460.00	30,000.00	5,000.00	

注：其他资本金⑥：为单位自有资金。

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

(6) 新光嘉园安居房扩建工程二期项目

项目名称	项目总投资(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
新光嘉园安居房扩建工程二期项目	17,000.00			11,000.00		6,000.00	

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

(7) 新安街道丽新苑安居房一期工程

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
新安街道丽新苑安居房一期工程	48,000.00			10,000.00	21,000.00	3,000.00	14,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2022年6月已发行债券1亿元，7年期，年利率2.89%；2023年7月已发行债券0.7亿元，7年期，年利率2.71%；2024年3月已发行债券0.4亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2025年发行债券1.4亿元，15年期，年利率4%。

(8) 新安街道丽新苑安居房二期工程

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
新安街道丽新苑安居房二期工程	62,400.00			13,400.00	21,000.00	2,000.00	26,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2022年6月已发行债券1.3亿元，7年期，年利率2.89%；2023年3月已发行债券0.5亿元，7年期，年利率2.95%；2024年3月已发行债券0.3亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 发行债券 2.6 亿元，年利率 4%，15 年期。

(9) 贡湖苑二期安置房建设项目

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
贡湖苑二期 安置房建设 项目	9,820.62			7,820.62		2,000.00	

注：其他资本金⑥为财政预算资金。

(10) 无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销商品房开发建设项目

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销 商品房开发 建设项目	150,487.00			80,487.00		20,000.00	50,000.00

注：其他资本金⑥为单位自筹资金。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2025 年发行债券 5 亿元，15 年期，年利率 4%。

四、本期债券募投项目资金平衡预算

(一) 应付本息情况

无锡市本期拟融资金额 9.75 亿元，拟定融资利率 4.00%，期限十五年，每半年支付利息，第十五年偿还本金，应还本付息情况如下：

1、XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本 付息合计	其中：本期 债券存续 期内支付 全部债券 本息合计
		当年新增本 金	其中：本期 新增本金	当年偿还本 金	其中：偿 还本期本 金		当年偿还 利息	其中：本 期债券利 息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2023	-	35,000.00				35,000.00	-		-	
2024	35,000.00	49,000.00	34,000.00			84,000.00	938.00	-	938.00	938.00

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
2025	84,000.00	9,000.00				93,000.00	2,637.00	1,360.00	2,637.00	2,637.00
2026	93,000.00					93,000.00	2,997.00	1,360.00	2,997.00	2,997.00
2027	93,000.00					93,000.00	2,997.00	1,360.00	2,997.00	2,997.00
2028	93,000.00					93,000.00	2,997.00	1,360.00	2,997.00	2,997.00
2029	93,000.00				-	93,000.00	2,997.00	1,360.00	2,997.00	2,997.00
2030	93,000.00			35,000.00		58,000.00	2,997.00	1,360.00	37,997.00	37,997.00
2031	58,000.00			15,000.00		43,000.00	2,059.00	1,360.00	17,059.00	17,059.00
2032	43,000.00					43,000.00	1,720.00	1,360.00	1,720.00	1,720.00
2033	43,000.00					43,000.00	1,720.00	1,360.00	1,720.00	1,720.00
2034	43,000.00					43,000.00	1,720.00	1,360.00	1,720.00	1,720.00
2035	43,000.00					43,000.00	1,720.00	1,360.00	1,720.00	1,720.00
2036	43,000.00					43,000.00	1,720.00	1,360.00	1,720.00	1,720.00
2037	43,000.00					43,000.00	1,720.00	1,360.00	1,720.00	1,720.00
2038	43,000.00					43,000.00	1,720.00	1,360.00	1,720.00	1,720.00
2039	43,000.00			34,000.00	34,000.00	9,000.00	1,720.00	1,360.00	35,720.00	35,720.00
2040	9,000.00			9,000.00		-	360.00		9,360.00	
合计		93,000.00	34,000.00	93,000.00	34,000.00		34,739.00	20,400.00	127,739.00	118,379.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2023】年【8】月至【2040】年【12】月）还本付息总额为 127,739.00 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 118,379.00 万元。

2、XDG-2023-27 号（威孚 AB 地块）定销商品房开发建设项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		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	-	63,000.00				63,000.00	-		-	
2023	63,000.00	13,000.00				76,000.00	1,820.70		1,820.70	
2024	76,000.00	14,000.00	14,000.00			90,000.00	2,169.10	-	2,169.10	2,169.10
2025	90,000.00	36,000.00				126,000.00	2,729.10	560.00	2,729.10	2,729.10
2026	126,000.00	14,000.00				140,000.00	4,169.10	560.00	4,169.10	4,169.10
2027	140,000.00					140,000.00	4,729.10	560.00	4,729.10	4,729.10
2028	140,000.00					140,000.00	4,729.10	560.00	4,729.10	4,729.10
2029	140,000.00			63,000.00		77,000.00	4,729.10	560.00	67,729.10	67,729.10
2030	77,000.00			13,000.00		64,000.00	2,908.40	560.00	15,908.40	15,908.40
2031	64,000.00					64,000.00	2,560.00	560.00	2,560.00	2,560.00
2032	64,000.00					64,000.00	2,560.00	560.00	2,560.00	2,560.00
2033	64,000.00					64,000.00	2,560.00	560.00	2,560.00	2,560.00
2034	64,000.00					64,000.00	2,560.00	560.00	2,560.00	2,560.00
2035	64,000.00					64,000.00	2,560.00	560.00	2,560.00	2,560.00
2036	64,000.00					64,000.00	2,560.00	560.00	2,560.00	2,560.00
2037	64,000.00					64,000.00	2,560.00	560.00	2,560.00	2,560.00

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
2038	64,000.00					64,000.00	2,560.00	560.00	2,560.00	2,560.00
2039	64,000.00			14,000.00	14,000.00	50,000.00	2,560.00	560.00	16,560.00	16,560.00
2040	50,000.00			36,000.00		14,000.00	2,000.00		38,000.00	
2041	14,000.00			14,000.00		-	560.00		14,560.00	
合计		140,000.00	14,000.00	140,000.00	14,000.00		53,583.70	8,400.00	193,583.70	139,203.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2041】年【12】月）还本付息总额为 193,583.70 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 139,203.00 万元。

3、XDG-2022-92 号地块开发建设项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		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	-	4,900.00	4,900.00			4,900.00	-	-	-	-
2025	4,900.00	25,000.00				29,900.00	196.00	196.00	196.00	196.00
2026	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2027	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2028	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2029	29,900.00				-	29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2030	29,900.00				-	29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2031	29,900.00				-	29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2032	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2033	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2034	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2035	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2036	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2037	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2038	29,900.00					29,900.00	1,196.00	196.00	1,196.00	1,196.00
2039	29,900.00			4,900.00	4,900.00	25,000.00	1,196.00	196.00	6,096.00	6,096.00
2040	25,000.00			25,000.00		-	1,000.00		26,000.00	
合计		29,900.00	4,900.00	29,900.00	4,900.00		17,940.00	2,940.00	47,840.00	21,840.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【9】月至【2040】年【12】月）还本付息总额为 47,840.00 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 21,840.00 万元。

4、XDG-2022-93 号地块开发建设项目

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

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		
2024	-	6,600.00	6,600.00			6,600.00	-	-	-	-
2025	6,600.00	40,000.00				46,600.00	264.00	264.00	264.00	264.00
2026	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2027	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2028	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2029	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2030	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2031	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2032	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2033	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2034	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2035	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2036	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2037	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2038	46,600.00					46,600.00	1,864.00	264.00	1,864.00	1,864.00
2039	46,600.00			6,600.00	6,600.00	40,000.00	1,864.00	264.00	8,464.00	8,464.00
2040	40,000.00			40,000.00		-	1,600.00		41,600.00	
合计		46,600.00	6,600.00	46,600.00	6,600.00		27,960.00	3,960.00	74,560.00	32,960.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【9】月至【2040】年【12】月）还本付息总额为 74,560.00 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 32,960.00 万元。

5、仙河苑五期 D 块与 C 块二期保障房项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022		30,000.00				30,000.00				
2023	30,000.00					30,000.00	867.00		867.00	
2024	30,000.00	5,000.00	5,000.00			35,000.00	867.00		867.00	867.00
2025	35,000.00					35,000.00	1,067.00	200.00	1,067.00	1,067.00
2026	35,000.00					35,000.00	1,067.00	200.00	1,067.00	1,067.00
2027	35,000.00					35,000.00	1,067.00	200.00	1,067.00	1,067.00
2028	35,000.00					35,000.00	1,067.00	200.00	1,067.00	1,067.00
2029	35,000.00			30,000.00		5,000.00	1,067.00	200.00	31,067.00	31,067.00
2030	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2031	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2032	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2033	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2034	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2035	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
2036	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2037	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2038	5,000.00					5,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2039	5,000.00			5,000.00	5,000.00	-	200.00	200.00	5,200.00	5,200.00
合计		35,000.00	5,000.00	35,000.00	5,000.00		9,069.00	3,000.00	44,069.00	43,202.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2039】年【9】月）还本付息总额为 44,069.00 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 43,202.00 万元。

6、新光嘉园安居房扩建工程二期项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2024	-	6,000.00	6,000.00			6,000.00	-		-	-
2025	6,000.00	-				6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2026	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2027	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2028	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2029	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2030	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2031	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2032	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2033	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2034	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2035	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2036	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2037	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2038	6,000.00					6,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2039	6,000.00			6,000.00	6,000.00	-	240.00	240.00	6,240.00	6,240.00
合计		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00		3,600.00	3,600.00	9,600.00	9,600.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【9】月至【2039】年【9】月）还本付息总额为 9,600.00 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 9,600.00 万元。

7、新安街道丽新苑安居房一期工程

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

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	10,000.00				10,000.00	-	-	-	
2023	10,000.00	7,000.00				17,000.00	289.00		289.00	
2024	17,000.00	7,000.00	3,000.00			24,000.00	478.70	-	478.70	478.70
2025	24,000.00	14,000.00				38,000.00	694.70	120.00	694.70	694.70
2026	38,000.00					38,000.00	1,254.70	120.00	1,254.70	1,254.70
2027	38,000.00					38,000.00	1,254.70	120.00	1,254.70	1,254.70
2028	38,000.00					38,000.00	1,254.70	120.00	1,254.70	1,254.70
2029	38,000.00			10,000.00		28,000.00	1,254.70	120.00	11,254.70	11,254.70
2030	28,000.00			7,000.00		21,000.00	965.70	120.00	7,965.70	7,965.70
2031	21,000.00			4,000.00		17,000.00	776.00	120.00	4,776.00	4,776.00
2032	17,000.00					17,000.00	680.00	120.00	680.00	680.00
2033	17,000.00					17,000.00	680.00	120.00	680.00	680.00
2034	17,000.00					17,000.00	680.00	120.00	680.00	680.00
2035	17,000.00					17,000.00	680.00	120.00	680.00	680.00
2036	17,000.00					17,000.00	680.00	120.00	680.00	680.00
2037	17,000.00					17,000.00	680.00	120.00	680.00	680.00
2038	17,000.00					17,000.00	680.00	120.00	680.00	680.00
2039	17,000.00			3,000.00	3,000.00	14,000.00	680.00	120.00	3,680.00	3,680.00
2040	14,000.00			14,000.00		-	560.00		14,560.00	
合计		38,000.00	3,000.00	38,000.00	3,000.00		14,222.90	1,800.00	52,222.90	37,373.90

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2040】年【12】月）还本付息总额为 52,222.90 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 37,373.90 万元。

8、新安街道丽新苑安居房二期工程

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	13,000.00				13,000.00	-	-	-	
2023	13,000.00	5,000.00				18,000.00	375.70		375.70	
2024	18,000.00	5,000.00	2,000.00			23,000.00	523.20	-	523.20	523.20
2025	23,000.00	26,000.00				49,000.00	675.20	80.00	675.20	675.20
2026	49,000.00					49,000.00	1,715.20	80.00	1,715.20	1,715.20
2027	49,000.00					49,000.00	1,715.20	80.00	1,715.20	1,715.20
2028	49,000.00					49,000.00	1,715.20	80.00	1,715.20	1,715.20
2029	49,000.00			13,000.00		36,000.00	1,715.20	80.00	14,715.20	14,715.20
2030	36,000.00			5,000.00		31,000.00	1,339.50	80.00	6,339.50	6,339.50
2031	31,000.00			3,000.00		28,000.00	1,192.00	80.00	4,192.00	4,192.00
2032	28,000.00					28,000.00	1,120.00	80.00	1,120.00	1,120.00
2033	28,000.00					28,000.00	1,120.00	80.00	1,120.00	1,120.00

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
2034	28,000.00					28,000.00	1,120.00	80.00	1,120.00	1,120.00
2035	28,000.00					28,000.00	1,120.00	80.00	1,120.00	1,120.00
2036	28,000.00					28,000.00	1,120.00	80.00	1,120.00	1,120.00
2037	28,000.00					28,000.00	1,120.00	80.00	1,120.00	1,120.00
2038	28,000.00					28,000.00	1,120.00	80.00	1,120.00	1,120.00
2039	28,000.00			2,000.00	2,000.00	26,000.00	1,120.00	80.00	3,120.00	3,120.00
2040	26,000.00			26,000.00		-	1,040.00	-	27,040.00	
合计		49,000.00	2,000.00	49,000.00	2,000.00		20,966.40	1,200.00	69,966.40	42,550.70

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2040】年【12】月）还本付息总额为 69,966.40 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 42,550.70 万元。

9、贡湖苑二期安置房建设项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		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	-	2,000.00	2,000.00			2,000.00	-	-	-	-
2025	2,000.00	-				2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2026	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2027	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2028	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2029	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2030	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2031	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2032	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2033	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2034	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2035	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2036	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2037	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2038	2,000.00					2,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2039	2,000.00			2,000.00	2,000.00	-	80.00	80.00	2,080.00	2,080.00
合计		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00		1,200.00	1,200.00	3,200.00	3,200.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【9】月至【2039】年【9】月）还本付息总额为 3,200.00 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 3,200.00 万元。

10、无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销商品房开发建设项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		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	-	20,000.00	20,000.00			20,000.00	-	-	-	-
2025	20,000.00	50,000.00				70,000.00	800.00	800.00	800.00	800.00
2026	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2027	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2028	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2029	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2030	70,000.00			-		70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2031	70,000.00				-	70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2032	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2033	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2034	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2035	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2036	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2037	70,000.00					70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2038	70,000.00				-	70,000.00	2,800.00	800.00	2,800.00	2,800.00
2039	70,000.00			20,000.00	20,000.00	50,000.00	2,800.00	800.00	22,800.00	22,800.00
2040	50,000.00			50,000.00		-	2,000.00		52,000.00	
合计		70,000.00	20,000.00	70,000.00	20,000.00		42,000.00	12,000.00	112,000.00	60,000.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【9】月至【2040】年【12】月）还本付息总额为 112,000.00 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 60,000.00 万元。

（二）、项目收益及现金流入预测项目说明

项目收益即政府性基金收入及专项收入，其中：政府性基金收入为项目建成后有助于提升人居环境，提高了周边地块的商业价值，拟用周边地块出让收入，扣减地方基金及规费后用于资金平衡；专项收益为项目建成后项目运营产生的收入扣除运营成本后的净现金流入。

1、XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

年度	住宅、商铺、地下车位出让收入	政府性基金收入	净现金流入
2027 年	11,932.00		11,932.00
2028 年	19,679.00		19,679.00
2029 年	28,437.00		28,437.00
2030 年	28,437.00		28,437.00
2031 年	29,448.00		29,448.00
2032 年	21,195.00		21,195.00
合计	139,128.00		139,128.00

2、XDG-2023-27 号（威孚 AB 地块）定销商品房开发建设项目

年度	住宅、商铺、地下车位出让收入	政府性基金收入	净现金流入
2027年	6,105.00		6,105.00
2028年	29,316.00		29,316.00
2029年	43,651.00		43,651.00
2030年	43,651.00		43,651.00
2031年	46,382.00		46,382.00
2032年	46,382.00		46,382.00
合计	215,487.00		215,487.00

3、XDG-2022-92号地块开发建设项目

年度	房款、停车位、配套商业租金及广告费收入	政府性基金收入	净现金流入
2026年	475.00		475.00
2027年	1,426.00		1,426.00
2028年	1,426.00		1,426.00
2029年	2,376.00		2,376.00
2030年	2,376.00		2,376.00
2031年	2,376.00		2,376.00
2032年	2,376.00		2,376.00
2033年	2,484.00		2,484.00
2034年	2,484.00		2,484.00
2035年	2,484.00		2,484.00
2036年	2,484.00		2,484.00
2037年	2,484.00		2,484.00
2038年	2,484.00		2,484.00
2039年	2,484.00		2,484.00
2040年	18,878.00		18,878.00
合计	49,097.00		49,097.00

4、XDG-2022-93号地块开发建设项目

年度	房款、停车位、配套商业租金及广告费收入	政府性基金收入	净现金流入
2026年	743.00		743.00
2027年	1,485.00		1,485.00
2028年	1,485.00		1,485.00
2029年	3,750.00		3,750.00
2030年	3,750.00		3,750.00
2031年	3,750.00		3,750.00
2032年	3,750.00		3,750.00
2033年	3,750.00		3,750.00
2034年	3,750.00		3,750.00
2035年	3,750.00		3,750.00
2036年	3,750.00		3,750.00
2037年	3,750.00		3,750.00
2038年	3,750.00		3,750.00

年度	房款、停车位、配套商业租金及广告费收入	政府性基金收入	净现金流入
2039年	3,750.00		3,750.00
2040年	30,000.00		30,000.00
合计	74,963.00		74,963.00

5、仙河苑五期D块与C块二期保障房项目

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2026年	452.00		452.00
2027年	488.00		488.00
2028年	529.00		529.00
2029年	566.00	40,000.00	40,566.00
2030年	586.00		586.00
2031年	650.00		650.00
2032年	652.00		652.00
2033年	652.00		652.00
2034年	541.00		541.00
2035年	541.00		541.00
2036年	567.00		567.00
2037年	567.00		567.00
2038年	571.00		571.00
2039年	571.00		571.00
合计	7,933.00	40,000.00	47,933.00

6、新光嘉园安居房扩建工程二期项目

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025年	8.00		8.00
2026年	16.00		16.00
2027年	16.00		16.00
2028年	16.00		16.00
2029年	16.00		16.00
2030年	16.00	10,868.00	10,884.00
2031年	16.00		16.00
2032年	16.00		16.00
2033年	16.00		16.00
2034年	16.00		16.00
2035年	16.00		16.00
2036年	16.00		16.00
2037年	16.00		16.00
2038年	16.00		16.00
2039年	16.00		16.00
合计	232.00	10,868.00	11,100.00

7、新安街道丽新苑安居房一期工程

年度	停车费、物业费收入	政府性基金收入	净现金流入
2025年	47.00		47.00
2026年	94.00		94.00
2027年	94.00		94.00
2028年	94.00		94.00
2029年	94.00		94.00
2030年	94.00	54,584.00	54,678.00
2031年	94.00		94.00
2032年	94.00		94.00
2033年	94.00		94.00
2034年	94.00		94.00
2035年	94.00		94.00
2036年	94.00		94.00
2037年	94.00		94.00
2038年	94.00		94.00
2039年	94.00		94.00
2040年	94.00		94.00
合计	1,457.00	54,584.00	56,041.00

8、新安街道丽新苑安居房二期工程

年度	停车费、物业费收入	政府性基金收入	净现金流入
2026年	94.00		94.00
2027年	94.00		94.00
2028年	94.00		94.00
2029年	94.00		94.00
2030年	94.00	75,929.00	76,023.00
2031年	94.00		94.00
2032年	94.00		94.00
2033年	94.00		94.00
2034年	94.00		94.00
2035年	94.00		94.00
2036年	94.00		94.00
2037年	94.00		94.00
2038年	94.00		94.00
2039年	94.00		94.00
2040年	94.00		94.00
合计	1,410.00	75,929.00	77,339.00

9、贡湖苑二期安置房建设项目

年度	停车位租金收入、广告投放收入	政府性基金收入	净现金流入
2025年	26.00		26.00
2026年	26.00		26.00
2027年	26.00		26.00
2028年	26.00		26.00
2029年	26.00		26.00

年度	停车位租金收入、广告 投放收入	政府性基金收入	净现金流入
2030年	26.00		26.00
2031年	26.00		26.00
2032年	26.00		26.00
2033年	26.00		26.00
2034年	26.00		26.00
2035年	26.00		26.00
2036年	26.00		26.00
2037年	26.00		26.00
2038年	26.00		26.00
2039年	26.00	3,258.00	3,284.00
合计	390.00	3,258.00	3,648.00

10、无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销商品房开发建设项目

年度	住宅和商铺销售收入、商铺 和停车位租金收入	政府性基金收入	净现金流入
2026年	29,412.00		29,412.00
2027年	19,421.00		19,421.00
2028年	19,469.00		19,469.00
2029年	19,286.00		19,286.00
2030年	2,569.00		2,569.00
2031年	2,541.00		2,541.00
2032年	2,514.00		2,514.00
2033年	2,486.00		2,486.00
2034年	2,459.00		2,459.00
2035年	2,432.00		2,432.00
2036年	2,404.00		2,404.00
2037年	2,377.00		2,377.00
2038年	2,349.00		2,349.00
2039年	2,322.00		2,322.00
2040年	2,295.00		2,295.00
合计	114,336.00		114,336.00

(三) 本息覆盖倍数

本报告涉及融资项目收益为政府性基金收入及运营产生的净现金流入之和，项目未运营前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入偿还融资本金和利息情况如下：

1、XDG-2023-6 号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024年	-	938.00	938.00	
2025年	-	2,637.00	2,637.00	
2026年	-	2,997.00	2,997.00	
2027年	-	2,997.00	2,997.00	11,932.00
2028年	-	2,997.00	2,997.00	19,679.00
2029年	-	2,997.00	2,997.00	28,437.00

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2030年	35,000.00	2,997.00	37,997.00	28,437.00
2031年	15,000.00	2,059.00	17,059.00	29,448.00
2032年	-	1,720.00	1,720.00	21,195.00
2033年	-	1,720.00	1,720.00	
2034年	-	1,720.00	1,720.00	
2035年	-	1,720.00	1,720.00	
2036年	-	1,720.00	1,720.00	
2037年	-	1,720.00	1,720.00	
2038年	-	1,720.00	1,720.00	
2039年	34,000.00	1,720.00	35,720.00	
2040年	9,000.00	360.00	9,360.00	
合计	93,000.00	34,739.00	127,739.00	139,128.00
本息覆盖倍数（债券存续期2024年-2039年）				1.18
本息覆盖倍数（全生命周期2023年-2040年）				1.09

2、XDG-2023-27号（威孚AB地块）定销商品房开发建设项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	-	1,820.70	1,820.70	
2024年	-	2,169.10	2,169.10	
2025年	-	2,729.10	2,729.10	
2026年	-	4,169.10	4,169.10	
2027年	-	4,729.10	4,729.10	6,105.00
2028年	-	4,729.10	4,729.10	29,316.00
2029年	63,000.00	4,729.10	67,729.10	43,651.00
2030年	13,000.00	2,908.40	15,908.40	43,651.00
2031年	-	2,560.00	2,560.00	46,382.00
2032年	-	2,560.00	2,560.00	46,382.00
2033年	-	2,560.00	2,560.00	
2034年	-	2,560.00	2,560.00	
2035年	-	2,560.00	2,560.00	
2036年	-	2,560.00	2,560.00	
2037年	-	2,560.00	2,560.00	
2038年	-	2,560.00	2,560.00	
2039年	14,000.00	2,560.00	16,560.00	
2040年	36,000.00	2,000.00	38,000.00	
2041年	14,000.00	560.00	14,560.00	
合计	140,000.00	53,583.70	193,583.70	215,487.00
本息覆盖倍数（债券存续期2024年-2039年）				1.55
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2041年）				1.11

3、XDG-2022-92号地块开发建设项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	196.00	196.00	0.00
2026年	-	1,196.00	1,196.00	475.00

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027年	-	1,196.00	1,196.00	1,426.00
2028年	-	1,196.00	1,196.00	1,426.00
2029年	-	1,196.00	1,196.00	2,376.00
2030年	-	1,196.00	1,196.00	2,376.00
2031年	-	1,196.00	1,196.00	2,376.00
2032年	-	1,196.00	1,196.00	2,376.00
2033年	-	1,196.00	1,196.00	2,484.00
2034年	-	1,196.00	1,196.00	2,484.00
2035年	-	1,196.00	1,196.00	2,484.00
2036年	-	1,196.00	1,196.00	2,484.00
2037年	-	1,196.00	1,196.00	2,484.00
2038年	-	1,196.00	1,196.00	2,484.00
2039年	4,900.00	1,196.00	6,096.00	2,484.00
2040年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	18,878.00
合计	29,900.00	17,940.00	47,840.00	49,097.00
本息覆盖倍数（债券存续期2024年-2039年）				1.38
本息覆盖倍数（全生命周期2024年-2040年）				1.03

4、XDG-2022-93号地块开发建设项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	264.00	264.00	0.00
2026年	-	1,864.00	1,864.00	743.00
2027年	-	1,864.00	1,864.00	1,485.00
2028年	-	1,864.00	1,864.00	1,485.00
2029年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2030年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2031年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2032年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2033年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2034年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2035年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2036年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2037年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2038年	-	1,864.00	1,864.00	3,750.00
2039年	6,600.00	1,864.00	8,464.00	3,750.00
2040年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	30,000.00
合计	46,600.00	27,960.00	74,560.00	74,963.00
本息覆盖倍数（债券存续期2024年-2039年）				1.36
本息覆盖倍数（全生命周期2024年-2040年）				1.01

5、仙河苑五期D块与C块二期保障房项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		867.00	867.00	
2024年		867.00	867.00	
2025年		1,067.00	1,067.00	

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026年		1,067.00	1,067.00	452.00
2027年		1,067.00	1,067.00	488.00
2028年		1,067.00	1,067.00	529.00
2029年	30,000.00	1,067.00	31,067.00	40,566.00
2030年		200.00	200.00	586.00
2031年		200.00	200.00	650.00
2032年		200.00	200.00	652.00
2033年		200.00	200.00	652.00
2034年		200.00	200.00	541.00
2035年		200.00	200.00	541.00
2036年		200.00	200.00	567.00
2037年		200.00	200.00	567.00
2038年		200.00	200.00	571.00
2039年	5,000.00	200.00	5,200.00	571.00
合计	35,000.00	9,069.00	44,069.00	47,933.00
本息覆盖倍数（债券存续期2024年-2039年）				1.11
本息覆盖倍数（全生命周期2022年-2039年）				1.09

6、新光嘉园安居房扩建工程二期项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	240.00	240.00	8.00
2026年	-	240.00	240.00	16.00
2027年	-	240.00	240.00	16.00
2028年	-	240.00	240.00	16.00
2029年	-	240.00	240.00	16.00
2030年	-	240.00	240.00	10,884.00
2031年	-	240.00	240.00	16.00
2032年	-	240.00	240.00	16.00
2033年	-	240.00	240.00	16.00
2034年	-	240.00	240.00	16.00
2035年	-	240.00	240.00	16.00
2036年	-	240.00	240.00	16.00
2037年	-	240.00	240.00	16.00
2038年	-	240.00	240.00	16.00
2039年	6,000.00	240.00	6,240.00	16.00
合计	6,000.00	3,600.00	9,600.00	11,100.00
本息覆盖倍数（债券存续期2024年-2039年）				1.16
本息覆盖倍数（全生命周期2024年-2039年）				1.16

7、新安街道丽新苑安居房一期工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	-	289.00	289.00	
2024年	-	478.70	478.70	
2025年	-	694.70	694.70	47.00
2026年	-	1,254.70	1,254.70	94.00

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027年	-	1,254.70	1,254.70	94.00
2028年	-	1,254.70	1,254.70	94.00
2029年	10,000.00	1,254.70	11,254.70	94.00
2030年	7,000.00	965.70	7,965.70	54,678.00
2031年	4,000.00	776.00	4,776.00	94.00
2032年	-	680.00	680.00	94.00
2033年	-	680.00	680.00	94.00
2034年	-	680.00	680.00	94.00
2035年	-	680.00	680.00	94.00
2036年	-	680.00	680.00	94.00
2037年	-	680.00	680.00	94.00
2038年	-	680.00	680.00	94.00
2039年	3,000.00	680.00	3,680.00	94.00
2040年	14,000.00	560.00	14,560.00	94.00
合计	38,000.00	14,222.90	52,222.90	56,041.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024年-2039年）				1.50
本息覆盖倍数（全生命周期 2022年-2040年）				1.07

8、新安街道丽新苑安居房二期工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	-	375.70	375.70	
2024年	-	523.20	523.20	
2025年	-	675.20	675.20	
2026年	-	1,715.20	1,715.20	94.00
2027年	-	1,715.20	1,715.20	94.00
2028年	-	1,715.20	1,715.20	94.00
2029年	13,000.00	1,715.20	14,715.20	94.00
2030年	5,000.00	1,339.50	6,339.50	76,023.00
2031年	3,000.00	1,192.00	4,192.00	94.00
2032年	-	1,120.00	1,120.00	94.00
2033年	-	1,120.00	1,120.00	94.00
2034年	-	1,120.00	1,120.00	94.00
2035年	-	1,120.00	1,120.00	94.00
2036年	-	1,120.00	1,120.00	94.00
2037年	-	1,120.00	1,120.00	94.00
2038年	-	1,120.00	1,120.00	94.00
2039年	2,000.00	1,120.00	3,120.00	94.00
2040年	26,000.00	1,040.00	27,040.00	94.00
合计	49,000.00	20,966.40	69,966.40	77,339.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024年-2039年）				1.82
本息覆盖倍数（全生命周期 2022年-2040年）				1.11

9、贡湖苑二期安置房建设项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	80.00	80.00	26.00

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026年	-	80.00	80.00	26.00
2027年	-	80.00	80.00	26.00
2028年	-	80.00	80.00	26.00
2029年	-	80.00	80.00	26.00
2030年	-	80.00	80.00	26.00
2031年	-	80.00	80.00	26.00
2032年	-	80.00	80.00	26.00
2033年	-	80.00	80.00	26.00
2034年	-	80.00	80.00	26.00
2035年	-	80.00	80.00	26.00
2036年	-	80.00	80.00	26.00
2037年	-	80.00	80.00	26.00
2038年	-	80.00	80.00	26.00
2039年	2,000.00	80.00	2,080.00	3,284.00
合计	2,000.00	1,200.00	3,200.00	3,648.00
本息覆盖倍数（债券存续期2024年-2039年）				1.14
本息覆盖倍数（全生命周期2024年-2039年）				1.14

10、无锡经开区 XDG-2022-22 号地块定销商品房开发建设项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	800.00	800.00	0.00
2026年	-	2,800.00	2,800.00	29,412.00
2027年	-	2,800.00	2,800.00	19,421.00
2028年	-	2,800.00	2,800.00	19,469.00
2029年	-	2,800.00	2,800.00	19,286.00
2030年	-	2,800.00	2,800.00	2,569.00
2031年	-	2,800.00	2,800.00	2,541.00
2032年	-	2,800.00	2,800.00	2,514.00
2033年	-	2,800.00	2,800.00	2,486.00
2034年	-	2,800.00	2,800.00	2,459.00
2035年	-	2,800.00	2,800.00	2,432.00
2036年	-	2,800.00	2,800.00	2,404.00
2037年	-	2,800.00	2,800.00	2,377.00
2038年	-	2,800.00	2,800.00	2,349.00
2039年	20,000.00	2,800.00	22,800.00	2,322.00
2040年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	2,295.00
合计	70,000.00	42,000.00	112,000.00	114,336.00
本息覆盖倍数（债券存续期2024年-2039年）				1.87
本息覆盖倍数（全生命周期2024年-2040年）				1.02

五、结论性意见

（一）测算结果汇总

经上述测算结果如下：

1、项目全部债务存续期内资金平衡方案

序号	项目名称	全部债务存续期内 预期收益①	全部债务存续 期内应付债务 资金本息之和 ②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
1	XDG-2023-6 号地规定销商品房开发建设项目(公交三场地块)	139,128.00	127,739.00	1.09
2	XDG-2023-27 号(威孚 AB 地块)定销商品房开发建设项目	215,487.00	193,583.70	1.11
3	XDG-2022-92 号地块开发建设项目	49,097.00	47,840.00	1.03
4	XDG-2022-93 号地块开发建设项目	74,963.00	74,560.00	1.01
5	仙河苑五期 D 块与 C 块二期保障房项目	47,933.00	44,069.00	1.09
6	新光嘉园安居房扩建工程二期项目	11,100.00	9,600.00	1.16
7	新安街道丽新苑安居房一期工程	56,041.00	52,222.90	1.07
8	新安街道丽新苑安居房二期工程	77,339.00	69,966.40	1.11
9	贡湖苑二期安置房建设项目	3,648.00	3,200.00	1.14
10	无锡经开区 XDG-2022-22 号地规定销商品房开发建设项目	114,336.00	112,000.00	1.02

2、项目本期债券存续期资金平衡方案

序号	项目名称	本期债券存续 期内预期收益 ①	发行期 限(年)	本期债券存续 期内应付债务 资金本息之和 ②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
1	XDG-2023-6 号地规定销商品房开发建设项目(公交三场地块)	139,128.00	15	118,379.00	1.18
2	XDG-2023-27 号(威孚 AB 地块)定销商品房开发建设项目	215,487.00	15	139,203.00	1.55
3	XDG-2022-92 号地块开发建设项目	30,219.00	15	21,840.00	1.38
4	XDG-2022-93 号地块开发建设项目	44,963.00	15	32,960.00	1.36
5	仙河苑五期 D 块与 C 块二期保障房项目	47,933.00	15	43,202.00	1.11
6	新光嘉园安居房扩建工程二期项目	11,100.00	15	9,600.00	1.16
7	新安街道丽新苑安居房一期工程	55,947.00	15	37,373.90	1.5
8	新安街道丽新苑安居房二期工程	77,245.00	15	42,550.70	1.82
9	贡湖苑二期安置房建设项目	3,648.00	15	3,200.00	1.14
10	无锡经开区 XDG-2022-22 号地规定销商品房开发建设项目	112,041.00	15	60,000.00	1.87

(二) 棚改项目明细表

1、XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)

项目名称	XDG-2023-6号地块定销商品房开发建设项目(公交三场地块)								
项目类型(一级)	棚户区改造								
项目类型(二级)									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	3.4000								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目新增用地面积约27898.6平方米,总建筑面积约10.38万平方米,其中地上总建筑面积约7.01万平方米(计容建筑面积约6.95万平方米),地下建筑面积约3.37万平方米。项目拟新建7栋8-26层住宅,以及相关公建配套(设施)等,其中:住宅建筑面积约6.66万平方米;公建配套(设施)含物业管理用房、商业服务、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约0.29万平方米;保温层等地上不计容建筑面积约0.06万平方米;地下车库建筑面积约3.37万平方米。								
项目建设期	2023年至2027年								
项目运营期	2027年至2077年								
本项目拟发行债券期限(单位:年)	15								
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	11.6944								
其中:不含专项债券的项目资本金	2.3944								
专项债券融资	9.3000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资			3.5000	4.9000	0.9000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	13.9128								
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)									
2023年		2024年		2025年		2026年		2027年	
2027年	1.1932	2028年	1.9679	2029年	2.8437	2030年	2.8437	2031年	
2031年	2.9448	2032年	2.1195	2033年		2034年		2035年	
2035年		2036年		2037年		2038年		2039年	
2039年		2040年		2041年		2042年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.19
债券存续期内项目总债务融资本息	11.8379			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.18
债券存续期内项目总债务融资本金	8.4000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.66
债券存续期内项目总地方债券融资本息	11.8379			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.18

债券存续期内项目总地方债券融资本金	8.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.66
项目收益预测依据	住宅、商铺、地下车位出让收入		

2、XDG-2023-27号（威孚AB地块）定销商品房开发建设项目

项目名称	XDG-2023-27号（威孚AB地块）定销商品房开发建设项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	1.4000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目新增用地面积约35468.70平方米，总建筑面积约143393.04平方米，其中：地上建筑面积约101767.04平方米（计容建筑面积约99667.04平方米），地下建筑面积约41626平方米。项目拟新建8栋20-27层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约96131平方米；公建配套（设施）含物业管理用房、社区商业网点、文体活动用房、居家养老用房、托儿服务场所、垃圾房、变电所、开闭所等面积约3536.04平方米；保温层等地上不计容建筑面积约2100平方米；地下停车库建筑面积约41626平方米。								
项目建设期	2022年至2027年								
项目运营期	2027年至2077年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	17.5000								
其中：不含专项债券的项目资本金	3.5000								
专项债券融资	14.0000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资		6.3000	1.3000	1.4000	3.6000	1.4000			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	21.5487								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年		2024年		2025年		2026年		2027年	
2027年	0.6105	2028年	2.9316	2029年	4.3651	2030年	4.3651	2031年	
2031年	4.6382	2032年	4.6382	2033年		2034年		2035年	
2035年		2036年		2037年		2038年		2039年	
2039年		2040年		2041年		2042年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资								1.23	
债券存续期内项目总债务融资本息	13.9203	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.55	

债券存续期内项目总债务融资本金	9.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.39
债券存续期内项目总地方债券融资本息	13.9203	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.55
债券存续期内项目总地方债券融资本金	9.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.39
项目收益预测依据		住宅、商铺、地下车位出让收入	

3、XDG-2022-92 号地块开发建设项目

项目名称	XDG-2022-92 号地块开发建设项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.4900								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目新增用地面积约 12599 平方米，总建筑面积约 4.61 万平方米，其中地上建筑面积约 2.98 万平方米（计容建筑面积约 2.92 万平方米），地下建筑面积约 1.63 万平方米。项目拟新建 2 栋 33 层住宅，以及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约 2.65 万平方米；公建配套（设施）含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、社区用房、托幼用房、物业管理用房、消控室、变电所等面积约 0.27 万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约 0.06 万平方米；地下停车库建筑面积约 1.63 万平方米。								
项目建设期	2023 年至 2026 年								
项目运营期	2026 年至 2076 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	4.7000								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.7100								
专项债券融资	2.9900								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资				0.4900	2.5000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	3.0219								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	-	2026 年	0.0475		
2027 年	0.1426	2028 年	0.1426	2029 年	0.2376	2030 年	0.2376		
2031 年	0.2376	2032 年	0.2376	2033 年	0.2484	2034 年	0.2484		
2035 年	0.2484	2036 年	0.2484	2037 年	0.2484	2038 年	0.2484		
2039 年	0.2484	2040 年		2041 年		2042 年			

债券存续期内项目总收益/项目总投资			0.64
债券存续期内项目总债务融资本息	2.1840	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.38
债券存续期内项目总债务融资本金	0.4900	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	6.17
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.1840	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.38
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.4900	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	6.17
项目收益预测依据		房款、停车位、配套商业租金及广告费收入	

4、XDG-2022-93 号地块开发建设项目

项目名称	XDG-2022-93 号地块开发建设项目								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.6600								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目新增用地面积约 24210.3 平方米，总建筑面积约 6.58 万平方米，其中：地上建筑面积约 4.69 万平方米（计容建筑面积约 4.65 万平方米），地下建筑面积约 1.89 万平方米。项目拟新建 2 栋 30-33 层住宅及相关公建配套（设施）等。其中：住宅建筑面积约 3.80 万平方米；保留建筑扩建约 0.70 万平方米（含新增扩建面积约 0.04 万平方米）；公建配套（设施）含商业服务用房、居家养老用房、文体用房、物业管理用房、变电站等面积约 0.15 万平方米；保温层等地上不计容建筑面积约 0.04 万平方米；地下停车库建筑面积约 1.89 万平方米。								
项目建设期	2023 年至 2026 年								
项目运营期	2026 年至 2076 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	6.7500								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.0900								
专项债券融资	4.6600								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资				0.6600	4.0000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	4.4963								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									

2023年	-	2024年	-	2025年	-	2026年	0.0743
2027年	0.1485	2028年	0.1485	2029年	0.3750	2030年	0.3750
2031年	0.3750	2032年	0.3750	2033年	0.3750	2034年	0.3750
2035年	0.3750	2036年	0.3750	2037年	0.3750	2038年	0.3750
2039年	0.3750	2040年		2041年		2042年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资							0.67
债券存续期内项目总债务融资本息	3.2960		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.36	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.6600		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			6.81	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.2960		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.36	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.6600		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			6.81	
项目收益预测依据			房款、停车位、配套商业租金及广告费收入				

5、仙河苑五期D块与C块二期保障房项目

项目名称	仙河苑五期D块与C块二期保障房项目								
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）	0.5000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	本项目位于尚德路与敦睦路交叉口西北侧。主要建设内容及规模：D块用地面积52680平方米，总建筑面积168385.98平方米，其中，地上建筑面积约132548.98平方米，地下建筑面积约35837平方米。主要建设内容为10幢高层住宅、1幢社区配套用房以及配套绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施等。C块总用地面积约50370平方米，C块二期拟建总建筑面积约33590平方米（其中地上建筑面积约25292平方米，地下建筑面积约8298平方米）。主要内容为新建1幢养老用房、1幢社区配套用房和相关配套基础设施。								
项目建设期	2021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）	14.2460								
其中：不含专项债券的项目资本金	10.7460								
专项债券融资	3.5000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度

专项债券融资		3.0000		0.5000				
其他债务融资								
债券存续期内项目总收益								4.7933
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）								
2023年		2024年		2025年		2026年	0.0452	
2027年	0.0488	2028年	0.0529	2029年	4.0566	2030年	0.0586	
2031年	0.0650	2032年	0.0652	2033年	0.0652	2034年	0.0541	
2035年	0.0541	2036年	0.0567	2037年	0.0567	2038年	0.0571	
2039年	0.0571	2040年		2041年		2042年		
债券存续期内项目总收益/项目总投资							0.34	
债券存续期内项目总债务融资本息	4.3202		债券存续期内项目总收益/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	3.5000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.37	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.3202		债券存续期内项目总收益/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	3.5000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.37	
项目收益预测依据			租金收入、停车收入、充电桩收入、广告位收入及政府性基金收入					

6、新光嘉园安居房扩建工程二期项目

项目名称	新光嘉园安居房扩建工程二期项目
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）	0.6000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目位于新吴区旺庄路以北、新光嘉园以西、旺庄中学用地以东地块，总用地面积约 6897 平方米，总建筑面积约 34743.92 平方米，其中地上建筑面积约 27490.52 平方米，地下建筑面积约 7253 平方米，主要建设内容包括新建 1 栋 34 层高层住宅及对应的地下室。
项目建设期	2022 年至 2025 年
项目运营期	2025 年至 2075 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	1.7000
其中：不含专项债券的项目资本金	1.1000
专项债券融资	0.6000

其他债务融资		项目分年融资计划							
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资				0.6000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益									1.1100
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年		2024年		2025年	0.0008	2026年	0.0016		
2027年	0.0016	2028年	0.0016	2029年	0.0016	2030年	1.0884		
2031年	0.0016	2032年	0.0016	2033年	0.0016	2034年	0.0016		
2035年	0.0016	2036年	0.0016	2037年	0.0016	2038年	0.0016		
2039年	0.0016	2040年		2041年		2042年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.65	
债券存续期内项目总债务融资本息	0.9600		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.16		
债券存续期内项目总债务融资本金	0.6000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.85		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.9600		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.16		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.6000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.85		
项目收益预测依据			车位租赁收入和政府性基金收入						

7、新安街道丽新苑安居房一期工程

项目名称	新安街道丽新苑安居房一期工程
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.3000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目位于新安街道运河西路西侧、新湖中路北侧、南湖园路两侧。项目总用地面积约29692平方米，总建筑面积约93600平方米，其中地上建筑面积约68900平方米，地下建筑面积约24000平方米，建设内容包含6栋14层的高层住宅（其中3栋含1层附属配套用房）、1栋3层配套用房、1座单层地下车库等。
项目建设期	2022年至2025年
项目运营期	2025年至2075年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15

债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	4.8000								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.0000								
专项债券融资	3.8000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资		1.0000	0.7000	0.7000	1.4000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	5.5947								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年		2024年		2025年	0.0047	2026年	0.0094		
2027年	0.0094	2028年	0.0094	2029年	0.0094	2030年	5.4678		
2031年	0.0094	2032年	0.0094	2033年	0.0094	2034年	0.0094		
2035年	0.0094	2036年	0.0094	2037年	0.0094	2038年	0.0094		
2039年	0.0094	2040年		2041年		2042年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.17
债券存续期内项目总债务融资本息	3.7374			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	2.4000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.33	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.7374			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	2.4000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.33	
项目收益预测依据	停车费、物业费收入和政府性基金收入								

8、新安街道丽新苑安居房二期工程

项目名称	新安街道丽新苑安居房二期工程
项目类型（一级）	棚户区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.2000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	

项目简要描述	项目位于新安街道南湖园路以东、家和路以西、新湖中路以北、中心街以南。新安街道丽新苑安居房二期工程项目可建设用地面积约为 38992 平方米，项目总建筑面积：115690 平方米，地上总建筑面积：85682 平方米，地下建筑面积 30008 平方米，包含 8 幢 14 层住宅及配套公建、地下车库等。								
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）	6.2400								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3400								
专项债券融资	4.9000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资		1.3000	0.5000	0.5000	2.6000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	7.7245								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	-	2026 年	0.0094		
2027 年	0.0094	2028 年	0.0094	2029 年	0.0094	2030 年	7.6023		
2031 年	0.0094	2032 年	0.0094	2033 年	0.0094	2034 年	0.0094		
2035 年	0.0094	2036 年	0.0094	2037 年	0.0094	2038 年	0.0094		
2039 年	0.0094	2040 年		2041 年		2042 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.24
债券存续期内项目总债务融资本息	4.2551			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.82	
债券存续期内项目总债务融资本金	2.3000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.36	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.2551			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.82	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.3000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.36	
项目收益预测依据	停车费、物业费收入和政府性基金收入								

9、贡湖苑二期安置房建设项目

项目名称	贡湖苑二期安置房建设项目
项目类型（一级）	棚户区改造

项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.2000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目位于无锡经开区清源路以南，具区路以北，五湖大道以东，信成道以西。项目拟规划占地面积约4000平方米，新建住宅楼一幢、设备用房及地下室，总建筑面积14794.79平方米，其中地上建筑面积10773.28平方米，包括住宅10623.28平方米，变电所150平方米；地下建筑面积4021.51平方米，主要为地下车库。								
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）	0.9821								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.7821								
专项债券融资	0.2000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后年度
专项债券融资			-	0.2000	-				
其他债务融资									
债券存续期内项目总投资	0.3648								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023年	-	2024年	-	2025年	0.0026	2026年	0.0026	2027年	0.0026
2027年	0.0026	2028年	0.0026	2029年	0.0026	2030年	0.0026	2031年	0.0026
2031年	0.0026	2032年	0.0026	2033年	0.0026	2034年	0.0026	2035年	0.0026
2035年	0.0026	2036年	0.0026	2037年	0.0026	2038年	0.0026	2039年	0.3284
2039年	0.3284	2040年		2041年		2042年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资									0.37
债券存续期内项目总债务融资本息	0.3200		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.14	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.82	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.3200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.14	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.82	
项目收益预测依据	停车位租金收入、广告投放收入和政府性基金收入								

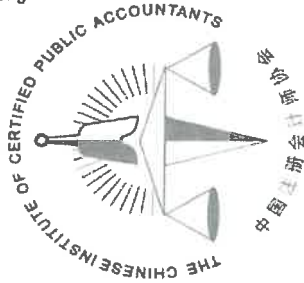
10、无锡经开区 XDG-2022-22 号地决定销商品房开发建设项目

项目名称	无锡经开区 XDG-2022-22 号地决定销商品房开发建设项目								
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）	2.0000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目位于无锡经济开发区清源路与公园路交叉口东北侧。项目新增建设用地面积 36445.6 平方米，新建住宅用房、商业用房、配套用房及地下室，总建筑面积为 140155 平方米，地上计容面积为 91067 平方米，包括住宅用房 55465 平方米、商业用房 34253 平方米、配套用房 1349 平方米，地上不计容面积为 2482 平方米，主要为架空层、保温层等；地下不计容面积为 46606 平方米，主要为地下车库。								
项目建设期	2023 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）	15.0487								
其中：不含专项债券的项目资本金	8.0487								
专项债券融资	7.0000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资				2.0000	5.0000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	11.2041								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	-	2026 年	2.9412		
2027 年	1.9421	2028 年	1.9469	2029 年	1.9286	2030 年	0.2569		
2031 年	0.2541	2032 年	0.2514	2033 年	0.2486	2034 年	0.2459		
2035 年	0.2432	2036 年	0.2404	2037 年	0.2377	2038 年	0.2349		
2039 年	0.2322	2040 年		2041 年		2042 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.74	
债券存续期内项目总债务融资本息	6.0000			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	2.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				5.60	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.0000			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	2.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资 本金	5.60
项目收益预测依据	住宅和商铺销售收入、商铺和停车位租金收入		



史晓华.png



史晓华

姓 Full name

男

性 Sex

1984-08-14

出生日期 Date of birth

天御会计师事务所(特殊普通合伙)

工作单位 Working unit

320211196408143411

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.



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



史晓华(320000104764)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
年 月 日

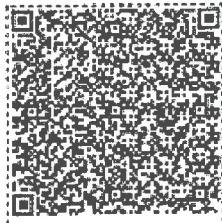
证书编号: 320000104764
No. of Certificate

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

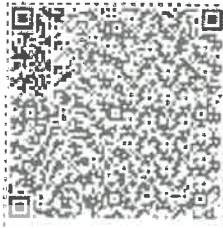
发证日期: 2014 年 06 月 30 日
Date of Issuance ly mo d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

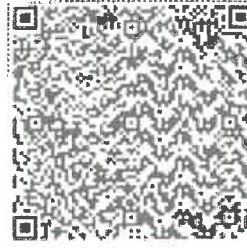
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



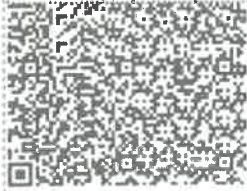
史晓华(320000104764)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



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



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



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

记
ration

。继续有效一年。
is for another year after



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



龚华娟.png



姓名 龚华娟
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1964-03-01
 Date of birth
 工作单位 无锡普信会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 360111640301002
 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: 320200060045
 No. of Certificate

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

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

江苏省注册会计师协会 年检专用章
 2007 年 4 月 30 日



2008-1-2

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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



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



龚华娟(320200060045)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



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



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



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



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

年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

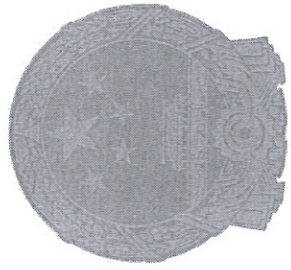
事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



会计师事务所分所 执业证书

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
无锡分所

负责人：朱敏杰

经营场所：无锡市蠡湖大道2018-1-1601

分所执业证书编号：320000103201

批准执业文号：苏财会〔2003〕29号

批准执业日期：2003年8月12日

证书序号：5000553

说明

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



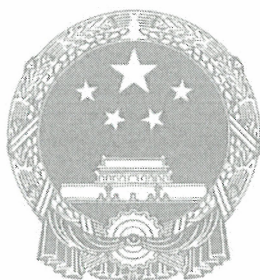
发证机关：



二〇一七年十二月十三日

中华人民共和国财政部制

编号 320200000201711270025



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200086996565A (1/1)

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



登记机关



江阴市 2024 年第四批江苏省政府债券
棚改专项债券
天衡锡专字（2024）00237 号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所



中国 无锡
Wuxi China

天衡会计师事务所
TALENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

江阴市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）

项目财务评估报告

天衡锡专字(2024)00237 号

江阴市财政局：

我们接受了江阴市财政局委托，对江阴市 2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项债券）项目（以下简称“棚改债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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

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

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

经审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(以下无正文，系天衡锡专字(2024)00237号签字盖章页)

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
无锡分所

中国注册会计师：史晓华

中国·无锡

中国注册会计师：苏钰

2024年9月12日

项目收益及现金流入编制说明

(除特别说明外, 金额单位均为人民币万元)

一、项目收益及现金流入预测编制基础

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

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化; 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- 2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化;
- 3、建设项目政府专项收入等能够顺利执行;
- 4、项目单位申请棚改项目和预期收益提交审核的资料、文件和数据真实、完整且合规、合法;
- 5、本次预测从客观、谨慎角度出发, 暂定十五年期发行利率以 4%作为债券付息利率;
- 6、本期发行的项目在发行期内需偿还的其他专项债券本金及利息均有其他资金来源予以覆盖;
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

(一) 政府性基金收入:

政府通过向社会征收以及出让土地方式取得收入。

(二) 安置房销售收入:

安置房出售收取的所有价款。

(三) 净现金流入

运营收入扣除付现运营成本后的现金流净额。

(四) 本息覆盖倍数

本期债券存续期内预期现金净流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

项目概况

本次拟发行江阴市棚改专项债券涉及项目共计 1 个, 为: 花园村安置房建设工程项目。

基本情况如下:

1、2024 年第四批江苏省政府债券项目情况简介

序号	项目名称	2024 年第四批债券额度 (亿元)	项目简介	投资估算 (亿元)	资金筹措方式	未来偿债资金来源
1	花园村安置房建设工程	0.200	项目位于长泾镇刘家坟南侧、花园路东侧、花园铝塑北侧，在长泾镇花园村建设涉拆居民安置房，项目总建筑面积约 2.6 万平方米，建成安置房约 280 套，并配套建设区内外市政设施。	2.000	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
	合计	0.200		2.000		

2、2024 年第四批江苏省政府债券项目资金情况表

(1) 项目：花园村安置房建设工程

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金 (非资本金) ⑨
花园村安置房建设工程	20,000.00			6,000.00		2,000.00	12,000.00

注：其他资本金⑥：为单位自筹资金；

其他资金（非资本金）⑨：拟使用 2025 年拟发行债券 1.2 亿元，年利率 4%，期限 15 年。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

(一) 应付本息情况

江阴市本期拟融资金额 0.2 亿元，拟定融资利率 4.00%，期限十五年，后续拟发行债券 1.2 亿元，拟定融资利率 4.00%，期限十五年，每半年支付利息，第十五年偿还本金，应还本息情况如下：

1、花园村安置房建设工程项目

年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
		当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2024	-	2,000.00	2,000.00			2,000.00	-	-	-	-
2025	2,000.00	12,000.00				14,000.00	80.00	80.00	80.00	80.00

年度	期初本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本金 余额	偿还利息		当年还本 付息合计	其中：本 期债券存 续期内支 付全部债 券本息合 计
		当年新增 本金	其中：本 期新增本 金	当年偿还 本金	其中：偿 还本期本 金		当年偿还 利息	其中：本 期债券利 息		
2026	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2027	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2028	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2029	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2030	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2031	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2032	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2033	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2034	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2035	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2036	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2037	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2038	14,000.00					14,000.00	560.00	80.00	560.00	560.00
2039	14,000.00			2,000.00	2,000.00	12,000.00	560.00	80.00	2,560.00	2,560.00
2040	12,000.00			12,000.00		-	480.00		12,480.00	
合计		14,000.00	2,000.00	14,000.00	2,000.00		8,400.00	1,200.00	22,400.00	9,920.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2024】年【9】月至【2040】年【12】月）还本付息总额为 22,400.00 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 9,920.00 万元。

（二）项目净现金流入

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

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

1、花园村安置房建设工程项目

年度	安置房销售收入	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	2,183.00	12,359.00	14,542.00
2027 年	2,183.00		2,183.00
2028 年	2,183.00		2,183.00
2029 年	2,183.00		2,183.00
2030 年	2,183.00		2,183.00
2031 年	533.00		533.00
2032 年	443.00		443.00
2033 年	263.00		263.00
2034 年	263.00		263.00
2035 年	263.00		263.00
2036 年	263.00		263.00
2037 年	263.00		263.00

年度	安置房销售收入	政府性基金收入	净现金流入
2038年	263.00		263.00
2039年	263.00		263.00
2040年	263.00		263.00
合计	13,995.00	12,359.00	26,354.00

（三）本息覆盖倍数

本报告涉及融资项目收益为政府性基金收入及运营产生的净现金流入之和，项目未运营前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入偿还融资本金和利息情况如下：

1、花园村安置房建设工程项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	80.00	80.00	0.00
2026年	-	560.00	560.00	14,542.00
2027年	-	560.00	560.00	2,183.00
2028年	-	560.00	560.00	2,183.00
2029年	-	560.00	560.00	2,183.00
2030年	-	560.00	560.00	2,183.00
2031年	-	560.00	560.00	533.00
2032年	-	560.00	560.00	443.00
2033年	-	560.00	560.00	263.00
2034年	-	560.00	560.00	263.00
2035年	-	560.00	560.00	263.00
2036年	-	560.00	560.00	263.00
2037年	-	560.00	560.00	263.00
2038年	-	560.00	560.00	263.00
2039年	2,000.00	560.00	2,560.00	263.00
2040年	12,000.00	480.00	12,480.00	263.00
合计	14,000.00	8,400.00	22,400.00	26,354.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2024 年-2039 年）				2.63
本息覆盖倍数（全生命周期 2024 年-2040 年）				1.18

六、结论性意见

（一）测算结果汇总

经上述测算结果如下：

1、项目全部债务存续期内资金平衡方案

序号	项目名称	全部债务存续期内 预期收益 ①	全部债务存续 期内应付债务 资金本息之和 ②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
1	花园村安置房建设工程	26,354.00	22,400.00	1.18

2、项目本期债券存续期资金平衡方案

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	花园村安置房建设工程	26,091.00	15	9,920.00	2.63

（二）棚改项目明细表

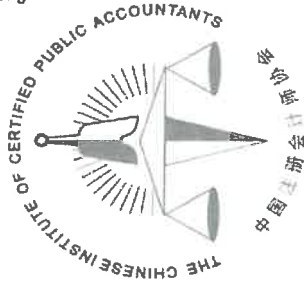
1、花园村安置房建设工程项目

项目名称	花园村安置房建设工程								
项目类型（一级）	棚户区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.2000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目位于长泾镇刘家坟南侧、花园路东侧、花园铝塑北侧，在长泾镇花园村建设涉拆居民安置房，项目总建筑面积约 2.6 万平方米，建成安置房约 280 套，并配套建设区内外市政设施。								
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）	2.0000								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.6000								
专项债券融资	1.4000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后年度
专项债券融资				0.2000	1.2000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	2.6091								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年		2024 年	-	2025 年		2026 年		1.4542	
2027 年	0.2183	2028 年	0.2183	2029 年	0.2183	2030 年	0.2183		
2031 年	0.0533	2032 年	0.0443	2033 年	0.0263	2034 年	0.0263		
2035 年	0.0263	2036 年	0.0263	2037 年	0.0263	2038 年	0.0263		
2039 年	0.0263	2040 年		2041 年		2042 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	0.9920	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.63
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	13.05
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.9920	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.63
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	13.05
项目收益预测依据		安置房销售收入、政府性基金收入	



史晓华.png



史晓华

姓 Full name

男

性 Sex

1984-08-14

出生日期 Date of birth

天御会计师事务所(特殊普通合伙)

工作单位 Working unit

320211196408143411

身份证号码 Identity card No.

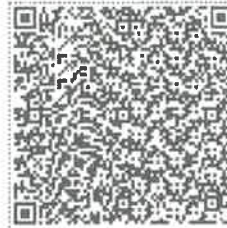


年度检验登记

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.



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



史晓华(320000104764)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
年 月 日

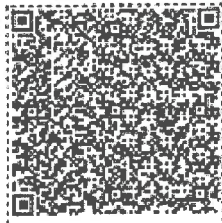
证书编号: 320000104764
No. of Certificate

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

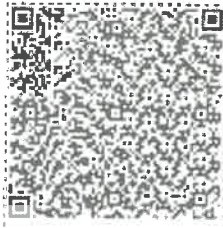
发证日期: 2014 年 06 月 30 日
Date of Issuance ly mo d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

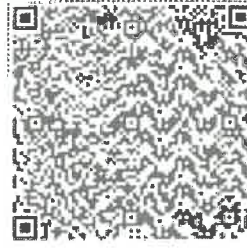
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



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



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



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



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

记
ration

格，继续有效一年。
is valid for another year after



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



苏钰.png



姓名 Full name 苏钰
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1958-11-16
 工作单位 Working unit 无锡普信会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 320204581116134



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

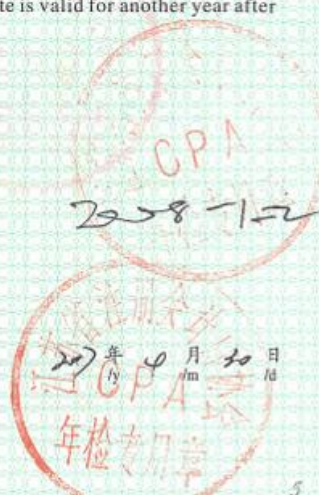
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 320200060009
 No. of Certificate

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

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

江苏省注册会计师协会
 2007年4月30日



注册
Registration

苏钰(320200060009)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

苏钰(320200060009)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

苏钰(320200060009)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

苏钰(320200060009)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

苏钰(320200060009)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

苏钰(320200060009)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

2014.5.1

PA

31 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

无锡晋信会计师事务所 CPAs
JICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008 年 12 月 12 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏天德会计师事务所 CPAs
JICPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008 年 12 月 12 日 /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江苏省注册会计师协会 CPAs
JICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007 年 12 月 29 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏省注册会计师协会 CPAs
JICPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007 年 12 月 29 日 /d

11

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



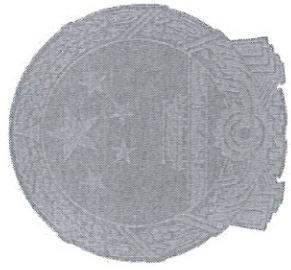
12

同意调入天锡无锡分所

- 注意 事项
2014.7.24
- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
 - 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



会计师事务所分所 执业证书

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
无锡分所

负责人：朱敏杰

经营场所：无锡市蠡湖大道2018-1-1601

分所执业证书编号：320000103201

批准执业文号：苏财会〔2003〕29号

批准执业日期：2003年8月12日

证书序号：5000553

说明

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



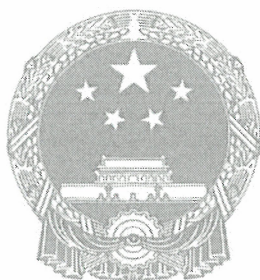
发证机关：



二〇一七年十二月十三日

中华人民共和国财政部制

编号 320200000201711270025



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200086996565A (1/1)

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



登记机关



2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）

之徐州市项目财务评估报告

徐方会咨[2024]012号

目 录

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

徐州方正会计师事务所有限公司

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

2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之徐州市项目财务评估报告

徐方会咨[2024]012 号

徐州市财政局：

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

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

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

评估结果如下：

一、编制基础

本次预测以徐州市棚户区改造项目东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目预期定销房销售等收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边房屋成交情况、近几年周边地块成交情况、相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2024 年徐州市棚户区改造项目收益预测表。

二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

- (三) 相关法律法规无重大变化。
- (四) 房屋销售收入等预计收入能够实现。
- (五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目总投资及资金来源情况

东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目，总投资 400,569.30 万元，其中：资本金 131,661.30 万元，已有地方政府专项债券资金 143,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 29,200.00 万元，其他资金 96,708.00 万元，具体如下：

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
东店子定销房项目	2018-32030 3-70-02- 343114	114,000.00			64,092.00	40,000.00	6,000.00	3,908.00
徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目	2019-32037 1-47-02- 542364	143,376.30			36,376.30	65,000.00	5,000.00	37,000.00
徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目	2204-32031 2-04-01- 962059	18,193.00			6,193.00		7,100.00	4,900.00
徐州高新区毕庄城市更新项目	2110-32039 1-89-01-82 6992	125,000.00			25,000.00	38,000.00	11,100.00	50,900.00
合计		400,569.30			131,661.30	143,000.00	29,200.00	96,708.00

注：其他资金 96,708.00 万元，其中 3,908.00 万元为政府性相关基金收入；其他资金 37,000.00 元为市场化融资，期限 2021 年 3 月至 2024 年 3 月，目前已偿付完融资本息；55,800.00 万元为 2025 年拟申请的政府专项债券资金。

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，东店子定销房项目、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目、徐州高新区毕庄城市更新项目，假设流入的收入优先用于覆盖债券利息，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

（一）全部债务存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债务存续期内预期收益（万元）①	发行期限（年）	债券存续期内项目总债务融资本息（万元）②	项目收益覆盖倍数③=①/②
东店子定销房项目	63,547.48	15.00	57,206.00	1.11
徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目	135,301.86	15.00	131,610.00	1.03
徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目	20,601.99	15.00	18,480.00	1.11
徐州高新区毕庄城市更新项目	156,140.31	15.00	140,298.00	1.11
合计	375,591.64		347,591.00	1.08

（二）本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债务存续期内预期收益（万元）①	发行期限（年）	债券存续期内项目总债务融资本息（万元）②	项目收益覆盖倍数③=①/②
东店子定销房项目	63,547.48	15.00	55,201.00	1.15
徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目	135,301.86	15	80,740.00	1.68
徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目	20,601.99	15.00	13,403.60	1.54
徐州高新区毕庄城市更新项目	156,140.31	15.00	87,023.60	1.79
合计	375,591.64		236,368.20	1.59

五、评估结论

经上述测算，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项

假设前提下，本次评估的项目，预期房屋出售收入、物业收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目存在3.7亿元的市场融资，经本所测算，该项目运营产生的市场化收益可以对项目的市场化融资的本息及政府专项债券的本息实现全部覆盖，该项目具有较强的抗风险能力。

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

六、其他事项说明

提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及该项目测算过程。

由于本次债券存续期间涉及未来15年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

附件：

- 1、东店子定销房项目收益及现金流入编制说明
- 2、徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目收益及现金流入编制说明
- 3、徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目收益及现金流入编制说明
- 4、徐州高新区毕庄城市更新项目收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年9月6日

附件 1:

东店子定销房项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

东店子定销房项目，建设地点在徐州市城东大道北、工程兵学院西。建设内容包括建设保障性安置住房及配套基础设施建设，计容建筑面积约 200140 平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州市发展和改革委员会对东店子定销房项目作出了核准批复(徐发改核发(2018) 21 号)，项目估算总投资为 114,000.00 万元。项目申请报告中：前期工程费用 39,035.00 万元，工程费用 61,308.00 万元，配套工程费用 2,951.00 万元，基本预备费用 5,151.00 万元，建设期利息 5,825.00 万元。

单位：万元

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
			资本金 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
东店子定销房项目	2018-320303-70-02-343114	114,000.00			64,092.00	40,000.00	6,000.00	3,908.00

其他资金 3,908.00 万元为政府性相关基金收入。

(三) 项目进展情况

项目已取得《市发展改革委关于徐州新腾置业有限公司东店子定销房项目核准的批复》(徐发改核发(2018) 21 号)；取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》、《建筑工程施工许可证》。

二、应付本息情况

东店子定销房项目本次拟融专项债券资金金额 0.600 亿元，参照 2023 年江苏

省政府棚改专项债券发行结果（7年期棚改专项债的利率为2.95%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按3.60%确定，期限为十五年，每年年末支付利息，十五年期满偿还本金。

东店子定销房项目应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
东店子定销房项目	2022年	30,000.00					30,000.00	0.00
	2023年	10,000.00		867.00			40,000.00	867.00
	2024年		6,000.00	1,138.00			46,000.00	1,138.00
	2025年			1,138.00	216.00		46,000.00	1,354.00
	2026年			1,138.00	216.00		46,000.00	1,354.00
	2027年			1,138.00	216.00		46,000.00	1,354.00
	2028年			1,138.00	216.00		46,000.00	1,354.00
	2029年			1,138.00	216.00	30,000.00	16,000.00	31,354.00
	2030年			271.00	216.00	10,000.00	6,000.00	10,487.00
	2031年				216.00		6,000.00	216.00
	2032年				216.00		6,000.00	216.00
	2033年				216.00		6,000.00	216.00
	2034年				216.00		6,000.00	216.00
	2035年				216.00		6,000.00	216.00
	2036年				216.00		6,000.00	216.00
	2037年				216.00		6,000.00	216.00
	2038年				216.00		6,000.00	216.00
	2039年				216.00	6,000.00	0.00	6,216.00
	小计		40,000.00	6,000.00	7,966.00	3,240.00	46,000.00	

三、项目收益及现金流入预测说明

本项目拟建设的住宅、商铺建筑面积约19.52万平方米，2022年前已售约8万平方米，假设剩余的定销房和地下室在2024年-2027年销售完毕，2024年-2027年共可以收取回购房款约6.55亿元，去除相关税费和销售费用，产生收益6.35亿元，详见下表：

单位：万元

序号	名称	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一	收入（万元）	28,360.00	17,040.00	11,440.00	8,666.67	65,506.67
1	定销房销售收入	28,000.00	16,800.00	11,200.00	8,520.51	64,520.51
其中	销售建筑面积（m ² ）	50,000.00	30,000.00	20,000.00	15,215.19	115,215.19
	销售价格（万元/m ² ）	0.56	0.56	0.56	0.56	
2	地下储藏室销售收入	360.00	240.00	240.00	146.16	986.16
其中	储藏室面积（m ² ）	3,000.00	2,000.00	2,000.00	1,218.00	8,218.00
	销售价格（元/m ² ）	0.12	0.12	0.12	0.12	
二	支出（万元）	848.20	509.64	342.15	259.20	1,959.19
1	各项税费	281.00	168.84	113.35	85.87	649.06
2	其他费用	567.20	340.80	228.80	173.33	1,310.13
三	收益	27,511.80	16,530.36	11,097.85	8,407.46	63,547.48
	合计					63,547.48

以上定销房及地下储藏室销售收益用于融资本息偿还。

四、本息覆盖倍数

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

（一）全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年	-	-	-	63,547.48
2023年	-	867.00	867.00	
2024年	-	1,138.00	1,138.00	
2025年	-	1,354.00	1,354.00	
2026年	-	1,354.00	1,354.00	
2027年	-	1,354.00	1,354.00	
2028年	-	1,354.00	1,354.00	
2029年	30,000.00	1,354.00	31,354.00	

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2030年	10,000.00	487.00	10,487.00	
2031年	-	216.00	216.00	
2032年	-	216.00	216.00	
2033年	-	216.00	216.00	
2034年	-	216.00	216.00	
2035年	-	216.00	216.00	
2036年	-	216.00	216.00	
2037年	-	216.00	216.00	
2038年	-	216.00	216.00	
2039年	6,000.00	216.00	6,216.00	
合计	46,000.00	11,206.00	57,206.00	
本息覆盖倍数			1.11	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	1,354.00	1,354.00	63,547.48
2026年	-	1,354.00	1,354.00	
2027年	-	1,354.00	1,354.00	
2028年	-	1,354.00	1,354.00	
2029年	30,000.00	1,354.00	31,354.00	
2030年	10,000.00	487.00	10,487.00	
2031年	-	216.00	216.00	
2032年	-	216.00	216.00	
2033年	-	216.00	216.00	
2034年	-	216.00	216.00	
2035年	-	216.00	216.00	
2036年	-	216.00	216.00	
2037年	-	216.00	216.00	
2038年	-	216.00	216.00	

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2039年	6,000.00	216.00	6,216.00	
合计	46,000.00	9,201.00	55,201.00	
本息覆盖倍数			1.15	

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	东店子定销房项目									
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	0.6000亿									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额										
项目简要描述	东店子定销房项目建设地点在徐州市城东大道北、工程兵学院西。建设内容包括建设1728套保障性安置住房及配套基础设施建设。计容建筑面积约200140平方米，主要建设住宅、商业、社区用房及养老助残用房、邮政服务用房等配套公建。配套建设地下储藏室、地下车库、给排水、供电、消防、人防等设施									
项目建设期	2020年至2024年									
项目运营期	2022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	11.4000亿									
其中：不含专项债券的项目资本金	6.4092亿									
专项债券融资	4.6000亿									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度	
专项债券融资			3.0000亿	1.0000亿	0.6000亿					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	6.3547亿									
债券存续期内项目分年收益										
2023年	2024年	2.7512亿	2025年	1.6530亿	2026年	1.1098亿	2027年	0.8407亿	2028年	

2029年		2030年		2031年		2032年		2033年		2034年	
2035年		2036年		2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年		2052年	
2053年		2054年		2055年		2056年		2057年		2058年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.56			
债券存续期内项目总债务融资本息		5.5201 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.15			
债券存续期内项目总债务融资本金		4.6000 亿		债券存续期内项目总收益/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		5.5201 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.15			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		4.6000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.38			
项目收益预测依据		售房收入 65,506.67 万元, 扣除相关税费和其他费用 1,959.19 万元, 收益 63,547.48 万元									

附件 2:

徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期
项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

（一）项目位置及范围

徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目，位于徐州市经济技术开发区，建设地点：东至东三环快速路，南至孟家沟人和花园，西至京沪铁路路线，北至刘湾安置小区。建设安置房 2,294 套，项目总计容建筑面积约 220,298.51 平方米，其中住宅面积约 204,237.64 平方米、社区服务中心面积约 907.24 平方米、配套附属用房面积约 668 平方米、邻里中心面积约 14,485.63 平方米。同时配套建设给排水、供电、消防、绿化、道路等附属设施。

（二）项目总投资及资金筹措方式

徐州经济技术开发区管理委员会对徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目作出了核准批复（徐开管项（2019）14 号），项目估算总投资为 143,376.30 万元。项目可行性研究报告中：前期工程费用 35,343.70 万元，工程费用 85,266.30 万元，配套工程费用 4,659.70 万元，建设期利息 8,085.00 万元，基本预备费 10,021.60 万元。

单位：万元

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目	2019-320371-47-02-542364	143,376.30			36,376.30	65,000.00	5,000.00	37,000.00

其他资金 37,000.00 万元为市场化融资，期限 2021 年 3 月至 2024 年 3 月，目前已偿付完融资本息。

（三）项目进展情况

项目已取得《关于徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目核准的批复》（徐开管项（2019）14号）；不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

二、应付本息情况

徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目本次拟融专项债券资金额 0.5 亿元，参照 2023 年江苏省政府棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 2.95%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 3.60% 确定，期限为十五年，每年年末支付利息，十五年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	市场化融资	本期拟发债本金	已有地方政府债券利息	已有市场化融资的利息	本期拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目	2020 年	20,000.00							20,000.00	0.00
	2021 年	45,000.00	37,000.00		706.00	1,651.13			102,000.00	2,357.13
	2022 年				2,186.50	2,201.50			102,000.00	4,388.00
	2023 年				2,186.50	2,201.50			102,000.00	4,388.00
	2024 年			5,000.00	2,186.50	550.38		37,000.00	70,000.00	39,736.88
	2025 年				2,186.50		180.00		70,000.00	2,366.50
	2026 年				2,186.50		180.00		70,000.00	2,366.50
	2027 年				2,186.50		180.00	20,000.00	50,000.00	22,366.50
	2028 年				1,480.50		180.00	45,000.00	5,000.00	46,660.50
	2029 年						180.00		5,000.00	180.00
	2030 年						180.00		5,000.00	180.00
	2031 年						180.00		5,000.00	180.00
	2032 年						180.00		5,000.00	180.00
	2033 年						180.00		5,000.00	180.00
	2034 年						180.00		5,000.00	180.00
	2035 年						180.00		5,000.00	180.00
	2036 年						180.00		5,000.00	180.00
	2037 年						180.00		5,000.00	180.00
	2038 年						180.00		5,000.00	180.00
	2039 年						180.00	5,000.00	0.00	5,180.00
小计		65,000.00	37,000.00	5,000.00	15,305.50	6,604.50	2,700.00	107,000.00		131,610.00

三、项目收益及现金流入预测说明

徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区（城中村）改造一期项目，根据总平面图，住宅面积 209,534.48 平方米，机动车停车位 1,329 个，假设剩余的定销房和

地下室在 2025 年-2028 年销售完毕，2025 年-2028 年共可以收取回购房款 132,662.54 万元，去除相关税费和销售费用，产生收益 128,694.84 万元，债券存续期内物业收入 6,788.92 万元（物业费收费标准参考政府指导价及考虑公共耗能费，按照 2 元/m²/月计算），去除相关税费和其他费用，产生收益 6,607.02 万元，具体测算情况如下：详见下表：

单位：万元

序号	名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年-2039 年	合计
一	收入（万元）	33,289.66	33,415.38	33,541.10	33,673.62	5,531.71	139,451.46
1	定销房销售收入	30,906.34	30,906.34	30,906.34	30,906.34	0.00	123,625.34
其中	销售建筑面积（m ² ）	52,383.62	52,383.62	52,383.62	52,383.62	0.00	209,534.48
	销售价格（万元/m ² ）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.00	
2	地下车位销售收入	2,257.60	2,257.60	2,257.60	2,264.40	0.00	9,037.20
其中	车位数量（个）	332.00	332.00	332.00	333.00	0.00	1,329.00
	销售单价（万元/个）	6.80	6.80	6.80	6.80	0.00	
3	物业收入	125.72	251.44	377.16	502.88	5,531.71	6,788.92
其中	计价建筑面积（m ² ）	52,383.62	104,767.24	157,150.86	209,534.48	2,304,879.28	
	收费标准（万元/m ² /年）	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	
二	支出（万元）	995.24	998.61	1,001.98	1,005.55	148.21	4,149.60
1	各项税费	329.45	330.30	331.16	332.08	37.57	1,360.57
2	其他费用	665.79	668.31	670.82	673.47	110.63	2,789.03
三	收益	32,294.41	32,416.76	32,539.12	32,668.07	5,383.50	135,301.86
	合计						135,301.86

以上定销房、车位销售收益及物业收益用于融资本息偿还。

四、本息覆盖倍数

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

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021年	-	2,357.13	2,357.13	135,301.86
2022年	-	4,388.00	4,388.00	
2023年	-	4,388.00	4,388.00	
2024年	37,000.00	2,736.88	39,736.88	
2025年	-	2,366.50	2,366.50	
2026年	-	2,366.50	2,366.50	
2027年	20,000.00	2,366.50	22,366.50	
2028年	45,000.00	1,660.50	46,660.50	
2029年	-	180.00	180.00	
2030年	-	180.00	180.00	
2031年	-	180.00	180.00	
2032年	-	180.00	180.00	
2033年	-	180.00	180.00	
2034年	-	180.00	180.00	
2035年	-	180.00	180.00	
2036年	-	180.00	180.00	
2037年	-	180.00	180.00	
2038年	-	180.00	180.00	
2039年	5,000.00	180.00	5,180.00	
合计	107,000.00	24,610.00	131,610.00	
本息覆盖倍数			1.03	



(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年		2,366.50	2,366.50	135,301.86
2026年		2,366.50	2,366.50	
2027年	20,000.00	2,366.50	22,366.50	
2028年	45,000.00	1,660.50	46,660.50	
2029年		180.00	180.00	
2030年		180.00	180.00	

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2031年		180.00	180.00	
2032年		180.00	180.00	
2033年		180.00	180.00	
2034年		180.00	180.00	
2035年		180.00	180.00	
2036年		180.00	180.00	
2037年		180.00	180.00	
2038年		180.00	180.00	
2039年	5,000.00	180.00	5,180.00	
合计	70,000.00	10,740.00	80,740.00	
本息覆盖倍数			1.68	

五、项目明细表

单位名称：亿元	
项目名称	徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.5000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	徐州经济技术开发区东三环路以西片区棚户区(城中村)改造一期项目，位于徐州经济技术开发区东三环快速路以西、孟家沟人和花园以北、京沪铁路线以东、刘湾安置小区以南。建设安置房 2294 套，项目总计容建筑面积约 220298.51 平方米，其中住宅面积约 204237.64 平方米，社区服务中心面积约 907.24 平方米、配套附属用房面积约 668 平方米、邻里中心面积约 14485.63 平方米。同时配套建设给排水、供电、消防、绿化、道路等附属设施。
项目建设期	2020 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	14.3376 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	3.6376 亿
专项债券融资	7.0000 亿
其他债务融资	3.7000 亿

项目分年融资计划												
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度			
专项债券融资	2.0000亿	4.5000亿			0.5000亿							
其他债务融资		3.7000亿										
债券存续期内项目总收益	13.5302亿											
债券存续期内项目分年收益												
2023年		2024年		2025年	3.2294亿	2026年	3.2417亿	2027年	3.2539亿	2028年	3.2668亿	
2029年	0.0489亿	2030年	0.0489亿	2031年	0.0489亿	2032年	0.0489亿	2033年	0.0489亿	2034年	0.0489亿	
2035年	0.0489亿	2036年	0.0489亿	2037年	0.0489亿	2038年	0.0489亿	2039年	0.0489亿	2040年		
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年		2046年		
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年		2052年		
2053年		2054年		2055年		2056年		2057年		2058年		
										债券存续期内项目总收益/项目总投资		0.94
债券存续期内项目总债务融资本息		8.0740亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.68		
债券存续期内项目总债务融资本金		7.0000亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.93		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		8.0740亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.68		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		7.0000亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.93		
项目收益预测依据		售房收入 132,662.54 万元，物业收入 6,788.92 万元，扣除相关税费和其他费用 4,149.60 万元，收益 135,301.86 万元										

附件 3:

徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目

收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目位于徐州市铜山区茅村镇徐韩快速路东侧，龙庄小学南侧，项目宗地面积为 9,792 平方米，用途为城镇住宅-用于安置的商品房用地，建设 3 栋高层住宅，让容建筑面积为 22,521.60 平方米，建筑容积率不高于 2.3 不低于 2.1，建筑限高 54 米，建筑密度不高于 20%，绿地率不低于 35%。（徐州硕源置业有限公司已于 2024 年 8 月 26 日变更公司名称为徐州硕源交投建设有限公司，项目名称及相应证件名称仍为原名称）

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目在徐州市铜山区经济发展局备案，（备案证号：徐铜经发备（2022）101 号），项目估算总投资为 18,193 万元。

单位：万元

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有 地方 政府 专项 债券 资金 金额 ④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项 债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目	2204-320312-04-01-962059	18,193.00			6,193.00		7,100.00	4,900.00

其他资金 4,900.00 万元为 2025 年拟申请的政府专项债券资金。

（三）项目进展情况

目前项目已取得《江苏省投资项目备案证》（徐铜经发备〔2022〕101号）；《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》、《建筑工程施工许可证》。

二、应付本息情况

徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目本次拟融资金额 0.71 亿元，参照 2023 年江苏省政府棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 2.95%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 3.60% 确定，期限为十五年，每年年末支付利息，十五年到期偿还本金。应还本息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	未来拟发债本金	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目	2024 年		7,100.00					7,100.00	0.00
	2025 年			4,900.00	255.60			12,000.00	255.60
	2026 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2027 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2028 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2029 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2030 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2031 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2032 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2033 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2034 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2035 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2036 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2037 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2038 年				255.60	176.40		12,000.00	432.00
	2039 年				255.60	176.40	7,100.00	4,900.00	7,532.00
	2040 年					176.40	4,900.00	0.00	5,076.40
小计			7,100.00	4,900.00	3,834.00	2,646.00	12,000.00	180,000.00	18,480.00

三、项目收益及现金流入预测说明

1. 基准房价

徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目，参考从徐州市房地产信息网查询的徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房

建设项目附近的两个商品房项目的房价，考虑安置房低于市场价，按照一定折扣的价格调整，预测徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目将要出售的价格详见下表：

项目	类型	名称	位置	销售价格(万元)			权重	调整系数	测算价格	备注
				2022年	2023年	2024年				
商业用房		和园雅居	铜山区茅村镇			0.7497	0.50	0.95	0.3561	
		时代之光二期	铜山区茅村镇			0.8622	0.50	0.95	0.4095	
		小计							0.7657	
车位、储藏室		参考建设项目附近的销售情况，车位约 700 元/平方米，储藏室约 500 元/平方米								

2. 安置房销售收入测算

假设徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目，2025年至2028年分期销售剩余的安置房、车位、地下储藏室，销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率(按照2023年度GDP增长率7.1%确定，预期增长率为7.1%)。具体测算情况如下：

序号	名称	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一	收入(万元)	4,776.13	5,115.23	5,478.41	5,867.38	21,237.16
1	安置房销售收入	4,629.04	4,957.70	5,309.70	5,686.69	20,583.13
其中	销售建筑面积(m ²)	5,645.08	5,645.08	5,645.08	5,645.08	22,580.31
	销售价格(万元/m ²)	0.8200	0.8782	0.9406	1.0074	
2	地下车位销售收入	134.36	143.90	154.11	165.05	597.42
其中	车位数量(m ²)	1,792.13	1,792.13	1,792.13	1,792.13	7,168.51
	销售单价(万元/m ²)	0.0750	0.0803	0.0860	0.0921	
3	地下储藏室销售收入	12.73	13.63	14.60	15.64	56.61
其中	储藏室面积(m ²)	237.73	237.73	237.73	237.73	950.93
	销售价格(万元/m ²)	0.0536	0.0574	0.0614	0.0658	
二	支出(万元)	142.85	152.99	163.85	175.48	635.17
1	各项税费	47.32	50.68	54.28	58.14	210.42
2	其他费用	95.52	102.30	109.57	117.35	424.74
三	收益	4,633.28	4,962.25	5,314.56	5,691.90	20,601.99
	合计					20,601.99

以上安置房销售收益用于融资本息偿还。

四、本息覆盖倍数

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

覆盖债券利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024年	0.00	0.00	0.00	20,601.99
2025年	0.00	255.60	255.60	
2026年	0.00	432.00	432.00	
2027年	0.00	432.00	432.00	
2028年	0.00	432.00	432.00	
2029年	0.00	432.00	432.00	
2030年	0.00	432.00	432.00	
2031年	0.00	432.00	432.00	
2032年	0.00	432.00	432.00	
2033年	0.00	432.00	432.00	
2034年	0.00	432.00	432.00	
2035年	0.00	432.00	432.00	
2036年	0.00	432.00	432.00	
2037年	0.00	432.00	432.00	
2038年	0.00	432.00	432.00	
2039年	7,100.00	432.00	7,532.00	
2040年	4,900.00	176.40	5,076.40	
合计	12,000.00	6,480.00	18,480.00	
本息覆盖倍数			1.11	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	0.00	255.60	255.60	20,601.99
2026年	0.00	432.00	432.00	
2027年	0.00	432.00	432.00	
2028年	0.00	432.00	432.00	

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2029年	0.00	432.00	432.00	
2030年	0.00	432.00	432.00	
2031年	0.00	432.00	432.00	
2032年	0.00	432.00	432.00	
2033年	0.00	432.00	432.00	
2034年	0.00	432.00	432.00	
2035年	0.00	432.00	432.00	
2036年	0.00	432.00	432.00	
2037年	0.00	432.00	432.00	
2038年	0.00	432.00	432.00	
2039年	7,100.00	432.00	7,532.00	
合计	7,100.00	6,303.60	13,403.60	
本息覆盖倍数			1.54	

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.7100 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	徐州硕源置业有限公司大山铁路改建工程拆迁安置房建设项目位于徐州市铜山区茅村镇徐韩快速路东侧，龙庄小学南侧，项目宗地面积为 9,792 平方米，用途为城镇住宅-用于安置的商品房用地，建设 3 栋高层住宅，计容建筑面积为 22,521.6 平方米，建筑容积率不高于 2.3 不低于 2.1，建筑限高 54 米，建筑密度不高于 20%，绿地率不低于 35%。
项目建设期	2023 年 5 月至 2025 年 6 月
项目运营期	2024 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	1.8193 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	0.6193 亿

其他债务融资		项目分年融资计划									
		2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度	
专项债券融资						0.7100亿	0.4900亿				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		2.0602亿									
债券存续期内项目分年收益											
2023年		2024年		2025年	0.4633	2026年	0.4962	2027年	0.5315	2028年	0.5692
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								1.13	
债券存续期内项目总债务融资本息		1.3404亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.54		
债券存续期内项目总债务融资本金		0.7100亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.90		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.3404亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.54		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		0.7100亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.90		
项目收益预测依据		售房收入 21,237.16 万元, 扣除相关税费和其他费用 635.17 万元, 收益 20,601.99 万元									

附件 4:

徐州高新区毕庄城市更新项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

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

(二) 项目总投资及资金筹措方式

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

单位：万元

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
			资本金		非资本金部分			
			②=④+⑤+⑥		③=⑦+⑧+⑨			
已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨			
徐州高新 区毕庄城 市更新项 目	2110-320391-89-01-826992	125,000.00			25,000.00	38,000.00	11,100.00	50,900.00

其他资金50,900.00万元为2025年拟申请的政府专项债券资金。

(三) 项目进展情况

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

二、应付本息情况

徐州高新区毕庄城市更新项目2023年已发行地方政府专项债券2.00亿元，2024年已发行地方政府专项债券1.80亿元，本次拟融专项债券资金1.11亿

元，参照 2024 年江苏省棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 2.40%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 3.60% 确定，期限为十五年，每年年末支付利息，十五年期到偿还本金。

徐州高新区毕庄城市更新项目应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	未来拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
徐州高新区毕庄城市更新项目	2023 年	20,000.00							20,000.00	0.00
	2024 年	18,000.00	11,100.00		542.00				38,000.00	542.00
	2025 年			50,900.00	974.00	399.60			100,000.00	1,373.60
	2026 年				974.00	399.60	1,832.40		100,000.00	3,206.00
	2027 年				974.00	399.60	1,832.40		100,000.00	3,206.00
	2028 年				974.00	399.60	1,832.40		100,000.00	3,206.00
	2029 年				974.00	399.60	1,832.40		100,000.00	3,206.00
	2030 年				974.00	399.60	1,832.40	20,000.00	80,000.00	23,206.00
	2031 年				432.00	399.60	1,832.40	18,000.00	62,000.00	20,664.00
	2032 年					399.60	1,832.40		62,000.00	2,232.00
	2033 年					399.60	1,832.40		62,000.00	2,232.00
	2034 年					399.60	1,832.40		62,000.00	2,232.00
	2035 年					399.60	1,832.40		62,000.00	2,232.00
	2036 年					399.60	1,832.40		62,000.00	2,232.00
	2037 年					399.60	1,832.40		62,000.00	2,232.00
	2038 年					399.60	1,832.40		62,000.00	2,232.00
	2039 年					399.60	1,832.40	11,100.00	50,900.00	13,332.00
	2040 年						1,832.40	50,900.00	-	52,732.40
小计		38,000.00	11,100.00	50,900.00	6,818.00	5,994.00	27,486.00	100,000.00	140,298.00	

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）基准房价

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

测徐州高新区毕庄城市更新项目将要出售的价格，详见下表：

单位：万元

项目	类型	名称	位置	销售价格(万元)			权重	调整系数	测算价格	备注
				2022年	2023年	2024年				
徐州高新区毕庄城市更新项目	住宅	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路28号			0.8765	1/3	0.80	0.2337	考虑安置房低于市场价，按80%调整
		金水湾	徐州高新技术开发区第三工业园区创业四路1			0.9666	1/3	0.80	0.2578	
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号			0.9500	1/3	0.80	0.2533	
		小计							0.7448	
	商业用房	珍宝岛	徐州高新区长安路西侧、珠江路北侧长安路28号			1.3200	1/2	0.80	0.5280	考虑安置房低于市场价，按80%调整
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号			1.1800	1/2	0.80	0.4720	
		小计							1.0000	
	车位	千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路11号	12.0000			1/2	0.80	4.8000	考虑安置房低于市场价，按80%调整
		金地格林世界	徐州市珠江路与华山路交汇处	10.0000			1/2	0.80	4.0000	
		小计							8.8000	

(二) 销售价格预期增长率

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

(三) 销售收入测算

根据总平面图，本项目拟建设的住宅建筑面积约132822.20平方米，商业用房建筑面积约4246.20平方米，机动车停车位1302个，假设在项目建成后六年内陆续出售，预计住宅销售收入135,629.48万元，商业用房销售收入5,821.42万元，车位销售收入15,708.04万元，债券存续期内物业收入3,783.08万元（物业费收费标准根据铜发改〔2020〕111号文政府指导价及考虑公共耗能费，按照2元/m²/月计算），合计160,942.02万元，扣除相关税费和其他费用4,801.71万元，收益156,140.31万元，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年-2039年	合计
一	收入(万元)	21,969.68	23,580.46	25,301.71	27,141.28	29,107.58	31,209.60	2,631.71	160,942.02
1	住宅销售收入	18,912.70	20,255.50	21,693.64	23,233.89	24,883.50	26,650.25		135,629.48
其中	销售建筑面(m ²)	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.05		132,822.20
	销售价格(万元/m ²)	0.8543	0.9150	0.9800	1.0495	1.1241	1.2039		
2	商业用房销售收入	811.76	869.40	931.12	997.23	1,068.04	1,143.87		5,821.42
其中	商业用房建筑面积(m ²)	707.70	707.70	707.70	707.70	707.70	707.70		4,246.20
	销售价格(万元/m ²)	1.1470	1.2285	1.3157	1.4091	1.5092	1.6163		
3	车位销售收入	2,190.39	2,345.91	2,512.47	2,690.85	2,881.90	3,086.52		15,708.04
其中	车位数量(个)	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00	217.00		1,302.00
	销售单价(万元/个)	10.0940	10.8106	11.5782	12.4002	13.2807	14.2236		
4	物业收入	54.83	109.65	164.48	219.31	274.14	328.96	2,631.71	3,783.08
其中	计价面积(m ²)	22,844.73	45,689.46	68,534.19	91,378.92	114,223.65	137,068.40	137,068.40	
	收费标准(万元/年/m ²)	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	0.00240	
二	支出(万元)	656.90	704.91	756.22	811.07	869.70	932.40	70.51	4,801.71
1	各项税费	217.51	233.30	250.18	268.24	287.55	308.21	17.88	1,564.99
2	其他费用	439.39	471.61	506.03	542.83	582.15	624.19	52.63	3,166.21
三	收益	21,312.78	22,875.55	24,545.49	26,330.21	28,237.88	30,277.20	2,561.20	156,140.31

以上销售收益用于融资本息偿还。

四、本息覆盖倍数

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

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	0.00	0.00	0.00	156,140.31
2024年	0.00	542.00	542.00	
2025年	0.00	1,373.60	1,373.60	
2026年	0.00	3,206.00	3,206.00	
2027年	0.00	3,206.00	3,206.00	
2028年	0.00	3,206.00	3,206.00	
2029年	0.00	3,206.00	3,206.00	
2030年	20,000.00	3,206.00	23,206.00	
2031年	18,000.00	2,664.00	20,664.00	
2032年	0.00	2,232.00	2,232.00	
2033年	0.00	2,232.00	2,232.00	
2034年	0.00	2,232.00	2,232.00	
2035年	0.00	2,232.00	2,232.00	
2036年	0.00	2,232.00	2,232.00	
2037年	0.00	2,232.00	2,232.00	
2038年	0.00	2,232.00	2,232.00	
2039年	11,100.00	2,232.00	13,332.00	
2040年	50,900.00	1,832.40	52,732.40	
合计	100,000.00	40,298.00	140,298.00	
本息覆盖倍数			1.11	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计		
2025年	0.00	1,373.60	1,373.60	156,140.31	
2026年	0.00	3,206.00	3,206.00		
2027年	0.00	3,206.00	3,206.00		
2028年	0.00	3,206.00	3,206.00		
2029年	0.00	3,206.00	3,206.00		
2030年	20,000.00	3,206.00	23,206.00		
2031年	18,000.00	2,664.00	20,664.00		
2032年	0.00	2,232.00	2,232.00		
2033年	0.00	2,232.00	2,232.00		
2034年	0.00	2,232.00	2,232.00		
2035年	0.00	2,232.00	2,232.00		
2036年	0.00	2,232.00	2,232.00		
2037年	0.00	2,232.00	2,232.00		
2038年	0.00	2,232.00	2,232.00		
2039年	11,100.00	2,232.00	13,332.00		
合计	49,100.00	37,923.60	87,023.60		
本息覆盖倍数		1.79			

五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	徐州高新区毕庄城市更新项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.1100亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目占地面积76.45亩，总建筑面积约19.75万平方米，其中地上建筑面积约14.09万平方米，建设住宅楼13栋，总户数1232户。建设配套商业及服务用房等设施。
项目建设期	2023年至2026年
项目运营期	2026年至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	12.5000亿
其中：不含专项债券的项目资本	2.5000亿

项目名称		徐州高新区毕庄城市更新项目									
金											
专项债券融资		10.0000 亿									
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2020年 及以前 年度	2021 年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027 年	2028年 及以后 年度		
专项债券融资				2.0000 亿	2.9100 亿	5.0900 亿					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		15.6140 亿									
债券存续期内项目分年收益											
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	2.1313 亿	2027 年	2.2876 亿	2028 年	2.4545 亿
2029 年	2.6330 亿	2030 年	2.8238 亿	2031 年	3.0277 亿	2032 年	0.0320 亿	2033 年	0.0320 亿	2034 年	0.0320 亿
2035 年	0.0320 亿	2036 年	0.0320 亿	2037 年	0.0320 亿	2038 年	0.0320 亿	2039 年	0.0320 亿	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								1.25			
债券存续期内项目总债务融资本息		8.7024 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.79			
债券存续期内项目总债务融资本金		4.9100 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.18			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		8.7024 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.79			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		4.9100 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.18			
项目收益预测依据	住宅销售收入 135,629.48 万元，商业用房销售收入 5,821.42 万元，车位销售收入 15,708.04 万元，债券存续期内物业收入 3,783.08 万元，合计 160,942.02 万元，扣除相关税费和其他费用 4,801.71 万元，收益 156,140.31 万元										



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320312717499048N

(1/1)

编号 320323666202210240018



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

名称 徐州方正会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 支大佐

经营范围

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

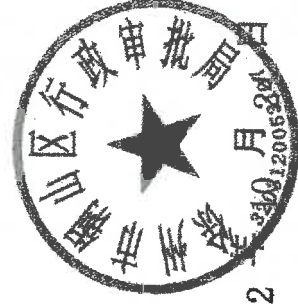
注册资本 200万元整

成立日期 2000年01月07日

住所 徐州铜山新区府中路



与原件一致



登记机关

2022

2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造

专项债券）之丰县项目财务评估报告

苏公X[2024]E6006号

目 录

- 一、审计报告
- 二、公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所





公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

徐州分所

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

2024 年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目财务评估报告

苏公 X[2024]E6006 号

丰县财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之丰县项目收益与融资平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

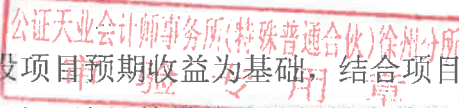
我们的评估参考依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

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

评估结果如下：

一、编制基础

本次预测以丰县书院南街区块安置房建设项目预期收益为基础，结合项目的建设情况、未来运营期情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益对融资本息覆盖倍数情况。



二、基本假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 项目收入在预测的正常范围内变动；

(五) 项目符合相关文件要求，项目总投资（资本金、计划发行债券）等相关资料真实、可靠；





(六)按现有计划发行债券，融资利率参照2023年江苏省棚改专项债券（三期）-2023年江苏省政府专项债券（十五期）发行结果（7年期城镇建设专项债券利率为2.68%），考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按3.60%确定，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

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

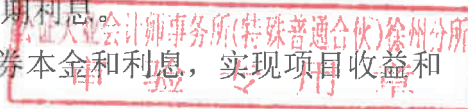
(八)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

(一)根据项目实施单位提供的建设项目的规划、收益预测等作为测算依据。

(二)根据《项目投资资金来源表》，测算项目总债务融资本息，总债务融资本金包括本期拟申请的专项债券资金、已发行的专项债券资金和未来拟申请的专项债券资金，按3.60%年利率测算15年期利息。

(三)评价项目收益是否能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。



四、本期债券募投项目概述

(一)项目所在地概述

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

(二)项目概述

(1)主要建设内容及规模

项目总占地面积121807.19平方米（折合182.71亩），项目总建筑面积299782.08平方米，其中计容建筑面积218058.97平方米；不计容建筑面积81723.11平方米。项目容积率1.79，建筑密度26%，绿地率30%。配套建设供电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等设施。

(2)项目建设期限





本项目建设期 29 个月，自 2022 年 8 月至 2024 年 12 月。

(3) 项目总投资及资金筹措方式

项目总投资约 113518.26 万元，为在建项目。项目拟使用本期债券募集资金 39100.00 万元，使用自有资本金约 74418.26 万元。

(三) 项目拟融资金额

本次申请发行的棚户区改造专项债券对应的丰县书院南街区块安置房建设项目，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目收益偿还。

建设项目总投资、资本金、本次拟申请专项债金额如下：

项目投资资金来源表

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=(4)+(5)+⑥			③=(7)+(8)+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
丰县书院南街区块安置房建设项目	2111-320321-89-01-676054	113,518.26			74,418.26		39,100.00	

(四) 项目进展情况

项目已取得《关于丰县书院南街区块安置房建设项目核准的批复》（丰行审许可〔2021〕38号）；国有土地使用权证；建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；建筑工程施工许可证。

五、本期债券募投项目资金平衡测算

(一) 测算融资本息

本次预测的丰县书院南街区块安置房建设项目，拟使用本期债券融资金额 39,100.00 万元，申请发行期限为 15 年。参照 2023 年江苏省棚改专项债券（三期）-2023 年江苏省政府专项债券（十五期）发行结果（7 年期城镇建设专项债券利率为 2.68%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次债券测算利息率按 3.60% 确定，期限为 15 年，每年年末支付利息，15 年到期偿还本金。





丰县书院南街区块安置房建设项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已发省政府专项债券资金金额	本期新增专项债本金金额	未来拟计划发债本金	已发债券利息	本期发债券利息	未来拟计划发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2024年		39,100.00						39,100.00	0.00
2025年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2026年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2027年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2028年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2029年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2030年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2031年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2032年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2033年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2034年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2035年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2036年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2037年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2038年					1,407.60			39,100.00	1,407.60
2039年					1,407.60		39,100.00	-	40,507.60
小计		39,100.00			21,114.00		39,100.00		60,214.00

(二) 测算项目预期收益

1. 基准地价

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，项目地块周边出让城镇住宅、零售商业用地2宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

(1) 土地市场情况

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

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





序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价(元 /m ²)	出让日期	用途
		路北							售商业

(2) 项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块 750 亩，最终土地出让地址及具体面积以国土部门招拍挂信息为准。城镇住宅用地以项目地块近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

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

根据土地价格结合土地价格增长率，现预测项目出让区土地价格如下：

单位：元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
	100.00%	107.10%	114.70%	122.84%	131.56%
丰县书院南街区块 安置房建设项目	2,254.80	2,414.89	2,586.35	2,769.98	2,966.65

2. 土地价格增长率

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，即增速为 7.1%。按照 GDP 增长率确定预期增长率为 7.1%。

3. 土地出让收入测算

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

项目名称	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
丰县书院 南街区块 安置房建 设项目	项目土地出让面积(亩)	187.50	187.50	187.50	187.50	750.00
	项目土地出让面积(平方米)	125,000.63	125,000.63	125,000.63	125,000.63	500,002.50
	项目可建筑面积(平方米)	223,751.13	223,751.13	223,751.13	223,751.13	895,004.48
	项目土地出让单价(元/平方米)	2,254.80	2,414.89	2,586.35	2,769.98	-
	项目土地出让收入(万元)	50,451.40	54,033.44	57,869.87	61,978.62	224,333.33





4. 土地出让净现金流入

假设丰县书院南街区块安置房建设项目，2025年至2028年分期进行土地挂牌交易，假设2025年-2028年每年出让25%，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一	出让土地回款	50,451.40	54,033.44	57,869.87	61,978.62	224,333.33
二	用于资金平衡土地相关收益					
1	土地出让收入	50,451.40	54,033.44	57,869.87	61,978.62	224,333.33
2	土地出让相关支出	17,745.35	18,995.48	20,334.40	21,768.34	78,843.57
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	2,522.57	2,701.67	2,893.49	3,098.93	11,216.66
2-2	土地出让业务费（1*2%）	1,009.03	1,080.67	1,157.40	1,239.57	4,486.67
2-3	农业土地开发资金（2500元/亩）	46.88	46.88	46.88	46.88	187.52
2-4	被征地农民社会保障资金（8000元/亩）	150.00	150.00	150.00	150.00	600.00
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	4,672.29	5,005.42	5,362.21	5,744.32	20,784.24
2-6	教育资金（净收益的10%）	4,672.29	5,005.42	5,362.21	5,744.32	20,784.24
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	4,672.29	5,005.42	5,362.21	5,744.32	20,784.24
3	用于资金平衡土地相关收益	32,706.05	35,037.96	37,535.47	40,210.28	145,489.76

5. 其他收入

假设丰县书院南街区块安置房建设项目对外商业用房和地下车库，出售价格根据近期房产市场情况和项目出让区周边房产价格及安置房的特殊性暂估。测算税金及附加，包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。假设管理费用、办公费用等其他费用，按出售收入的2%测算。假设2025年-2028年每年销售25%，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一	收入					
1	商业房出售收入	1,332.38	1,426.98	1,528.29	1,636.80	5,924.45
其中	商业房出售面积(m ²)	1,491.67	1,491.67	1,491.67	1,491.67	5,966.68



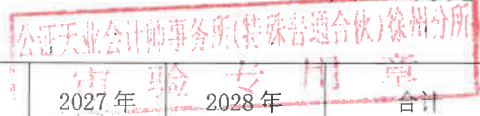


序号	名称	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
	出售价格（元/m ² ）	8,932.14	9,566.32	10,245.53	10,972.96	
2	车位销售收入	1,819.13	1,948.49	2,085.93	2,235.50	8,089.05
其中	车位数量（个）	404.25	404.25	404.25	404.25	1,617.00
	销售单价（万元/个）	4.50	4.82	5.16	5.53	
	收入合计	3,151.51	3,375.47	3,614.22	3,872.30	14,013.50
二	支出					
1	税金及附加	31.23	33.45	35.81	38.37	138.86
	城建税及教育费附加	31.23	33.45	35.81	38.37	138.86
	税金及附加合计	31.23	33.45	35.81	38.37	138.86
2	其他费用	63.03	67.51	72.28	77.45	280.27
	支出合计	94.26	100.96	108.09	115.82	419.13
三	收益	3,057.25	3,274.51	3,506.13	3,756.48	13,594.37

6. 收益预测

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

单位：万元



序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一	土地出让					
1	土地出让收入	50,451.40	54,033.44	57,869.87	61,978.62	224,333.33
2	减：四项基本政策成本	3,728.48	3,979.22	4,247.77	4,535.38	16,490.85
3	减：政策性基金	14,016.87	15,016.26	16,086.63	17,232.96	62,352.72
4	土地出让净收入	32,706.05	35,037.96	37,535.47	40,210.28	145,489.76
二	项目可实现的其他收入					
1	商业用房出售收入	1,332.38	1,426.98	1,528.29	1,636.80	5,924.45
2	车库出售收入	1,819.13	1,948.49	2,085.93	2,235.50	8,089.05
2	减：税金及附加	31.23	33.45	35.81	38.37	138.86
3	减：其他费用	63.03	67.51	72.28	77.45	280.27
4	出售净收入	3,057.25	3,274.51	3,506.13	3,756.48	13,594.37
三	项目用于资金平衡收益	35,763.30	38,312.47	41,041.60	43,966.76	159,084.13

（三）本息覆盖倍数

本项目作为城镇建设项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目





资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让、商业用房和地下车位出售收入，因项目实施单位预测土地出让、商业用房和地下车位出售收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券本息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(1) 本期债券存续期本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年		1,407.60	1,407.60	
2026年		1,407.60	1,407.60	
2027年		1,407.60	1,407.60	
2028年		1,407.60	1,407.60	
2029年		1,407.60	1,407.60	
2030年		1,407.60	1,407.60	
2031年		1,407.60	1,407.60	
2032年		1,407.60	1,407.60	
2033年		1,407.60	1,407.60	159,084.13
2034年		1,407.60	1,407.60	
2035年		1,407.60	1,407.60	
2036年		1,407.60	1,407.60	
2037年		1,407.60	1,407.60	
2038年		1,407.60	1,407.60	
2039年	39,100.00	1,407.60	40,507.60	
合计	39,100.00	12,668.40	60,214.00	
本息覆盖倍数			2.64	

(2) 全部债券存续期本息覆盖倍数与本期债券存续期本息覆盖倍数相同。

(四) 债券存续期项目概况明细表

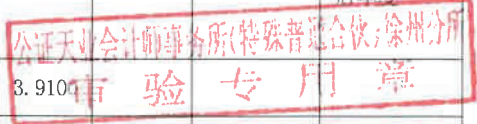
单位：亿元

项目名称	丰县书院南街区安置房建设项目
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	3.9100





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	项目总占地面积 121807.19 平方米（折合 182.71 亩），项目总建筑面积 299782.08 平方米，其中计容建筑面积 218058.97 平方米；不计容建筑面积 81723.11 平方米。项目容积率 1.79，建筑密度 26%，绿地率 30%。配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等设施。																																																																						
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）	11.3518																																																																						
其中：不含专项债券的项目资本金	7.4418																																																																						
专项债券融资	3.9100																																																																						
其他债务融资																																																																							
项目分年融资计划（单位：亿元）																																																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2019 年及以前年度</th> <th>2020 年</th> <th>2021 年</th> <th>2022 年</th> <th>2023 年</th> <th>2024 年</th> <th>2025 年</th> <th>2026 年</th> <th>2027 年及以后年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>专项债券融资</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.9100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>其他债务融资</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>债券存续期内项目总收益</td> <td colspan="8" style="text-align: center;">15.9084</td> </tr> </tbody> </table>	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					3.9100				其他债务融资									债券存续期内项目总收益	15.9084																																									
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					3.9100																																																																		
其他债务融资																																																																							
债券存续期内项目总收益	15.9084																																																																						
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）																																																																							
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	3.5763	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	
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.40																																																													
债券存续期内项目总债务融资本息		6.0214		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息										2.64																																																									
债券存续期内项目总债务融资本金		3.9100		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金										4.07																																																									
债券存续期内项目总地方债		6.0214		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资										2.64																																																									





券融资本息		本息	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.9100	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	4.07
项目收益预测依据	土地出让收益 145,489.76 万元，商业用房出售、车库出售收益 13,594.37 万元。		

结论性意见

综上所述，根据我们对支撑预测收益证据的审核，在其预测事项成立的前提下，我们认为本次评价的丰县书院南街区块安置房建设项目收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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

六、其他事项说明

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

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 15 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

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

（四）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年9月11日





营业执照

(副本)

编号 320303000201907240137

统一社会信用代码
913203033550095141 (1/1)

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



名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 徐州分所

成立日期 2015年09月09日

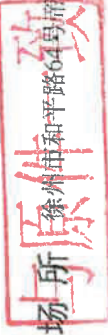
类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限 2015年09月09日至*****

负责人 夏玲

营业场所 徐州市和平路64号裙楼大厦1#-1-1907

经营范围 审查企业会计报表、出具验资报告、办理企业合并、分立、清算等审计业务，并受托对破产企业财产进行估值；为上市公司收购提供财务顾问服务；基本建设专项审计、工程决算审计、经济鉴证、司法鉴定、代理记账、专项调查、资产评估、税务咨询、税务代理、涉税事务、出具涉税鉴证报告、出具验资报告、出具审计报告、出具审计报告附带的法律意见书、出具企业合并、分立、清算专项审计报告；法律、法规规定的其他注册会计师业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2019

2019年07月24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



徐州方正会计师事务所有限公司

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

2024 年第四批江苏省政府债券（棚改专项 债券）之沛县项目财务评估报告

徐方会咨[2024]014 号

沛县财政局：

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

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

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

一、编制基础

本次预测以沛县四座楼安置房项目西区、沛县四座楼安置房项目东区、沛县东南片区棚户区改造项目预期收益为基础，结合项目的建设情况、近几年周边房屋成交情况、周边土地成交情况、GDP 增速情况、相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2024 年沛县四座楼安置房项目西区、沛县四座楼安置房项目东区、沛县东南片区棚户区改造项目收益预测表。

二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）相关法律法规无重大变化。



(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。

(五) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化。

(六) 土地出让价格在正常范围内变动。

(七) 房屋销售收入等预计收入能够实现。

(八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目总投资及资金来源情况

沛县四座楼安置房项目西区、沛县四座楼安置房项目东区、沛县东南片区棚户区改造项目总投资估算为 577,851.00 万元，其中：资本金 437,851.00 万元，已有地方政府专项债券资金 95,000.00 万元，拟使用本期债券募集资金 45,000.00 万元。具体如下：

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
沛县四座楼安置房项目西区	2202-32032 2-89-01-96 9827	180,000.00			140,000.00	32,000.00	8,000.00	
沛县四座楼安置房项目东区	2201-32032 2-89-01-91 2847	160,000.00			120,000.00	33,000.00	7,000.00	
沛县东南片区棚户区改造项目	2106-32032 2-89-01-44 4800	237,851.00			177,851.00	30,000.00	30,000.00	
合计		577,851.00			437,851.00	95,000.00	45,000.00	

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，沛县四座楼安置房项目西区、沛县四座楼安置房项目东区、沛县东南片区棚户区改造项目，假设流入的收入优先用于覆盖债券本息，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	债券存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数③=①/②



项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数③=①/②
沛县四座楼安置房项目西区	103,313.40	15	49,382.40	2.09
沛县四座楼安置房项目东区	78,074.43	15	49,000.60	1.59
沛县东南片区棚户区改造项目	113,312.89	15	82,395.00	1.38
合计	294,700.72		180,778.00	1.63

（二）本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数③=①/②
沛县四座楼安置房项目西区	103,313.40	15	49,382.40	2.09
沛县四座楼安置房项目东区	78,074.43	15	49,000.60	1.59
沛县东南片区棚户区改造项目	113,312.89	15	81,510.00	1.39
合计	294,700.72		179,893.00	1.64

五、评估结论

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

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

六、其他事项说明

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

（二）由于本次债券存续期间涉及未来15年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

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

（四）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的。



附件：

- 1、沛县四座楼安置房项目西区收益及现金流入编制说明
- 2、沛县四座楼安置房项目东区收益及现金流入编制说明
- 3、沛县东南片区棚户区改造项目收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司



中国·徐州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年9月5日

附件 1:

沛县四座楼安置房项目西区收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

沛县四座楼安置房项目西区，建设地点位于沛县卫青路南侧、汉武路东侧。总用地面积 78,544.38 m² (折合 117.83 亩)，总建筑面积 274,718.56 m²，其中计容建筑面积 211,893.22 m² (包括住宅面积 205,040.50 m²、商业面积 564.56 m²、配套用房总面积 6,288.16 m²)，不计容建筑面积 62,825.34 m²，项目容积率 2.69，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。项目建设周期为 36 个月。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

2022 年 2 月 14 日取得《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目西区核准的批复》(沛行审发(2022)40号)，项目估算总投资为 180,000.00 万元。



项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资(万元)① =②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
沛县四座楼安置房项目西区	2202-320322-89-01-969827	180,000.00			140,000.00	32,000.00	8,000.00	

(三) 项目进展情况

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

二、应付本息情况

沛县四座楼安置房项目西区 2024 年已发行 3.20 亿元，本次拟融资金额 0.8

亿元。参照 2023 年江苏省棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 2.95%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 3.60%确定，期限为 15 年，每年年末支付利息，15 年到期偿还本金。

沛县四座楼安置房项目西区应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
沛县四座楼安置房项目西区	2024 年	32,000.00	8,000.00				40,000.00	0.00
	2025 年			723.20	288.00		40,000.00	1,011.20
	2026 年			723.20	288.00		40,000.00	1,011.20
	2027 年			723.20	288.00		40,000.00	1,011.20
	2028 年			723.20	288.00		40,000.00	1,011.20
	2029 年			723.20	288.00		40,000.00	1,011.20
	2030 年			723.20	288.00		40,000.00	1,011.20
	2031 年			723.20	288.00	32,000.00	8,000.00	33,011.20
	2032 年				288.00		8,000.00	288.00
	2033 年				288.00		8,000.00	288.00
	2034 年				288.00		8,000.00	288.00
	2035 年				288.00		8,000.00	288.00
	2036 年				288.00		8,000.00	288.00
	2037 年				288.00		8,000.00	288.00
	2038 年				288.00		8,000.00	288.00
	2039 年				288.00	8,000.00	0.00	8,288.00
小计		32,000.00	8,000.00	5,062.40	4,320.00	40,000.00		49,382.40

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）土地出让收入

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

1、土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，融资涉及的拟平衡地块周边住宅用地 3 宗：2023-15G 号、2023-18G 号、2023-08G 号，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：



序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	约定容积率	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价(万元/m ²)	出让日期	用途
1	2023-15G	汉平路东侧、支十八路北侧	50239.00	2≤容积率≤2.3	2.15	108,013.85	24,216.00	0.2242	2023.10.9	住宅/城镇住宅、普通商品房
2	2023-18G	正阳路西侧、萧曹路北侧	34157.00	2≤容积率≤2.3	2.15	73,437.55	16,397.00	0.2233	2023.10.9	住宅/城镇住宅、普通商品房
3	2023-08G	正阳路西、王陵路南地块	51340.00	1.2≤容积率≤2.3	1.75	89,845.00	20,023.00	0.2229	2023.7.14	住宅/城镇住宅、普通商品房

2、项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟平衡地块（住宅类）为位于前、后八里屯、郝心庄地块土地面积约 151 亩(具体以上级主管部门实际批复的挂牌信息为准)，出售收入优先用于偿付本次发债本息，住宅用地以拟平衡地块周边近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

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

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

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

3、土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及拟平衡地块出让的周边土地价格结合土地价格增长率，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

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

4、土地出让净现金流入

假设沛县四座楼安置房项目西区拟平衡地块 2026 年至 2028 年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

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

（二）其他收入

1、基准房价

参考从徐州市房地产信息网以及售房网络平台查询的该项目附近商业、车位的价格，考虑安置房低于市场价，按照一定折扣的价格调整，预测沛县四座楼安置房项目西区将要出售的价格详见下表：

单位：元

项目	名称	位置	销售价格	权重	调整系数	测算价格	备注
			2024年				
住宅	建安汉城源筑 (书香苑)	正阳路西侧、萧何路南侧	8,166.00	0.5	0.7	2,858.10	考虑安置房低于市场价，按70%调整
	华宇悦城	陈平路与汉邦路交叉口	7,555.00	0.5	0.7	2,644.25	
	合计					5,502.35	
商铺	华宇生活城	汉城路汉城国际花苑	8,920.00	0.34	0.7	2,122.96	考虑安置房低于市场价，按70%调整
	领创国际市场	汉兴街道南环路	10,400.00	0.33	0.7	2,402.40	
	盛世珑庭	正阳南路26号	8,827.16	0.33	0.7	2,039.07	
	合计					6,564.43	
停车位	建安汉城源筑 (书香苑)	正阳路西侧、萧何路南侧	45,000.00	0.50	0.7	15,750.00	考虑安置房低于市场价，按70%调整
	华宇悦城	陈平路与汉邦路交叉口	50,000.00	0.50	0.7	17,500.00	
	合计					33,250.00	

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

2、收入预测

根据沛县四座楼安置房项目西区项目的《可行性研究报告》及《四座楼安置房西区项目情况说明》，项目用地约117.83亩，总建筑面积约27.47万平方米，其中计容建筑面积约21.19万平方米（包含住宅面积205040.50平方米、商业面积564.56平方米、配套用房总面积6288.16平方米），项目就地安置四座楼西区地块居民，约3.3万平方米，异地安置前、后八里屯、郝心庄地块居民，约7万平方米，安置后剩余住宅面积约10.89万平方米。预计2026年至2028年分期销售剩余安置住宅、商业、车位，销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率（按照2023年度GDP增长率7.1%确定，预期

增长率为7.1%)。具体测算情况如下:

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

注:收入测算时按照不含税价格。

(三) 棚改收益预测

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

单位:万元

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

四、本息覆盖倍数

本项目作为棚户区改造项目,属民生工程,项目自身盈利性较低,项目效益主要体现在改善民生,改善人民居住环境、提高生活水平,另一方面可以带动区

域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和其他收入，因项目实施单位预测的收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入优先用于覆盖债券本息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

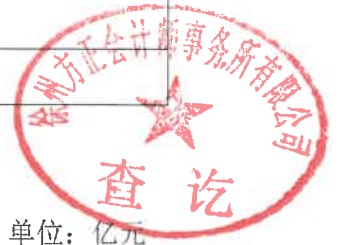


年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计		
2024年	0.00	0.00	0.00	103,313.40	
2025年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2026年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2027年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2028年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2029年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2030年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2031年	32,000.00	1,011.20	33,011.20		
2032年	0.00	288.00	288.00		
2033年	0.00	288.00	288.00		
2034年	0.00	288.00	288.00		
2035年	0.00	288.00	288.00		
2036年	0.00	288.00	288.00		
2037年	0.00	288.00	288.00		
2038年	0.00	288.00	288.00		
2039年	8,000.00	288.00	8,288.00		
合计	40,000.00	9,382.40	49,382.40		
本息覆盖倍数		2.09			

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	本期债券存续期内项目债务融资本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计		
2025年	0.00	1,011.20	1,011.20	103,313.40	
2026年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2027年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2028年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2029年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2030年	0.00	1,011.20	1,011.20		
2031年	32,000.00	1,011.20	33,011.20		
2032年	0.00	288.00	288.00		
2033年	0.00	288.00	288.00		
2034年	0.00	288.00	288.00		
2035年	0.00	288.00	288.00		
2036年	0.00	288.00	288.00		
2037年	0.00	288.00	288.00		
2038年	0.00	288.00	288.00		
2039年	8,000.00	288.00	8,288.00		
合计	40,000.00	9,382.40	49,382.40		
本息覆盖倍数		2.09			

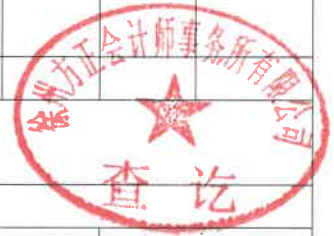


五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	沛县四座楼安置房项目西区
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.8000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于沛县卫青路南侧、汉武路东侧。总用地面积 78544.38 m ² （折合 117.83 亩），总建筑面积 274718.56 m ² ，其中计容建筑面积 211893.22 m ² （包括住宅面积 205040.50 m ² 、商业面积 564.56 m ² 、配套用房总面积 6288.16 m ² ），不计容建筑面积 62825.34 m ² ，项目容积率 2.69，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。
项目建设期	2023 年至 2025 年
项目运营期	2025 年至 2028 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	18.0000 亿

其中：不含专项债券的项目资本金	14.0000 亿								
专项债券融资	4.0000 亿								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2022年 及以前 年度	2023 年	2024年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030年 及以后 年度
专项债券融资			4.0000 亿						
其他债务融资									
债券存续期内项目 总收益	10.3314 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
2025年	0.0000	2026年		3.8783		2027年		3.1156	
2028年	3.3375	2029年		0.0000		2030年		0.0000	
2031年	0.0000	2032年				2033年			
		债券存续期内项目总收益/项目总投资							0.57
债券存续期内项目 总债务融资本息	4.9382 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					2.09	
债券存续期内项目 总债务融资本金	4.0000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.58	
债券存续期内项目 总地方债券融资本息	4.9382 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					2.09	
债券存续期内项目 总地方债券融资本金	4.0000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.58	
项目收益预测依据	项目收入包括土地收入和其他收入。土地收入 55,507.81 万元, 扣除相关税费和其他费用 19,499.10 万元, 收益 36,008.71 万元; 其他收入包含剩余安置房销售收入、商业用房销售收入和地下车位销售收入, 其他收入合计 69,314.81 万元, 扣除相关税费和其他费用 2,010.12 万元, 收益 67,304.69 万元。债券存续期间总收益 103,313.40 万元								



附件 2:

沛县四座楼安置房项目东区收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

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

(二) 项目总投资及资金筹措方式

2022 年 1 月 24 日取得《沛县行政审批局关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房项目东区核准的批复》（沛行审发[2022]39 号），项目估算总投资为 160,000.00 万元。



项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑧	其他资金(非资本金) ⑨
沛县四座楼安置房项目东区	2201-320322-89-01-912847	160,000.00			120,000.00	33,000.00	7,000.00	

(三) 项目进展情况

目前项目已取得沛县行政审批局《关于沛县歌风城镇建设有限公司沛县四座楼安置房东区核准的批复》（沛行审发[2022]39 号）；国有建设用地使用权：苏（2022）沛县不动产权第 0021514 号、苏（2022）沛县不动产权第 0021516 号；建设工程规划许可证（建字第 320322202200049 号、建字第 320322202200048 号）；建设用地规划许可证（地字第 320322202200023 号、地字第 320322202200024 号）；建筑工程施工许可证（施工许可编号：320322202306290301、

320322202306290401、320322202306290101)。

二、应付本息情况

沛县四座楼安置房项目东区 2024 年已发行 3.30 亿元，本次拟融资金额 0.7 亿元。参照 2023 年江苏省政府棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 2.95%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 3.60% 确定，期限为 15 年，每年年末支付利息，15 年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
沛县四座楼安置房项目东区	2024 年	33,000.00	7,000.00				40,000.00	0.00
	2025 年			745.80	252.00		40,000.00	997.80
	2026 年			745.80	252.00		40,000.00	997.80
	2027 年			745.80	252.00		40,000.00	997.80
	2028 年			745.80	252.00		40,000.00	997.80
	2029 年			745.80	252.00		40,000.00	997.80
	2030 年			745.80	252.00		40,000.00	997.80
	2031 年			745.80	252.00	33,000.00	7,000.00	33,997.80
	2032 年				252.00		7,000.00	252.00
	2033 年				252.00		7,000.00	252.00
	2034 年				252.00		7,000.00	252.00
	2035 年				252.00		7,000.00	252.00
	2036 年				252.00		7,000.00	252.00
	2037 年				252.00		7,000.00	252.00
	2038 年				252.00		7,000.00	252.00
	2039 年				0.00	252.00	7,000.00	0.00
小计		33,000.00	7,000.00	5,220.60	3,780.00	40,000.00		49,000.60

三、项目收益及现金流入预测说明

本次债券存续期间沛县四座楼安置房东区收入主要为土地出让收入和其他收入。

（一）土地出让收入

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



1、 土地市场情况

经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易信息，融资涉及的拟平衡地块周边住宅用地 3 宗 2023-08G 号、2023-15G 号、2023-18G 号，容积率按照平均计算，住宅用地情况具体如下表所示：

序号	地块	位置	占地面积 (m ²)	约定容积率	容积率	建筑面积 (m ²)	成交价格 (万元)	楼面地价(万元/m ²)	出让日期	用途
1	2023-08G	正阳路西、王陵路南地块	51340.00	1.2≤容积率≤2.3	1.75	89845.00	20,023.00	0.2229	2023.7.14	住宅/城镇住宅、普通商品房
2	2023-15G	汉平路东侧、支十八路北侧	50239.00	2≤容积率≤2.3	2.15	108013.85	24,216.00	0.2242	2023.10.9	住宅/城镇住宅、普通商品房
3	2023-18G	正阳路西侧、萧曹路北侧	34157.00	2≤容积率≤2.3	2.15	73437.55	16,397.00	0.2233	2023.10.9	住宅/城镇住宅、普通商品房

2、 项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟平衡地块（住宅类）为位于前、后八里屯、郝心庄地块合计拟出让总面积为 94 亩（具体以上级主管部门实际批复的挂牌信息为准），出售收入优先用于偿付本次发债本息，住宅用地以拟平衡地块周边近年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

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

徐州 GDP 增速根据徐州市人民政府门户网站公布信息，按照 2023 年 GDP 增长 7.10% 确定，预期增长率确定为 7.10%。根据土地价格结合土地价格增长率，现预测拟平衡地块出让的土地价格如下：

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
增长率	100.00%	107.10%	114.70%	122.85%	131.57%

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
沛县四座楼安置房项目东区	0.2234	0.2393	0.2562	0.2744	0.2939

3、土地出让收入测算

根据上述近期土地市场情况及拟平衡地块出让的周边土地价格结合土地价格增长率。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目名称	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
沛县四座楼安置房项目东区	项目土地出让面积（亩）		31.33	31.33	31.33	94.00
	项目土地出让面积（平方米）		20,888.99	20,888.99	20,888.99	62,666.98
	项目可建筑面积（平方米）		42,126.14	42,126.14	42,126.14	126,378.41
	项目土地出让单价（万元/平方米）	0.2393	0.2562	0.2744	0.2939	
	项目土地出让收入（万元）		10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00
合计			10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00

4、土地出让净现金流入

假设沛县四座楼安置房项目东区拟平衡地块2026年至2028年分期进行土地挂牌交易，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	合计
一	出让土地回款	10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00
二	用于资金平衡土地相关收益				
1	土地出让收入	10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00
2	土地出让相关支出	3,792.98	4,060.56	4,347.24	12,200.78
2-1	国有土地收益基金（1*5%）	539.64	577.97	619.04	1,736.65
2-2	土地出让业务费（1*2%）	215.85	231.19	247.62	694.66
2-3	农业土地开发资金（3000元/亩）	9.40	9.40	9.40	28.20
2-4	被征地农民社会保障资金（9000元/亩）	28.20	28.20	28.20	84.60
2-5	保障性住房建设资金（净收益的10%）	999.96	1,071.27	1,147.66	3,218.89

序号	项目	2026年	2027年	2028年	合计
2-6	教育资金（净收益的10%）	999.96	1,071.27	1,147.66	3,218.89
2-7	农田水利建设资金（净收益的10%）	999.96	1,071.27	1,147.66	3,218.89
3	用于资金平衡土地相关收益	6,999.74	7,498.86	8,033.63	22,532.23

（二）其他收入

1、基准房价

参考从徐州市房地产信息网以及售房网络平台查询的该项目附近住宅、商业、车位的价格，考虑安置房低于市场价，按照一定折扣的价格调整，预测沛县四座楼安置房项目东区将要出售的价格详见下表：



项目	名称	位置	销售价格	权重	调整系数	测算价格	备注
			2024年				
住宅	安建汉城源筑（书香苑）	正阳路西侧、萧何路南侧	8,166.00	0.5	0.7	2,858.10	考虑安置房低于市场价，按70%调整
	华宇悦城	陈平路与汉邦路交叉口	7,555.00	0.5	0.7	2,644.25	
	小计					5,502.35	
商铺	华宇生活城	汉城路汉城国际花苑	8,920.00	0.34	0.7	2,122.96	考虑安置房低于市场价，按70%调整
	领创国际市场	汉兴街道南环路	10,400.00	0.33	0.7	2,402.40	
	盛世珑庭	正阳南路26号	8,827.16	0.33	0.7	2,039.07	
	小计					6,564.43	
停车位	安建汉城源筑（书香苑）	正阳路西侧、萧何路南侧	45,000.00	0.50	0.7	15,750.00	考虑安置房低于市场价，按70%调整
	华宇悦城	陈平路与汉邦路交叉口	50,000.00	0.50	0.7	17,500.00	
	小计					33,250.00	

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

2、收益预测

根据沛县四座楼安置房项目东区项目的《可行性研究报告》及《四座楼安置房东区项目情况说明》，项目用地约104.3亩，总建筑面积24.85万平方米，其中计容建筑面积18.90万平方米（包含住宅面积179585.69平方米、商业面积545.70平方米、配套用房总面积8834.22平方米），项目就地安置四座楼东区地块居民，约3万平方米，异地安置前、后八里屯、郝心庄地块居民，约7万平方米，安置后剩余住宅面积约8.9万平方米。预计2026年至2028年分期销售剩

余安置住宅、商业、车位，销售价格根据近期房产市场情况及项目出让区周边房产价格结合房产价格增长率（按照 2023 年度 GDP 增长率 7.1% 确定，预期增长率为 7.1%）。具体测算情况如下：

序号	名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	收入					
1	住宅出售收入（万元）		19,246.93	15,460.10	16,557.76	51,264.79
其中	住宅出售面积（m ² ）		35,600.00	26,700.00	26,700.00	89,000.00
	出售价格（元/m ² ）	5,048.03	5,406.44	5,790.30	6,201.41	-
2	商业出售收入（万元）		117.33	125.66	134.58	377.57
其中	商业出售面积（m ² ）		181.90	181.90	181.90	545.70
	出售价格（元/m ² ）	6,022.41	6,450.00	6,907.95	7,398.41	-
3	车位销售收入（万元）		2,087.64	1,676.02	1,795.02	5,558.68
其中	车位数量（个）		639.00	479.00	479.00	1,597.00
	销售单价（元/个）	30,504.59	32,670.42	34,990.02	37,474.31	-
	收入合计		21,451.90	17,261.78	18,487.36	57,201.04
二	支出					
1	各项税费（万元）		193.06	155.36	166.39	514.81
2	其他费用（万元）		429.04	345.24	369.75	1,144.03
	支出合计（万元）		622.10	500.60	536.14	1,658.84
三	收益（万元）		20,829.80	16,761.18	17,951.22	55,542.20

上表中的销售单价均为不含税价

（三）棚改收益预测

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

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	土地出让				
1	土地出让收入	10,792.72	11,559.41	12,380.87	34,733.00
2	减：四项基本政策成本	793.09	846.76	904.26	2,544.11
3	减：政策性基金	2,999.89	3,213.80	3,442.98	9,656.67
4	土地出让净收入	6,999.74	7,498.86	8,033.63	22,532.23
二	项目可实现的其他收入				
1	可售住宅销售收入	19,246.93	15,460.10	16,557.76	51,264.79
2	商铺销售收入	117.33	125.66	134.58	377.57

序号	项目	2026年	2027年	2028年	合计
3	地下车位销售收入	2,087.64	1,676.02	1,795.02	5,558.68
5	减：税金及附加和其他费用	622.10	500.60	536.14	1,658.84
6	项目可实现的净收入	20,829.80	16,761.18	17,951.22	55,542.20
二	项目用于资金平衡收益	27,829.54	24,260.04	25,984.85	78,074.43

四、本息覆盖倍数

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

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

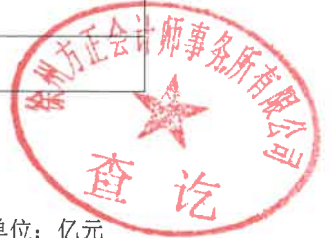
单位：万元

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024年	0.00	0.00	0.00	78,074.43
2025年	0.00	997.80	997.80	
2026年	0.00	997.80	997.80	
2027年	0.00	997.80	997.80	
2028年	0.00	997.80	997.80	
2029年	0.00	997.80	997.80	
2030年	0.00	997.80	997.80	
2031年	33,000.00	997.80	33,997.80	
2032年	0.00	252.00	252.00	
2033年	0.00	252.00	252.00	
2034年	0.00	252.00	252.00	
2035年	0.00	252.00	252.00	
2036年	0.00	252.00	252.00	
2037年	0.00	252.00	252.00	
2038年	0.00	252.00	252.00	
2039年	7,000.00	252.00	7,252.00	
合计	40,000.00	9,000.60	49,000.60	
本息覆盖倍数			1.59	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计		
2025年	0.00	997.80	997.80	78,074.43	
2026年	0.00	997.80	997.80		
2027年	0.00	997.80	997.80		
2028年	0.00	997.80	997.80		
2029年	0.00	997.80	997.80		
2030年	0.00	997.80	997.80		
2031年	33,000.00	997.80	33,997.80		
2032年	0.00	252.00	252.00		
2033年	0.00	252.00	252.00		
2034年	0.00	252.00	252.00		
2035年	0.00	252.00	252.00		
2036年	0.00	252.00	252.00		
2037年	0.00	252.00	252.00		
2038年	0.00	252.00	252.00		
2039年	7,000.00	252.00	7,252.00		
合计	40,000.00	9,000.60	49,000.60		
本息覆盖倍数			1.59		



五、项目明细表

单位：亿元

项目名称	沛县四座楼安置房项目东区
项目类型(一级)	棚户区改造
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.7000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目建设地点于位于沛县正阳路西侧、曹参路北侧。项目总用地面积 69517.17 平方米（合 104.3 亩），总建筑面积 248472.71 平方米，其中计容建筑面积 188965.61 平方米（包含住宅面积 179585.69 平方米、商业面积 545.70 平方米、配套用房总面积 8834.22 平方米），不计容建筑面积 59507.10 平方米（包含地下机动车库 44136.94 平方米、非机动车库 9392.07 平方米、消防水池和泵房 662.76 平方米、保温层 4930.93 平方米、热交换站 384.40 平方米）。项目容积率 2.71，绿地率 35%，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。
项目建设期	2023 年至 2025 年
项目运营期	2025 年至 2028 年
本项目拟发行债券期限	15

(单位:年)											
债券存续期内项目总投资		16.0000 亿									
其中:不含专项债券的项目资本金		12.0000 亿									
专项债券融资		4.0000 亿									
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度		
专项债券融资					4.0000 亿						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		7.8074 亿									
债券存续期内项目分年收益											
2023年	2024年	2025年	0.0000 亿	2026年	2.7830 亿	2027年	2.4260 亿	2028年	2.5984 亿		
2029年	2030年	2031年		2032年		2033年		2034年			
2035年	2036年	2037年		2038年		2039年		2040年			
2041年	2042年	2043年		2044年		2045年		2046年			
2047年	2048年	2049年		2050年		2051年		2052年			
2053年	2054年	2055年		2056年		2057年		2058年			
		债券存续期内项目总收益/项目总投资							0.49		
债券存续期内项目总债务融资本息		4.9001 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.59		
债券存续期内项目总债务融资本金		4.0000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.95		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		4.9001 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.59		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		4.0000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.95		
项目收益预测依据	项目收益包含出让土地收入和其他收入。土地出让收入 34,733.00 万元,扣除相关税费和其他费用 12,200.77 万元,收益 22,532.23 万元;其他收入包含剩余安置房销售收入、商业用房销售收入和地下车位销售收入,其他收入合计 57,201.04 万元,扣除税金附加及其他费用 1,658.84 万元,其他收益 55,542.20 万元。债券存续期间总收益 78,074.43 万元。										

附件 3:

沛县东南片区棚户区改造项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

本项目位于沛县汤沐路与东环路交叉口处。项目总用地面积 143020.14 平方米 (和 214.53 亩)，项目总建筑面积 429109.06 平方米，其中计容建筑面积 317930.07 平方米，包括住宅建筑面积 279930.98 平方米、商业配套建筑面积 13446.93 平方米、幼儿园建筑面积 4566.35 平方米、其他计容建筑面积 19985.81 平方米 (包括服务中心、物业、配电房、消控室等)，不计容建筑面积 111178.99 平方米，项目容积率 2.223，住宅总户数 2364 户，总人数 7565 人，并配套建设绿化、道路、电气、给排水、管网等设施。项目实施周期为 32 个月。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

沛县行政审批局已对沛县东南片区棚户区改造项目作出了核准批复(沛行审发[2021]94 号)，项目估算总投资为 237,851.00 万元。可研报告中：建安工程费用 170,226.81 万元，配套工程费用 4,917.40 万元，工程建设其他费用 51,380.55 万元，基本预备费用 11,326.24 万元。

单位：万元

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑧	其他资金 (非资本金) ⑨
沛县东南片区棚户区改造项目	2106-32032-2-89-01-444800	237,851.00			177,851.00	30,000.00	30,000.00	

(三) 项目进展情况

已取得沛县行政审批局《沛县行政审批局关于沛县东南片区棚户区改造项目核准的批复》(沛行审发[2021]94 号)，项目共分为 A、B、C、D 四个地块，其

中 B、C、D 土地证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证已取得，C、D 地块已经竣工，等待验收。其余地块还在主体施工中。

二、应付本息情况

沛县东南片区棚户区改造项目 2023 年已发行 3.00 亿元，本次拟融资金额 3.00 亿元，参照 2023 年江苏省政府棚改专项债券发行结果（7 年期棚改专项债的利率为 2.95%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 3.60% 确定，期限为 15 年，每年年末支付利息，15 年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2023 年	30,000.00					30,000.00	
2024 年		30,000.00	885.00			60,000.00	885.00
2025 年			885.00	1,080.00		60,000.00	1,965.00
2026 年			885.00	1,080.00		60,000.00	1,965.00
2027 年			885.00	1,080.00		60,000.00	1,965.00
2028 年			885.00	1,080.00		60,000.00	1,965.00
2029 年			885.00	1,080.00		60,000.00	1,965.00
2030 年			885.00	1,080.00	30,000.00	30,000.00	31,965.00
2031 年				1,080.00		30,000.00	1,080.00
2032 年				1,080.00		30,000.00	1,080.00
2033 年				1,080.00		30,000.00	1,080.00
2034 年				1,080.00		30,000.00	1,080.00
2035 年				1,080.00		30,000.00	1,080.00
2036 年				1,080.00		30,000.00	1,080.00
2037 年				1,080.00		30,000.00	1,080.00
2038 年				1,080.00		30,000.00	1,080.00
2039 年			0.00	1,080.00	30,000.00	0.00	31,080.00
小计	0.00	30,000.00	6,195.00	16,200.00	60,000.00		82,395.00

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）土地出让收入

本次债券存续期间沛县东南片区棚户区改造项目无土地出让收入。

（二）其他收入

1. 基准房价

沛县东南片区棚户区改造项目，参考从售房网络平台查询的该项目附近商品房住宅、商业、车位的价格，考虑安置房低于市场价，按照一定折扣的价格调整，预测沛县东南片区棚户区改造项目将要出售的价格详见下表：



项目	名称	位置	销售价格（元/平方米）		权重	调整系数	测算价格	备注
			2023 年	2024 年				
住宅	汉宁府	东环路东侧， 歌风路北侧		5,739.00	0.3	0.8	1,530.40	选取参考住宅 均为安置房且 上房 4、5 年， 按 2023 年交易 价格的 80%调整
	新都市 华庭	沛县东环路 西侧，六中北 侧，东风东路 南侧		5,993.00	0.3	0.8	1,598.13	
	汉华府	东环路东侧， 南环路北侧		7,274.00	0.3	0.8	1,939.73	
	小计						5,068.27	
商铺	新都市 华庭	沛县东环路 西侧，六中北 侧，东风东路 南侧	15,000.00		0.50	0.8	6,000.00	选取参考住宅 均为安置房且 上房 4、5 年， 按 2023 年交易 价格的 80%调整
	汉宁府	东环路东侧， 歌风路北侧	20,000.00		0.50	0.8	8,000.00	
	小计						14,000.00	
停车位	新都市 华庭	沛县东环路 西侧，六中北 侧，东风东路 南侧	50,000.00		0.50	0.8	20,000.00	选取参考住宅 均为安置房且 上房 4、5 年， 按 2023 年交易 价格的 80%调整
	翰林世 家	沛县东环路 东侧，汤沐路 北侧	70,000.00		0.50	0.8	28,000.00	
	小计						48,000.00	

2. 商品房销售收益

根据规划指标，可对外销售的住宅建筑面积为 145487.58 平方米，可销售商业面积为 13446.93 平方米，可销售停车位 2366 个。假设 2025 年-2028 年四年陆续出售，销售价格根据近期房产市场情况及项目周边房产价格结合房产价格增长率（按照 2023 年度徐州 GDP 增长率 7.1% 确定，预期增长率为 7.1%），住宅销

售收入 81,396.08 万元，商铺销售收入 21,962.91 万元，停车位销售收入 13,248.89 万元，扣除相关税费和其他费用 3,294.99 万元，收益 113,312.89 万元，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	收入					
1	住宅出售收入	62,687.97	5,813.51	6,226.27	6,668.33	81,396.08
其中	住宅出售面积 (m ²)	115,487.58	10,000.00	10,000.00	10,000.00	145,487.58
	出售价格 (元/m ²)	5,428.11	5,813.51	6,226.27	6,668.33	-
2	商业出售收入	8,064.96	4,318.76	4,625.39	4,953.80	21,962.91
其中	商业出售面积 (m ²)	5,378.79	2,689.38	2,689.38	2,689.38	13,446.93
	出售价格 (元/m ²)	14,994.00	16,058.57	17,198.73	18,419.84	-
3	车位销售收入	4,868.34	2,604.24	2,789.14	2,987.17	13,248.89
其中	车位数量 (个)	947.00	473.00	473.00	473.00	2,366.00
	销售单价 (元/个)	51,408.00	55,057.97	58,967.08	63,153.75	-
	收入合计	75,621.27	12,736.51	13,640.80	14,609.30	116,607.88
二	支出					
1	各项税费	624.40	105.16	112.63	120.63	962.82
2	其他费用	1,512.43	254.73	272.82	292.19	2,332.17
	支出合计	2,136.83	359.89	385.45	412.82	3,294.99
三	收益	73,484.44	12,376.62	13,255.35	14,196.48	113,312.89

四、本息覆盖倍数

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

(一) 全部债务存续期本息覆盖倍数

年度	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年		885.00	885.00	113,312.89
2025 年		1,965.00	1,965.00	
2026 年		1,965.00	1,965.00	
2027 年		1,965.00	1,965.00	
2028 年		1,965.00	1,965.00	
2029 年		1,965.00	1,965.00	
2030 年	30,000.00	1,965.00	31,965.00	

2031年		1,080.00		
2032年		1,080.00		
2033年		1,080.00		
2034年		1,080.00		
2035年		1,080.00		
2036年		1,080.00		
2037年		1,080.00		
2038年		1,080.00		
2039年	30,000.00	1,080.00		
合计	60,000.00	22,395.00	82,395.00	
本息覆盖倍数			1.38	

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数



年度	本期债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年		1,965.00	1,965.00	113,312.89
2026年		1,965.00	1,965.00	
2027年		1,965.00	1,965.00	
2028年		1,965.00	1,965.00	
2029年		1,965.00	1,965.00	
2030年	30,000.00	1,965.00	31,965.00	
2031年		1,080.00		
2032年		1,080.00		
2033年		1,080.00		
2034年		1,080.00		
2035年		1,080.00		
2036年		1,080.00		
2037年		1,080.00		
2038年		1,080.00		
2039年	30,000.00	1,080.00		
合计	60,000.00	21,510.00	81,510.00	
本息覆盖倍数			1.39	

五、项目明细表

单位: 亿元

项目名称	沛县东南片区棚户区改造项目									
项目类型(一级)	棚户区改造									
项目类型(二级)										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	3.0000									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)	0.0000									
项目简要描述	本项目位于沛县汤沐路与东环路交叉口处。项目总用地面积 143020.14 平方米(和 214.53 亩),项目总建筑面积 429109.06 平方米,其中计容建筑面积 317930.07 平方米,包括住宅建筑面积 279930.98 平方米、商业配套建筑面积 13446.93 平方米、幼儿园建筑面积 4566.35 平方米、其他计容建筑面积 19985.81 平方米(包括服务中心、物业、配电房、消控室等),不计容建筑面积 111178.99 平方米,项目容积率 2.223,住宅总户数 2364 户,总人数 7565 人,并配套建设绿化、道路、电气、给排水、管网等设施。									
项目建设期	2022 年至 2025 年									
项目运营期	2025 年至 2028 年									
本项目拟发行债券期限(单位:年)	15									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	23.7851									
其中:不含专项债券的项目资本金	17.7851									
专项债券融资	6.0000									
其他债务融资	0.0000									
项目分年融资计划(单位:亿元)										
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度	
专项债券融资					3.0000	3.0000				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	11.3312									
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)										
2023 年	2024 年	2025 年	7.3484	2026 年	1.2377	2027 年	1.3255	2028 年	1.4196	
2029 年	2030 年	2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		
2035 年	2036 年	2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		



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						
债券存续期内项目总债务融资本息	8.151			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.39
债券存续期内项目总债务融资本金	6.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.89
债券存续期内项目总地方债券融资本息	8.151			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.39
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.0000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.89
项目收益预测依据	住宅出售、商业出售、车位出售收入 116,607.88 万元, 扣除相关税费和其他费用 3,294.99 万元, 收益 113,312.89 万元。									

睢宁县财政局
专项审计报告
2024年度

目 录

	页次
一、专项审计报告	1-18

委托单位：睢宁县财政局
审计单位：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
联系电话：(010) 85886680
传真号码：(010) 85886690
网 址：<http://www.Reanda.com>



2024年第四批江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)—— 睢宁县项目财务审计报告

利安达专字[2024]苏A0007号

2024年,江苏省财政厅印发了《关于做好2024年第四批江苏省政府新增专项债券发行准备工作的通知》(苏财债函[2024]12号),对2024年新增政府债券发行工作做了具体要求。

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所作为2024年第四批江苏省政府债券之睢宁县本级项目审计机构,对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具审计报告。

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

本次预测以睢宁县规划文学北路东侧、2013-7号宗地东地块的预期土地出让收入及地下车位销售收入为基础;以睢宁县双沟镇经六路东,新华路南的安置房和商业用房销售收入为基础,结合项目的建设期、近一年的棚户区改造项目周边土地出让情况、四项基本政策成本、政策性基金等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制2024年睢宁县棚户区改造项目及建设安置房项目收益预测表。



二、基本假设

- (一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;
- (三) 相关法律法规无重大变化;
- (四) 苑南人家安置房建设项目的建设周期,投资预算在未来无重大变化;
- (五) 债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率;
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。
- (七) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;
- (八) 土地出让价格在正常范围内变动;
- (九) 苑南人家安置房建设项目土地出让净收入优先偿还本次发行债券本息;

三、测算说明

景湖花苑三期项目、锦绣家园项目债券本息以其营运净现金流入优先偿付。

1、土地出让收入

出让国有土地使用权收取的所有价款(除代收代付款)。

2、项目净现金流入

棚户区改造项目项目土地收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

3、本息覆盖倍数

棚户区改造项目项目净现金流入与项目相关融资本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

(一) 项目概况

1、项目介绍

(1) 景湖花苑三期项目介绍

景湖花苑三期项目位于唯宁县规划文学北路东侧、2013-7号宗地东,项目总用地面积约76.56亩。项目主要涉及土建及安装工程、给排水工程、电气安装工程、道路广场建设工程、绿化工程及其它配套工程。项目总建筑面积



142474.28平方米，其中地上建筑面积为110971.91平方米，包括住宅面积107406.87平方米，配电房及开闭所面积580.80平方米，公厕面积60平方米，保温层面积2924.24平方米；地下建筑面积31502.37平方米。项目建设容积率2.11，绿化率39%，建筑密度12.9，设计总户数872户，停车位872个。

经济的快速发展，提高了睢宁县的综合经济实力，推进了其经济结构的转型，增加了人均收入水平，实现了由温饱型小康向富裕型小康的转变，也在此过程中进一步推动着市场化改革的进程。但与迅猛的经济发展形势相比较，睢宁县城市建设却显得相对滞后。城区内存在大量的“城中村”，普遍存在住房基本功能不全、房屋抗震性能差、结构和消防安全隐患严重等问题，且区域内道路、绿化、卫生、市政等基础配套设施已无法满足居民生活的需要，同时也影响了城市总体的交通组织和功能的提升。

本项目建设的安置房不仅可以有效改善中低收入家庭的住房问题，改善其居住环境、提高生活质量；还有助于改善区域投资环境，促进地区经济跨越式发展，提升睢宁县的城市综合竞争力。同时，通过建设安置房项目，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，使人口集中居住，有效利用土地，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为睢宁县未来城镇化建设发展提供必要的用地保障。

(2) 锦绣家园项目介绍

锦绣家园项目位于睢宁县双沟镇经六路东，新华路南，项目安置小区总用地面积约177亩，项目总建筑面积23.6万平方米，其中住宅面积21.2万平方米，商业面积2万平方米，配套设施面积0.4万平方米。项目主要涉及土建及安装工程、给排水工程、电气安装工程、道路广场建设工程、绿化工程及其它配套工程。

经济的快速发展，提高了睢宁县的综合经济实力，推进了其经济结构的转型，增加了人均收入水平，实现了由温饱型小康向富裕型小康的转变，也在此过程中进一步推动着市场化改革的进程。但与迅猛的经济发展形势相比较，睢宁县城市建设却显得相对滞后。城区内存在大量的“城中村”，普遍存在住房基本功能不全、房屋抗震性能差、结构和消防安全隐患严重等问题，且区域内



道路、绿化、卫生、市政等基础配套设施已无法满足居民生活的需要，同时也影响了城市总体交通组织和功能的提升。

本项目建设的安置房可以有效改善中低收入家庭的住房问题，改善民生。同时，较高建筑密度的居住区有助于合理规划土地，提高土地利用率，构建环境优美的宜居城市，提升睢宁县城市形象和城市综合竞争力，改善区域投资环境，促进地区经济跨越式发展。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

睢宁县本次融资涉及的锦绣家园项目、景湖花苑三期项目，总投资约为148,500.00万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中，自有资金筹集88,500.00万元，已有债券资金25,000.00万元，本期债券资金8,000.00万元，拟后期发行债券资金27,000.00万元。

睢宁县棚改项目投资资金来源(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
锦绣家园 项目	83,500.00	-	-	68,500.00	-	5,000.00	10,000.00
景湖花苑 三期项目	65,000.00	-	-	20,000.00	25,000.00	3,000.00	17,000.00
合计	148,500.00	-	-	88,500.00	25,000.00	8,000.00	27,000.00

注：其他资金(非资本金)⑨中27,000.00万元为锦绣家园项目、景湖花苑三期项目拟后期发行的债券资金金额。

(二) 项目建设背景



睢宁县位于淮海经济区中心区域，为徐州东南门户，1218年建县。面积1769平方公里，人口145万，耕地面积155万亩，辖15个镇、3个街道办事处、2个省级经济开发区、1个省级湿地公园。

人文底蕴深厚。睢宁有着4000多年的历史，为古下邳国治所。睢宁曾是古老的下邳国、徐国发源地，孕育出灿烂的古黄河、两汉文化、下邳文化，“一部三国史、半部下邳城”、“两汉看徐州、三国看下邳”，都是对睢宁历史文化的形象描述。睢宁是远近闻名的“儿童画之乡”，荣获各类国际奖项1660个，有4幅作品陈列在联合国总部大厦，并作为国宾礼品赠与外国政要和国际友人。

交通便捷通达。睢宁县外承我国东、中、西三大经济带交汇，内承淮海经济区中心城市徐州都市圈“一城两翼”重要一翼，是全国交通最为发达的县份之一。“铁”，京沪高铁紧邻县境，距高铁入口仅40分钟车程；有“宁沪高铁第二通道”、“江苏铁路金腰带”之称的徐盐高铁在睢宁县境内设睢宁站、双沟站两个站点，2019年底建成通车。“陆”，宁徐高速公路横贯东西，徐明高速连接南北，京沪、霍连高速擦肩而过，县内有高速路口6个，各园区10分钟可达。“空”，国家一类开放口岸——观音机场，如今已开辟航线27条。二期扩建工程竣工，投用之后，将有效满足机场2025年旅客吞吐量460万人次、年货邮吞吐量为5万吨、年航班起降架次5.2万架次的需要。同时，设立国有汉通航空公司，睢宁人有了自己的航空公司。“水”，睢宁是徐州6大亿吨大港之一，目前正在加快建设千万吨级内河大型港口和徐洪河、徐沙河航道“航道升级改造”工程。工程建成后，千吨级船舶通过徐洪河，经京杭大运河可以到达连云港、上海等重要港口，企业物流成本进一步降低。

产业体系协同发展。纺织服装主要的龙头企业是天虹纺织，上市公司，年产100万纱锭，新投资20亿元30万锭彩棉项目有序推进。白色家电，主要是台州的星星家电冰箱冰柜，年产550万台，国内排名第一，智能冷链产业园项目一期建成投产。皮革皮具主要是南海和兴宁皮厂，全国知名女鞋——千百度鞋业。此外，英国太古、意大利维龙、华彬集团、圆通速递、中建国际、中国保华控股等国际国内知名企业纷纷落户。九旭药业多项产品市场占有率位居全国前列，中植新能源汽车被列入工信部机动车辆生产产品目录，顺泰等7个光伏发电项目实现并网发电86兆瓦，天意动物制药成功登陆“新三板”，本土上



市企业再取新突破。以电子商务为代表的现代服务业迅猛发展，特别是沙集镇被称为“互联网改变的村庄”，“沙集模式”享誉全国。在十九大之后，习近平总书记来徐调研期间，徐州市委作了重点介绍：“徐州电子商务发展是以睢宁沙集电商发展为引领的电子商务，对富民增收有很大贡献。”目前，睢宁县淘宝镇、淘宝村数量均居全省第一，荣获全国“电子商务进农村综合示范县”等称号，成功获得2018年农村淘宝论坛峰会举办权，全国第一家市级培训中心落户睢宁。

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

2020-2023年度睢宁县主要经济指标情况(单位:亿元)

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

五、债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

景湖花苑三期项目、锦绣家园项目拟发行专项债券金额6.00亿元(锦绣家园项目拟发行1.50亿元,景湖花苑三期项目拟发行4.50亿元)。景湖花苑三期项目前期已发行七年期棚改专项债券2.50亿元。本次发行十五期棚改专项债券0.80亿元(锦绣家园项目发行0.50亿元,景湖花苑三期项目发行0.30亿元),后期拟发行2.70亿元(锦绣家园项目拟发行十五年期棚改专项债券1.00亿元,景湖花苑三期项目发行七年期棚改专项债券1.70亿元)。假设融资利率为3.90%(根据2023年江苏省地方政府再融资专项债券(九期)三十年期年利率3.05%、2023年江苏省地方政府再融资专项债券(八期)七年期年利



率 2.73%、2023 年江苏省政府专项债券（二十期）十年期年利率 2.76%和 2018 年第七至十批公开发行江苏省土地储备专项债券（二期）五年期年利率 3.90%孰高选取），每年年末支付利息，应还本付息情况如下：

拟发行全部棚户区改造专项债券金额 6.00 亿元存续期间的应还本付息情况为：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年	-	25,000.00	-	25,000.00	3.90%	-
2023 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.90%	975.00
2024 年	25,000.00	8,000.00	-	33,000.00	3.90%	975.00
2025 年	33,000.00	27,000.00	-	60,000.00	3.90%	1,287.00
2026 年	60,000.00	-	-	60,000.00	3.90%	2,340.00
2027 年	60,000.00	-	-	60,000.00	3.90%	2,340.00
2028 年	60,000.00	-	-	60,000.00	3.90%	2,340.00
2029 年	60,000.00	-	25,000.00	35,000.00	3.90%	2,340.00
2030 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.90%	1,365.00
2031 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.90%	1,365.00
2032 年	35,000.00	-	17,000.00	18,000.00	3.90%	1,365.00
2033 年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2034 年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2035 年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2036 年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2037 年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2038 年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2039 年	18,000.00	-	8,000.00	10,000.00	3.90%	702.00
2040 年	10,000.00	-	10,000.00	-	3.90%	390.00
合计	-	60,000.00	60,000.00	-	-	21,996.00

本期发行棚户区改造建设专项债券金额 0.80 亿元存续期间的应还本付息情况为：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2024 年	25,000.00	8,000.00	-	33,000.00	3.90%	975.00
2025 年	33,000.00	27,000.00	-	60,000.00	3.90%	1,287.00



年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026年	60,000.00	-	-	60,000.00	3.90%	2,340.00
2027年	60,000.00	-	-	60,000.00	3.90%	2,340.00
2028年	60,000.00	-	-	60,000.00	3.90%	2,340.00
2029年	60,000.00	-	25,000.00	35,000.00	3.90%	2,340.00
2030年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.90%	1,365.00
2031年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.90%	1,365.00
2032年	35,000.00	-	17,000.00	18,000.00	3.90%	1,365.00
2033年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2034年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2035年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2036年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2037年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2038年	18,000.00	-	-	18,000.00	3.90%	702.00
2039年	18,000.00	-	8,000.00	10,000.00	3.90%	702.00
合计	-	35,000.00	50,000.00	-	-	20,631.00

2、项目净现金流入

(1) 景湖花苑项目预测未来十五年项目净现金流入如下表所示:

金额单位: 人民币万元

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
项目净现金流入	-	-	-	14,823.24	14,823.24	14,823.24
	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年
项目净现金流入	14,823.24	14,804.14	-	-	-	-
	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	合计
项目净现金流入	-	-	-	-	-	74,097.10

注: 根据京秀工程咨询有限公司出具的项目可行性研究报告, 土地单价为200万元/亩, 此次整理共计370亩土地, 共计7.4000亿元。扣除国有土地收益基金、土地出让业务费等, 土地净收入为6.8542亿元。本项目地下车位共计872个, 销售单价为6.5万元/个。地下车位共计收入0.5668亿元。营业成本主要指本项目商业销售部分产生的经营招待费、宣传费、广告费以及人员费用等, 共计113.40万元。债券存续期可实现经营收益7.4097亿元。

具体计算过程如下:



出让土地收入情况如下:

序号	项目	标准	单位	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计(万元)
1	出让土地回款	200	万元	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	74,000.00
	出让比例(%)			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
2	扣除项目		万元	1,091.50	1,091.50	1,091.50	1,091.50	1,091.50	5,457.51
2.1	国有土地收益基金	5%	万元	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	3,700.00
2.2	土地出让业务费	2%	万元	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	1,480.00
2.3	农业开发资金	3.75	元/m ²	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	92.50
2.4	廉租住房保障资金	2.5	元/m ²	12.33	12.33	12.33	12.33	12.33	61.67
2.5	农田水利建设资金	2.5	元/m ²	12.33	12.33	12.33	12.33	12.33	61.67
2.6	教育资金	2.5	元/m ²	12.33	12.33	12.33	12.33	12.33	61.67
3	征收地块项目净流入			13,708.50	13,708.50	13,708.50	13,708.50	13,708.50	68,542.49

地下车位收入情况如下:

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计(万元)
地下车位销售收入(万元)	1,137.50	1,137.50	1,137.50	1,137.50	1,118.00	5,668.00
可销售数量(个)	175.00	175.00	175.00	175.00	172.00	872.00
销售单价(元/个)	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	
出售率(%)	20%	20%	20%	20%	20%	100%

营业成本情况如下:

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计(万元)
销售费用	11.38	11.38	11.38	11.38	11.18	56.70
管理费用	11.38	11.38	11.38	11.38	11.18	56.70
经营成本	22.76	22.76	22.76	22.76	22.36	113.40

可实现经营收益情况如下:

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计(万元)



现金流入	14,846.00	14,846.00	14,846.00	14,846.00	14,826.50	74,210.50
其中：土地 出让净 收入	13,708.50	13,708.50	13,708.50	13,708.50	13,708.50	68,542.50
地下车位 销售收入	1,137.50	1,137.50	1,137.50	1,137.50	1,118.00	5,668.00
经营成本	22.76	22.76	22.76	22.76	22.36	113.40
可实现经 营收益	14,823.24	14,823.24	14,823.24	14,823.24	14,804.14	74,097.10

(2) 锦绣家园项目预测未来十五年项目净现金流入如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
项目净现 金流入	-	-	-	33,912.50	32,915.08	32,915.08
	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年
项目净现 金流入	-	-	-	-	-	-
	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	合计
项目净现 金流入	-	-	-	-	-	99,742.66

注：根据京秀工程咨询有限公司出具的项目可行性研究报告，商业部分可销售面积 20000 m²，销售单价 0.9 万元/m²，销售收入 1.8 亿元；安置房部分可销售面积 212000 m²，销售单价 0.4 万元/m²，销售收入 8.48 亿元。相关税金及附件共计 0.2877 亿元。营业成本主要指本项目销售商业部分产生的经营招待费、宣传费、展览费等共计 180 万元。债券存续期可实现经营收益 9.9742 亿元。

具体计算过程如下：

收入、相关税金及附加情况如下：

项目	2025年	2026年	2027年	合计(万元)
商业销售收入	6,120.00	5,940.00	5,940.00	18,000.00
可销售面积(m ²)	6,800.00	6,600.00	6,600.00	20,000.00
销售单价(元/m ²)	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
出售率(%)	34.00%	33.00%	33.00%	100.00%
安置房销售收入	28,832.00	27,984.00	27,984.00	84,800.00
可销售面积(m ²)	72,080.00	69,960.00	69,960.00	212,000.00
销售单价(元/m ²)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
出售率(%)	34.00%	33.00%	33.00%	100.00%
税金及附加	978.30	949.52	949.52	2,877.34



增值税	889.36	863.20	863.20	2,615.76
城市维护建设税	44.47	43.16	43.16	130.79
教育费附加	44.47	43.16	43.16	130.79

营业成本情况如下:

项目	2025年	2026年	2027年	合计(万元)
销售费用	61.20	59.40	59.40	180.00

可实现经营收益情况如下:

项目	2025年	2026年	2027年	合计(万元)
现金流入	14,846.00	14,846.00	14,846.00	102,800.00
其中:商业销售收入	6,120.00	5,940.00	5,940.00	18,000.00
安置房销售收入	28,832.00	27,984.00	27,984.00	84,800.00
经营成本	61.20	59.40	59.40	180.00
税金及附加	978.30	949.52	949.52	2,877.34
可实现经营收益	14,823.24	14,823.24	14,823.24	99,742.66

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为景湖花苑三期项目、锦绣家园项目未来十五年运营收入扣除付现成本的现金流入,所有项目的资金利息由项目建设金及日常经营收到的现金支付,项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日起扣除付现成本的收入全部优先偿还项目融资本息;睢宁县本次融资项目的本息覆盖倍数情况如下:

(1) 景湖花苑三期项目的本息覆盖倍数详情如下:

拟发行全部棚改专项债券金额 4.50 亿元存续期间的本息覆盖倍数为 1.27

金额单位:人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2022年	-	-	-	-
2023年	-	975.00	975.00	-
2024年	-	975.00	975.00	-
2025年	-	1,092.00	1,092.00	14,823.24
2026年	-	1,755.00	1,755.00	14,823.24
2027年	-	1,755.00	1,755.00	14,823.24
2028年	-	1,755.00	1,755.00	14,823.24
2029年	25,000.00	1,755.00	26,755.00	14,804.14



年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2030年	-	780.00	780.00	-
2031年	-	780.00	780.00	-
2032年	17,000.00	780.00	17,780.00	-
2033年	-	117.00	117.00	-
2034年	-	117.00	117.00	-
2035年	-	117.00	117.00	-
2036年	-	117.00	117.00	-
2037年	-	117.00	117.00	-
2038年	-	117.00	117.00	-
2039年	3,000.00	117.00	3,117.00	-
合计	45,000.00	13,221.00	58,221.00	74,097.10
本息覆盖倍数	-	-	-	1.27

本期发行棚改专项债券金额0.30亿元存续期间的本息覆盖倍数为1.29

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2024年	-	975.00	975.00	-
2025年	-	1,092.00	1,092.00	14,823.24
2026年	-	1,755.00	1,755.00	14,823.24
2027年	-	1,755.00	1,755.00	14,823.24
2028年	-	1,755.00	1,755.00	14,823.24
2029年	25,000.00	1,755.00	26,755.00	14,804.14
2030年	-	780.00	780.00	-
2031年	-	780.00	780.00	-
2032年	17,000.00	780.00	17,780.00	-
2033年	-	117.00	117.00	-
2034年	-	117.00	117.00	-
2035年	-	117.00	117.00	-
2036年	-	117.00	117.00	-
2037年	-	117.00	117.00	-
2038年	-	117.00	117.00	-
2039年	3,000.00	117.00	3,117.00	-
合计	45,000.00	12,246.00	57,246.00	74,097.10



年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	-	-	-	1.29

(1) 锦绣家园三期项目的本息覆盖倍数详情如下:

拟发行全部棚改专项债券金额 1.50 亿元存续期间的本息覆盖倍数为 4.20

金额单位: 人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	195.00	195.00	33,912.50
2026 年	-	585.00	585.00	32,915.08
2027 年	-	585.00	585.00	32,915.08
2028 年	-	585.00	585.00	-
2029 年	-	585.00	585.00	-
2030 年	-	585.00	585.00	-
2031 年	-	585.00	585.00	-
2032 年	-	585.00	585.00	-
2033 年	-	585.00	585.00	-
2034 年	-	585.00	585.00	-
2035 年	-	585.00	585.00	-
2036 年	-	585.00	585.00	-
2037 年	-	585.00	585.00	-
2038 年	-	585.00	585.00	-
2039 年	5,000.00	585.00	5,585.00	-
2040 年	10,000.00	390.00	10,390.00	-
合计	15,000.00	8,775.00	23,775.00	99,742.66
本息覆盖倍数	-	-	-	4.20

本期发行棚改专项债券金额 0.50 亿元存续期间的本息覆盖倍数为 7.45

金额单位: 人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	195.00	195.00	33,912.50



年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2026年	-	585.00	585.00	32,915.08
2027年	-	585.00	585.00	32,915.08
2028年	-	585.00	585.00	-
2029年	-	585.00	585.00	-
2030年	-	585.00	585.00	-
2031年	-	585.00	585.00	-
2032年	-	585.00	585.00	-
2033年	-	585.00	585.00	-
2034年	-	585.00	585.00	-
2035年	-	585.00	585.00	-
2036年	-	585.00	585.00	-
2037年	-	585.00	585.00	-
2038年	-	585.00	585.00	-
2039年	5,000.00	585.00	5,585.00	-
合计	5,000.00	8,385.00	13,385.00	99,742.66
本息覆盖倍数	-	-	-	7.45

六、项目明细表

1、景湖花苑三期项目

单位：亿元

项目名称	景湖花苑三期项目
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	0.3000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	总建筑面积为142474.28平方米，其中计容建筑面积为108047.67平方米、不计容建筑面积为34426.61平方米。
项目建设期	2021年至2025年



项目运营期	2025 年至 2031 年										
本项目拟发行债券期限 (单位:年)	15										
债券存续期内项目总投资	6.5000										
其中:不含专项债券的 项目资本金	2.0000										
专项债券融资	4.5000										
其他债务融资	0.0000										
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	-	-	-	-	2.5000	-	0.3000	1.7000	-		
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券存续期内项目总收益	7.4097										
债券存续期内项目分年收益											
2022年	-	2023年	-	2024年	-	2025年	1.4823	2026年	1.4823	2027年	1.4823
2028年	1.4823	2029年	1.4804	-	-	-	-	-	-	-	-
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.1400	
债券存续期内项目总债务融资本息	5.7246			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.2944
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							1.6466
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.7246			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.2944
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							1.6466
项目收益预测依据	土地单价为200万元/亩,此次整理共计370亩土地,共计7.4000亿元。扣除相关费用,土地净收入为6.8542亿元。本项目地下车位共计872个,销售单价为6.5万元/个。地下车位共计收入0.5668亿元。营业成本主要指本项目商业销售部分产生的经营招待费、宣传费、广告费以及人员费用等,共计113.40万元。债券存续期可实现经营收益7.4097亿元。										

2、锦绣家园项目



单位: 亿元

项目名称	锦绣家园项目										
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	0.5000										
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000										
项目简要描述	项目新建建筑物面积 23.6 万平方米。										
项目建设期	2022 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	8.3500										
其中: 不含专项债券的项目资本金	6.8500										
专项债券融资	1.5000										
其他债务融资	0.0000										
项目分年融资计划											
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度		
专项债券融资	-	-	-	-	-	0.5000	1.0000	-	-		
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
债券存续期内项目总收益	9.9742										
债券存续期内项目分年收益											
2023年	-	2024年	-	2025年	3.3913	2026年	3.2915	2027年	3.2915	2028年	-
2029年	-	2030年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.1945		



债券存续期内项目总债务融资本息	1.3385	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	7.4518
债券存续期内项目总债务融资本金	0.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	19.9485
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.3385	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	7.4518
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	19.9485
项目收益预测依据	商业部分可销售面积 20000 m ² , 销售单价 0.9 万元/m ² , 销售收入 1.8 亿元; 安置房部分可销售面积 212000 m ² , 销售单价 0.4 万元/m ² , 销售收入 8.48 亿元。相关税金及附件共计 0.2877 亿元。营业成本主要指本项目销售商业部分产生的经营招待费、宣传费、展览费等共计 180 万元。债券存续期可实现经营收益 9.9742 亿元。		

七、结论性意见

经上述测算,在对景湖花苑三期项目、锦绣家园项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评估的睢宁县融资项目,预期扣除付现成本的收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供发行 2024 年第四批江苏省睢宁县专项债券目的使用,不得用作其他任何目的。



（本页无正文，为《2024年第四批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）之睢宁县项目财务审计报告》的签章页）



利安达会计师事务所
(特殊普通合伙) 江苏分所

中国·南京

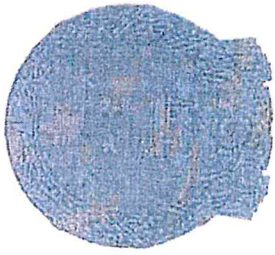
中国注册会计师



中国注册会计师

二〇二四年九月十二日





会计师事务所分所
执业证书



名称：利安达会计师事务所（普通合伙）江苏分所
负责人：申顺
经营场所：南京市鼓楼区郑和中路18号海欣商务中心1幢5层05-08单元

分所执业证书编号：110001543202

批准执业文号：苏财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年7月20日



说明

- 《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，准予持证分所执业业务的凭证。
- 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。

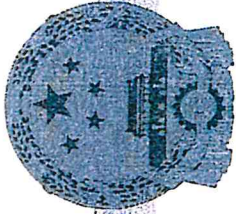


发证机关：江苏省财政厅

2024年9月5日

中华人民共和国财政部制





编号 320100000202409020035



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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 (1/1)
91320100MACEWBF79T

名称 利安达会计师事务所(普通合伙) 江苏分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
经营范围 许可项目：注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)

负责人 申顺
成立日期 2023年04月24日
经营场所 南京市鼓楼区郑和中路18号海欣商务中心1幢5层05-08单元



2024年 09月 02日

登记机关





姓名: 张雪青
 Full name: _____
 性别: 男
 Sex: _____
 出生日期: 1979-07-28
 Date of birth: _____
 工作单位: 江苏联合会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: _____
 身份证号码: 203491197907280014
 Identity card No.: _____

证书编号: 1100016 0004
 No. of Certificate: _____
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: _____
 注册日期: 2016 年 08 月 08 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.



年 / 月 / 日
 in

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



方翌年后二维码



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 月 日
/ /



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

大华 事务所
上海分所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

利安达 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

证书编号: 110304480752
No. of Certificate

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

发证日期: 2023 年 07 月 16 日
Date of Issuance

