

无锡市 2025 年第四批江苏省政府债券
棚改专项债券
天衡锡专字(2025)00174 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 2025 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（2025）00174 号

无锡市财政局：

我们接受了无锡市财政局委托，对无锡市 2025 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（2025）00174 号签字盖章页)



2025 年 10 月 31 日

中国注册会计师：吉向辉



中国注册会计师：苏钰



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 2025 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，暂定七年期发行利率以 2.5%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 8 个，为：东蕾苑二期经济适用房新建工程、洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）等。基本情况如下：

1、2025 年第四批江苏省政府债券项目情况简介

序号	项目名称	2025 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	东蕾苑二期经济适用房新建工程	3.000	本工程位于锦阳路以北、东亭北路以西。用地面积 43689 平方米，总建筑面积 143367.85 平方米，其中地上建筑面积 112763.75 平方米，地下建筑面积 30604.1 平方米，包含 7 栋 26 层住宅、1 栋 23 层住宅、1 层配套公建等。建成后新建建筑主要用于居民住宅、配套及地下停车库用途，容积率 2.56，建筑密度 14.16%，绿化率 35.1%。	12.6574	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
2	洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）	0.600	该项目用地面积约 15034 平方米，总建筑面积 78132.46 平方米，其中地上计容建筑面积 59236.70 平方米，包括住宅建筑面积 56770.50 平方米，公建配套 2466.2 平方米；地上不计容建筑面积 1071.76 平方米；地下建筑面积 17824 平方米。项目共设计 3 栋高层住宅、1 栋单	3.940784	自筹与债券资金	专项收入



序号	项目名称	2025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
			层公共建筑、2 栋变电所和门卫等。			
3	春光苑安置小区一期 C 标段(北区)	0.70	项目用地总面积 18657 平方米, 规划总建筑面积 51046 平方米, 其中地上建筑面积 39153 平方米, 地下建筑面积 11893 平方米。工程内容包括地上建筑、地下建筑及给排水、电力、通信、消防、绿化等配套设施。	2.6687	自筹与债券资金	专项收入
4	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	0.50	项目位于无锡市新吴区纬五路南侧, 经九路东侧, 鸿运路西侧, 鸿声南路北侧。项目总用地面积约 60675 平方米, 总建筑面积约 191749.34 平方米, 新建住宅楼 12 幢, 18 班幼儿园, 睦邻中心, 4 座变配电房和 1 座单层地下车库。	9.5023	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
5	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	2.20	新建项目用地面积为 139379 m ² , 项目规划总建筑面积: 327449.65 m ² , 地上总建筑面积: 237476 m ² , 地下总建筑面积: 89973.65 m ² 。包含 25 幢 11-14 层住宅楼、1 所 3 层 16 班幼儿园、1 幢 3-4 层公建配套用房和 7 个变配电站, 沿街配套及地下停车库等。	14.300	自筹与债券资金	专项收入和政府性基金收入
6	丽景佳苑二期南地块安置房工程项目	1.00	项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东地块内。项目规划总用地面积 116296 平方米, 总建筑面积 300610 平方米, 地上建筑面积 208810 平方米, 其中住宅建筑面积 204210 平方米, 公建配套面积 4600 平方米, 地下室面积 91800 平方米, 总户数 2008 户, 建设内容包括 10 栋 13/14F 住宅、12 栋 9F 住宅、1 栋配套用房、人防及地下车库等。	14.50	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	0.650	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。	4.80	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项目	0.150	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。项目总用地面积约 38992 平方米, 总建筑面积 115690 平方米, 其中地上建筑面积 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。该项目分期实施, 其中, A 地块包含 3 幢住宅及配套, 地上总建筑面积约 28344 平方米, 地下建筑面积约 11130 平方米; B 地块	6.24008	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	2025 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
			包含 3 幢住宅及配套，地上总建筑面积约 35358 平方米，地下建筑面积约 9752 平方米；C 地块包含 2 幢住宅及配套，地上总建筑面积约 21980 平方米，地下建筑面积约 9126 平方米。			
	合计	8.80		68.60926		

2、2025 年第四批江苏省政府债券项目资金情况表

（1）东蕾苑二期经济适用房新建工程

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
东蕾苑二期经济适用房新建工程	126,574.00			76,574.00		30,000.00	20,000.00

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 2026 年发行债券 2 亿元，7 年期，年利率 2.5%。

（2）洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）	39,407.84			11,907.84		6,000.00	21,500.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 年发行债券 2.15 亿元，7 年期，年利率 2.5%。

（3）春光苑安置小区一期 C 标段（北区）

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
春光苑安置小区一期C标段（北区）	26,687.00			10,687.00		7,000.00	9,000.00

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2026年发行债券0.9亿元，7年期，年利率2.5%。

（4）鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	95,023.00			19,023.00	59,000.00	5,000.00	12,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为2022年6月已发行债券2.5亿元，7年期，年利率2.89%；2023年3月已发行债券2.8亿元，7年期，年利率2.95%；2024年3月已发行债券0.6亿元，7年期，年利率2.4%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用2026年发行债券1.2亿元，7年期，年利率2.5%。

（5）丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	143,000.00			25,000.00	92,000.00	22,000.00	4,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

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



率 2.89%；2022 年 7 月已发行债券 1.5 亿元，10 年期，年利率 2.93%；2023 年 3 月已发行债券 3 亿元，7 年期，年利率 2.95%；2024 年 3 月已发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.4%；2024 年 7 月已发行债券 1.2 亿元，7 年期，年利率 2.26%。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 年发行债券 0.4 亿元，7 年期，年利率 2.5%。

(6) 丽景佳苑二期南地块安置房工程项目

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
丽景佳苑二期南地块安置房工程项目	145,000.00			25,217.75	105,782.25	10,000.00	4,000.00

注：其他资本金⑥：为财政预算资金。

已有地方政府专项债券资金金额⑦：为 2021 年 12 月已发行债券 0.6 亿元，7 年期，年利率 3.03%；2022 年 3 月已发行债券 5 亿元，7 年期，年利率 2.89%。2023 年 4 月已发行债券 3 亿元，7 年期，年利率 2.95%；2024 年 3 月已发行债券 1 亿元，7 年期，年利率 2.4%；2024 年 7 月已发行债券 0.5 亿元，7 年期，年利率 2.26%。2025 年 7 月调整梅村街道梅荆花苑五区三期 D2 地块安置房工程 2022 年 6 月已发行的债券 0.478225 亿元，年利率 2.89%，7 年期，调整债券的金额用于丽景佳苑二期南地块安置房工程。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 年发行债券 0.4 亿元，7 年期，年利率 2.5%。

(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			17,500.00	24,000.00	6,500.00	

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%；2024 年 11 月已发行债券 0.3 亿元，15 年期，年利率 2.17%。

(8) 新安街道丽新苑安居房二期工程项目

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
新安街道 丽新苑安居 房二期工程 项目	62,400.80			16,900.80	27,500.00	1,500.00	16,500.00

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%；2024 年 11 月已发行债券 0.2 亿元，15 年期，年利率 2.17%；2025 年 8 月调整江溪街道东风家园三期一区安置房新建工程 2022 年 6 月已发行的债券 0.45 亿元，年利率 2.89%，7 年期，调整债券的金额用于新安街道丽新苑安居房二期工程项目。

其他资金（非资本金）⑨：为拟使用 2026 发行债券 1.65 亿元，年利息 2.5%，7 年期。

四、本期债券募投项目资金平衡预算

(一) 应付本息情况

无锡市本期拟融资金额 8.8 亿元，拟定融资利率 2.50%，期限七年，按年支付利息，第七年偿还本金，应还本付息情况如下：

1、东蕾苑二期经济适用房新建工程

年度	期初本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本 付息合计	其中：本期 债券存续 期内支付 全部债券 本息合计
		当年新增 本金	其中：本期 新增本金	当年偿还 本金	其中：偿还 本期本金		当年偿还 利息	其中：本 期债券利 息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2025	0.00	30,000.00	30,000.00			30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026	30,000.00	20,000.00				50,000.00	750.00	750.00	750.00	750.00
2027	50,000.00					50,000.00	1,250.00	750.00	1,250.00	1,250.00
2028	50,000.00					50,000.00	1,250.00	750.00	1,250.00	1,250.00
2029	50,000.00					50,000.00	1,250.00	750.00	1,250.00	1,250.00
2030	50,000.00					50,000.00	1,250.00	750.00	1,250.00	1,250.00



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		
2031	50,000.00					50,000.00	1,250.00	750.00	1,250.00	1,250.00
2032	50,000.00			30,000.00	30,000.00	20,000.00	1,250.00	750.00	31,250.00	31,250.00
2033	20,000.00			20,000.00		0.00	500.00	0.00	20,500.00	
合计		50,000.00	30,000.00	50,000.00	30,000.00		8,750.00	5,250.00	58,750.00	38,250.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2025】年【11】月至【2033】年【12】月）

还本付息总额为 58,750.00 万元。本期债券存续期内（【2025】年【11】月至【2032】年【11】月）还本付息总额为 38,250.00 万元。

2、洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）

年度	期初本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本 付息合计	其中：本期 债券存续 期内支付 全部债券 本息合计
		当年新增 本金	其中：本 期新增本 金	当年偿还 本金	其中：偿 还本期本 金		当年偿还 利息	其中：本 期债券利 息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2025	-	6,000.00	6,000.00			6,000.00	-	-	-	-
2026	6,000.00	21,500.00				27,500.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2027	27,500.00					27,500.00	687.50	150.00	687.50	687.50
2028	27,500.00					27,500.00	687.50	150.00	687.50	687.50
2029	27,500.00					27,500.00	687.50	150.00	687.50	687.50
2030	27,500.00					27,500.00	687.50	150.00	687.50	687.50
2031	27,500.00					27,500.00	687.50	150.00	687.50	687.50
2032	27,500.00			6,000.00	6,000.00	21,500.00	687.50	150.00	6,687.50	6,687.50
2033	21,500.00			21,500.00		-	537.50		22,037.50	
合计		27,500.00	6,000.00	27,500.00	6,000.00		4,812.50	1,050.00	32,312.50	10,275.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2025】年【11】月至【2033】年【12】月）

还本付息总额为 32,312.50 万元。本期债券存续期内（【2025】年【11】月至【2032】年【11】月）还本付息总额为 10,275.00 万元。

3、春光苑安置小区一期 C 标段（北区）

年度	期初本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本 付息合计	其中：本期 债券存续 期内支付 全部债券 本息合计
		当年新增 本金	其中：本 期新增本 金	当年偿还 本金	其中：偿 还本期本 金		当年偿还 利息	其中：本 期债券利 息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2025	-	7,000.00	7,000.00			7,000.00	-	-	-	-
2026	7,000.00	9,000.00				16,000.00	175.00	175.00	175.00	175.00
2027	16,000.00					16,000.00	400.00	175.00	400.00	400.00
2028	16,000.00					16,000.00	400.00	175.00	400.00	400.00
2029	16,000.00					16,000.00	400.00	175.00	400.00	400.00
2030	16,000.00					16,000.00	400.00	175.00	400.00	400.00
2031	16,000.00					16,000.00	400.00	175.00	400.00	400.00



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		
2032	16,000.00			7,000.00	7,000.00	9,000.00	400.00	175.00	7,400.00	7,400.00
2033	9,000.00			9,000.00		-	225.00		9,225.00	
合计		16,000.00	7,000.00	16,000.00	7,000.00		2,800.00	1,225.00	18,800.00	9,575.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2025】年【11】月至【2033】年【12】月）

还本付息总额为 18,800.00 万元。本期债券存续期内（【2025】年【11】月至【2032】年【11】月）还本付息总额为 9,575.00 万元。

4、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

年度	期初本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本 付息合计	其中：本期 债券存续 期内支付 全部债券 本息合计
		当年新增 本金	其中：本 期新增本 金	当年偿还 本金	其中：偿 还本期本 金		当年偿还 利息	其中：本 期债券利 息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	25,000.00				25,000.00	-	-	-	
2023	25,000.00	28,000.00				53,000.00	722.50		722.50	
2024	53,000.00	6,000.00				59,000.00	1,548.50	-	1,548.50	1,548.50
2025	59,000.00	5,000.00				64,000.00	1,692.50	-	1,692.50	1,692.50
2026	64,000.00	12,000.00				76,000.00	1,817.50	125.00	1,817.50	1,817.50
2027	76,000.00					76,000.00	2,117.50	125.00	2,117.50	2,117.50
2028	76,000.00			-		76,000.00	2,117.50	125.00	2,117.50	2,117.50
2029	76,000.00			25,000.00		51,000.00	2,117.50	125.00	27,117.50	27,117.50
2030	51,000.00			28,000.00		23,000.00	1,395.00	125.00	29,395.00	29,395.00
2031	23,000.00			6,000.00		17,000.00	569.00	125.00	6,569.00	6,569.00
2032	17,000.00			5,000.00		12,000.00	425.00	125.00	5,425.00	5,425.00
2033	12,000.00			12,000.00		-	300.00		12,300.00	
合计		76,000.00	-	76,000.00	-	532,000.00	14,822.50	875.00	90,822.50	77,800.00

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2033】年【12】月）

还本付息总额为 90,822.50 万元。本期债券存续期内（【2025】年【11】月至【2032】年【11】月）还本付息总额为 77,800.00 万元。

5、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本付 息合计	其中：本期 债券存续期 内支付全部 债券本息合 计
		当年新增本 金	其中：本期 新增本金	当年偿还本 金	其中：偿还 本期本金		当年偿还 利息	其中：本 期债券利 息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	45,000.00				45,000.00	-	-	-	
2023	45,000.00	30,000.00				75,000.00	1,306.50		1,306.50	
2024	75,000.00	17,000.00	12,000.00			92,000.00	2,191.50	-	2,191.50	
2025	92,000.00	22,000.00				114,000.00	2,582.70	-	2,582.70	2,582.70
2026	114,000.00	4,000.00				118,000.00	3,132.70	550.00	3,132.70	3,132.70



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		
2027	118,000.00					118,000.00	3,232.70	550.00	3,232.70	3,232.70
2028	118,000.00					118,000.00	3,232.70	550.00	3,232.70	3,232.70
2029	118,000.00			30,000.00		88,000.00	3,232.70	550.00	33,232.70	33,232.70
2030	88,000.00			30,000.00		58,000.00	2,365.70	550.00	32,365.70	32,365.70
2031	58,000.00			17,000.00	12,000.00	41,000.00	1,480.70	550.00	18,480.70	18,480.70
2032	41,000.00			37,000.00		4,000.00	1,089.50	550.00	38,089.50	38,089.50
2033	4,000.00			4,000.00		-	100.00		4,100.00	
合计		118,000.00	12,000.00	118,000.00	12,000.00		23,947.40	3,850.00	141,947.40	134,349.40

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2033】年【12】月）

还本付息总额为 141,947.40 万元。本期债券存续期内（【2025】年【11】月至【2032】年【11】月）还本付息总额为 134,349.40 万元。

6、丽景佳苑二期南地块安置房工程项目

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	
2021		6,000.00				6,000.00	-			
2022	6,000.00	50,000.00				56,000.00	181.80	-	181.80	
2023	56,000.00	30,000.00				86,000.00	1,626.80		1,626.80	
2024	86,000.00	15,000.00				101,000.00	2,511.80	-	2,511.80	
2025	101,000.00	14,782.25	10,000.00			115,782.25	2,864.80		2,864.80	2,864.80
2026	115,782.25	4,000.00				119,782.25	3,253.01	250.00	3,253.01	3,253.01
2027	119,782.25					119,782.25	3,353.01	250.00	3,353.01	3,353.01
2028	119,782.25			6,000.00		113,782.25	3,353.01	250.00	9,353.01	9,353.01
2029	113,782.25			54,782.25		59,000.00	3,171.21	250.00	57,953.46	57,953.46
2030	59,000.00			30,000.00		29,000.00	1,588.00	250.00	31,588.00	31,588.00
2031	29,000.00			15,000.00	-	14,000.00	703.00	250.00	15,703.00	15,703.00
2032	14,000.00			10,000.00	10,000.00	4,000.00	350.00	250.00	10,350.00	10,350.00
2033	4,000.00			4,000.00		-	100.00		4,100.00	
合计		119,782.25	10,000.00	119,782.25	10,000.00		23,056.43	1,750.00	142,838.68	134,418.28

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2033】年【12】月）

还本付息总额为 142,838.68 万元。本期债券存续期内（【2025】年【11】月至【2032】年【11】月）还本付息总额为 134,418.28 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				24,000.00	478.70	-	478.70	
2025	24,000.00	6,500.00	6,500.00			30,500.00	639.80	-	639.80	639.80
2026	30,500.00					30,500.00	802.30	162.50	802.30	802.30
2027	30,500.00					30,500.00	802.30	162.50	802.30	802.30
2028	30,500.00					30,500.00	802.30	162.50	802.30	802.30
2029	30,500.00			10,000.00		20,500.00	802.30	162.50	10,802.30	10,802.30
2030	20,500.00			7,000.00		13,500.00	513.30	162.50	7,513.30	7,513.30
2031	13,500.00			4,000.00		9,500.00	323.60	162.50	4,323.60	4,323.60
2032	9,500.00			6,500.00	6,500.00	3,000.00	227.60	162.50	6,727.60	6,727.60
2033	3,000.00					3,000.00	65.10		65.10	
2034	3,000.00					3,000.00	65.10		65.10	
2035	3,000.00					3,000.00	65.10		65.10	
2036	3,000.00					3,000.00	65.10		65.10	
2037	3,000.00					3,000.00	65.10		65.10	
2038	3,000.00					3,000.00	65.10		65.10	
2039	3,000.00			3,000.00		-	65.10		3,065.10	
合计		30,500.00	6,500.00	30,500.00	6,500.00		6,136.90	1,137.50	36,636.90	32,413.50

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2039】年【11】月）还本付息总额为 36,636.90 万元。本期债券存续期内（【2025】年【11】月至【2032】年【11】月）还本付息总额为 32,413.50 万元。

8、新安街道丽新苑安居房二期工程项目

年度	期初本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本 付息合计	其中：本期 债券存续 期内支付 全部债券 本息合计
		当年新增 本金	其中：本 期新增本 金	当年偿还 本金	其中：偿 还本期本 金		当年偿还 利息	其中：本 期债券 利息		
	①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
2022	-	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				23,000.00	523.20	-	523.20	
2025	23,000.00	6,000.00	1,500.00			29,000.00	638.60	-	638.60	638.60
2026	29,000.00	16,500.00				45,500.00	806.15	37.50	806.15	806.15
2027	45,500.00					45,500.00	1,218.65	37.50	1,218.65	1,218.65
2028	45,500.00					45,500.00	1,218.65	37.50	1,218.65	1,218.65
2029	45,500.00			17,500.00	1,500.00	28,000.00	1,218.65	37.50	18,718.65	18,718.65
2030	28,000.00			5,000.00		23,000.00	712.90	37.50	5,712.90	5,712.90
2031	23,000.00			3,000.00		20,000.00	565.40	37.50	3,565.40	3,565.40
2032	20,000.00			1,500.00		18,500.00	493.40	37.50	1,993.40	1,993.40
2033	18,500.00			16,500.00		2,000.00	455.90		16,955.90	



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	2,000.00					2,000.00	43.40		43.40	
2035	2,000.00					2,000.00	43.40		43.40	
2036	2,000.00					2,000.00	43.40		43.40	
2037	2,000.00					2,000.00	43.40		43.40	
2038	2,000.00					2,000.00	43.40		43.40	
2039	2,000.00			2,000.00		-	43.40		2,043.40	
合计		45,500.00	1,500.00	45,500.00	1,500.00		8,487.60	262.50	53,987.60	33,872.40

注：根据上表，项目全部债券存续期内（【2022】年【6】月至【2039】年【12】月）还本付息总额为 53,987.60 万元。本期债券存续期内（【2025】年【11】月至【2032】年【11】月）还本付息总额为 33,872.40 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、东蕾苑二期经济适用房新建工程

年度	物业费、停车费、广告费收入	政府性基金收入	净现金流入
2027 年	430.00		430.00
2028 年	590.00		590.00
2029 年	610.00		610.00
2030 年	630.00		630.00
2031 年	650.00		650.00
2032 年	670.00	65,800.00	66,470.00
2033 年	680.00		680.00
合计	4,260.00	65,800.00	70,060.00

2、洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）

年度	安置房销售收入	政府性基金收入	净现金流入
2027 年	7,125.00		7,125.00
2028 年	7,125.00		7,125.00
2029 年	7,125.00		7,125.00
2030 年	7,125.00		7,125.00
2031 年	7,125.00		7,125.00
2032 年	0.00		0.00
2033 年	0.00		0.00
合计	35,625.00	0.00	35,625.00

3、春光苑安置小区一期 C 标段（北区）



年度	安置房住宅定向销售收入、车位经营租金收入	政府性基金收入	净现金流入
2028 年	5,727.00		5,727.00
2029 年	4,790.00		4,790.00
2030 年	2,900.00		2,900.00
2031 年	2,906.00		2,906.00
2032 年	1,958.00		1,958.00
2033 年	1,009.00		1,009.00
合计	19,290.00	0.00	19,290.00

4、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

年度	停车费、门面租金收入	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	458.00		458.00
2027 年	923.00		923.00
2028 年	929.00	85,909.00	86,838.00
2029 年	936.00		936.00
2030 年	941.00		941.00
2031 年	947.00		947.00
2032 年	947.00		947.00
2033 年	947.00		947.00
合计	7,028.00	85,909.00	92,937.00

5、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	281.00		281.00
2027 年	306.00		306.00
2028 年	306.00		306.00
2029 年	306.00		306.00
2030 年	306.00	149,016.00	149,322.00
2031 年	306.00		306.00
2032 年	306.00		306.00
2033 年	306.00		306.00
合计	2,423.00	149,016.00	151,439.00

6、丽景佳苑二期南地块安置房工程项目

年度	停车费收入	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	176.00		176.00
2027 年	176.00		176.00
2028 年	176.00		176.00
2029 年	176.00	149,526.00	149,702.00
2030 年	176.00		176.00
2031 年	176.00		176.00
2032 年	176.00		176.00
2033 年	176.00		176.00
合计	1,408.00	149,526.00	150,934.00

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	12.00		12.00
2026 年	70.00		70.00
2027 年	70.00		70.00
2028 年	70.00		70.00
2029 年	70.00	36,110.00	36,180.00
2030 年	70.00		70.00
2031 年	70.00		70.00
2032 年	70.00		70.00
2033 年	70.00		70.00
2034 年	70.00		70.00
2035 年	70.00		70.00
2036 年	70.00		70.00
2037 年	70.00		70.00
2038 年	70.00		70.00
2039 年	70.00		70.00
合计	992.00	36,110.00	37,102.00

8、新安街道丽新苑安居房二期工程项目

年度	停车费、物业费收入	政府性基金收入	净现金流入
2026 年	31.00		31.00
2027 年	93.00		93.00
2028 年	93.00		93.00
2029 年	93.00	57,706.00	57,799.00
2030 年	93.00		93.00
2031 年	93.00		93.00
2032 年	93.00		93.00
2033 年	93.00		93.00
2034 年	93.00		93.00
2035 年	93.00		93.00
2036 年	93.00		93.00
2037 年	93.00		93.00
2038 年	93.00		93.00
2039 年	93.00		93.00
合计	1,240.00	57,706.00	58,946.00

（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、东蕾苑二期经济适用房新建工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	-	750.00	750.00	-
2027 年	-	1,250.00	1,250.00	430.00
2028 年	-	1,250.00	1,250.00	590.00



2029 年	-	1,250.00	1,250.00	610.00
2030 年	-	1,250.00	1,250.00	630.00
2031 年	-	1,250.00	1,250.00	650.00
2032 年	30,000.00	1,250.00	31,250.00	66,470.00
2033 年	20,000.00	500.00	20,500.00	680.00
合计	50,000.00	8,750.00	58,750.00	70,060.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2025 年-2032 年）				1.81
本息覆盖倍数（全生命周期 2025 年-2033 年）				1.19

2、洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	-	150.00	150.00	0.00
2027 年	-	687.50	687.50	7,125.00
2028 年	-	687.50	687.50	7,125.00
2029 年	-	687.50	687.50	7,125.00
2030 年	-	687.50	687.50	7,125.00
2031 年	-	687.50	687.50	7,125.00
2032 年	6,000.00	687.50	6,687.50	0.00
2033 年	21,500.00	537.50	22,037.50	0.00
合计	27,500.00	4,812.50	32,312.50	35,625.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2025 年-2032 年）				3.47
本息覆盖倍数（全生命周期 2025 年-2033 年）				1.10

3、春光苑安置小区一期 C 标段（北区）

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	-	175.00	175.00	0.00
2027 年	-	400.00	400.00	0.00
2028 年	-	400.00	400.00	5,727.00
2029 年	-	400.00	400.00	4,790.00
2030 年	-	400.00	400.00	2,900.00
2031 年	-	400.00	400.00	2,906.00
2032 年	7,000.00	400.00	7,400.00	1,958.00
2033 年	9,000.00	225.00	9,225.00	1,009.00
合计	16,000.00	2,800.00	18,800.00	19,290.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2025 年-2032 年）				1.91
本息覆盖倍数（全生命周期 2025 年-2033 年）				1.03

4、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	722.50	722.50	0.00
2024 年	-	1,548.50	1,548.50	0.00
2025 年	-	1,692.50	1,692.50	0.00
2026 年	-	1,817.50	1,817.50	458.00
2027 年	-	2,117.50	2,117.50	923.00
2028 年	-	2,117.50	2,117.50	86,838.00
2029 年	25,000.00	2,117.50	27,117.50	936.00
2030 年	28,000.00	1,395.00	29,395.00	941.00
2031 年	6,000.00	569.00	6,569.00	947.00



年度	债券本息合计			项目收益
2032 年	5,000.00	425.00	5,425.00	947.00
2033 年	12,000.00	300.00	12,300.00	947.00
合计	76,000.00	14,822.50	90,822.50	92,937.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2025 年-2032 年）				1.21
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2033 年）				1.02

5、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	1,306.50	1,306.50	0.00
2024 年	-	2,191.50	2,191.50	0.00
2025 年	-	2,582.70	2,582.70	0.00
2026 年	-	3,132.70	3,132.70	281.00
2027 年	-	3,232.70	3,232.70	306.00
2028 年	-	3,232.70	3,232.70	306.00
2029 年	30,000.00	3,232.70	33,232.70	306.00
2030 年	30,000.00	2,365.70	32,365.70	149,322.00
2031 年	17,000.00	1,480.70	18,480.70	306.00
2032 年	37,000.00	1,089.50	38,089.50	306.00
2033 年	4,000.00	100.00	4,100.00	306.00
合计	118,000.00	23,947.40	141,947.40	151,439.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2025 年-2032 年）				1.12
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2033 年）				1.07

6、丽景佳苑二期南地块安置房工程项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	181.80	181.80	
2023 年	-	1,626.80	1,626.80	0.00
2024 年	-	2,511.80	2,511.80	0.00
2025 年	-	2,864.80	2,864.80	0.00
2026 年	-	3,253.01	3,253.01	176.00
2027 年	-	3,353.01	3,353.01	176.00
2028 年	6,000.00	3,353.01	9,353.01	176.00
2029 年	54,782.25	3,171.21	57,953.46	149,702.00
2030 年	30,000.00	1,588.00	31,588.00	176.00
2031 年	15,000.00	703.00	15,703.00	176.00
2032 年	10,000.00	350.00	10,350.00	176.00
2033 年	4,000.00	100.00	4,100.00	176.00
合计	119,782.25	23,056.43	142,838.68	150,934.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2025 年-2032 年）				1.12
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2033 年）				1.06

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	0.00
2024 年	-	478.70	478.70	0.00
2025 年	-	639.80	639.80	12.00
2026 年	-	802.30	802.30	70.00



年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年	-	802.30	802.30	70.00
2028 年	-	802.30	802.30	70.00
2029 年	10,000.00	802.30	10,802.30	36,180.00
2030 年	7,000.00	513.30	7,513.30	70.00
2031 年	4,000.00	323.60	4,323.60	70.00
2032 年	6,500.00	227.60	6,727.60	70.00
2033 年	-	65.10	65.10	70.00
2034 年	-	65.10	65.10	70.00
2035 年	-	65.10	65.10	70.00
2036 年	-	65.10	65.10	70.00
2037 年	-	65.10	65.10	70.00
2038 年	-	65.10	65.10	70.00
2039 年	3,000.00	65.10	3,065.10	70.00
合计	30,500.00	6,136.90	36,636.90	37,102.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2025 年-2032 年）				1.13
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2039 年）				1.01

8、新安街道丽新苑安居房二期工程项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	375.70	375.70	0.00
2024 年	-	523.20	523.20	0.00
2025 年	-	638.60	638.60	0.00
2026 年	-	806.15	806.15	31.00
2027 年	-	1,218.65	1,218.65	93.00
2028 年	-	1,218.65	1,218.65	93.00
2029 年	17,500.00	1,218.65	18,718.65	57,799.00
2030 年	5,000.00	712.90	5,712.90	93.00
2031 年	3,000.00	565.40	3,565.40	93.00
2032 年	1,500.00	493.40	1,993.40	93.00
2033 年	16,500.00	455.90	16,955.90	93.00
2034 年	-	43.40	43.40	93.00
2035 年	-	43.40	43.40	93.00
2036 年	-	43.40	43.40	93.00
2037 年	-	43.40	43.40	93.00
2038 年	-	43.40	43.40	93.00
2039 年	2,000.00	43.40	2,043.40	93.00
合计	45,500.00	8,487.60	53,987.60	58,946.00
本息覆盖倍数（债券存续期 2025 年-2032 年）				1.72
本息覆盖倍数（全生命周期 2022 年-2039 年）				1.09

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	东蕾苑二期经济适用房新建工程	70,060.00	58,750.00	1.19
2	洛社镇正明安置区（一期）C地块（二区）	35,625.00	32,312.50	1.10
3	春光苑安置小区一期C标段（北区）	19,290.00	18,800.00	1.03
4	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	92,937.00	90,822.50	1.02
5	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	151,439.00	141,947.40	1.07
6	丽景佳苑二期南地块安置房工程项目	150,934.00	142,838.68	1.06
7	新安街道丽新苑安居房一期工程	37,102.00	36,636.90	1.01
8	新安街道丽新苑安居房二期工程项目	58,946.00	53,987.60	1.09

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	东蕾苑二期经济适用房新建工程	69,380.00	7	38,250.00	1.81
2	洛社镇正明安置区（一期）C地块（二区）	35,625.00	7	10,275.00	3.47
3	春光苑安置小区一期C标段（北区）	18,281.00	7	9,575.00	1.91
4	鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目	91,990.00	7	76,251.50	1.21
5	丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程	151,133.00	7	134,349.40	1.12
6	丽景佳苑二期南地块安置房工程项目	150,758.00	7	134,418.28	1.12
7	新安街道丽新苑安居房一期工程	36,612.00	7	32,413.50	1.13
8	新安街道丽新苑安居房二期工程项目	58,295.00	7	33,872.40	1.72

（二）棚改项目明细表

1、东蕾苑二期经济适用房新建工程

项目名称	东蕾苑二期经济适用房新建工程
项目类型（一级）	保障性安居工程



项目类型（二级）		棚户区改造							
本只专项债券中用于该项目的金额（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									
项目简要描述		本工程位于锦阳路以北、东亭北路以西。用地面积 43689 平方米，总建筑面积 143367.85 平方米，其中地上建筑面积 112763.75 平方米，地下建筑面积 30604.1 平方米，包含 7 栋 26 层住宅、1 栋 23 层住宅、1 层配套公建等。建成后新建建筑主要用于居民住宅、配套及地下停车库用途，容积率 2.56, 建筑密度 14.16%，绿化率 35.1%。							
项目建设期		2023 年至 2026 年							
项目运营期		2026 年至 2076 年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		7							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		12.6574							
其中：不含专项债券的项目资本金		7.6574							
专项债券融资		5.0000							
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			-	3.0000	2.0000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益									6.9380
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2024 年	-	2025 年	-	2026 年	-	2027 年	0.0430		
2028 年	0.0590	2029 年	0.0610	2030 年	0.0630	2031 年	0.0650		
2032 年	6.6470	2033 年		2034 年	-	2035 年	-		
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.55	
债券存续期内项目总债务融资本息	3.8250			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.81	
债券存续期内项目总债务融资本金	3.0000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.31	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.8250			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.81	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.0000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.31	
项目收益预测依据				物业费、停车费、广告费收入和政府性基金收入					

2、洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）

项目名称	洛社镇正明安置区（一期）C 地块（二区）
项目类型（一级）	保障性安居工程
项目类型（二级）	棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）



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		该项目用地面积约 15034 平方米，总建筑面积 78132.46 平方米，其中地上计容建筑面积 59236.70 平方米，包括住宅建筑面积 56770.50 平方米，公建配套 2466.2 平方米；地上不计容建筑面积 1071.76 平方米；地下建筑面积 17824 平方米。项目共设计 3 栋高层住宅、1 栋单层公共建筑、2 栋变电所和门卫等。							
项目建设期		2025 年至 2026 年							
项目运营期		2026 年至 2026 年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		7							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		3.9408							
其中：不含专项债券的项目资本金		1.1908							
专项债券融资		2.7500							
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	0.000	-		0.6000	2.1500				
其他债务 融资									
债券存续 期内项目 总收益	3.5625								
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	0.7125	2028 年	0.7125	2029 年	0.7125	2030 年	0.7125	2031 年	0.7125
2031 年	0.7125	2032 年	-	2033 年		2034 年		2035 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.90	
债券存续 期内项目 总债务融 资本息	1.0275			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.47	
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				5.94	
债券存续 期内项目 总地方债 券融资本 息	1.0275			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				3.47	
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				5.94	
项目收益预测依据				安置房销售收入					



3、春光苑安置小区一期 C 标段（北区）

项目名称		春光苑安置小区一期 C 标段（北区）							
项目类型（一级）		保障性安居工程							
项目类型（二级）		棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）							
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）		0.7000							
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述		项目用地总面积 18657 平方米,规划总建筑面积 51046 平方米,其中地上建筑面积 39153 平方米,地下建筑面积 11893 平方米。工程内容包括地上建筑、地下建筑及给排水、电力、通信、消防、绿化等配套设施。							
项目建设期		2025 年至 2026 年							
项目运营期		2027 年至 2077 年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		7							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		2.6687							
其中：不含专项债券的项目资本金		1.0687							
专项债券融资		1.6000							
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		-		0.7000	0.9000				
其他债务 融资									
债券存续 期内项目 总收益	1.8281								
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	-	2028 年	0.5727	2029 年	0.4790	2030 年	0.2900	2031 年	0.2906
2031 年	0.2906	2032 年	0.1958	2033 年		2034 年		2035 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.69	
债券存续 期内项目 总债务融 资本息	0.9575			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.91	
债券存续 期内项目 总债务融 资本金	0.7000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.61	
债券存续 期内项目 总地方债 券融资本 息	0.9575			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.91	



债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.61
项目收益预测依据		安置房住宅定向销售收入、车位经营租金收入	

4、鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目

项目名称		鸿声家园三期拆迁安置小区工程项目							
项目类型（一级）		保障性安居工程							
项目类型（二级）		棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）							
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）		0.5000							
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述		项目位于无锡市新吴区纬五路南侧，经九路东侧， 鸿运路西侧， 鸿声南路北侧。 项目总用地面积约 60675 平方米，总建筑面积约 191749.34 平方米，新建住宅楼 12 幢，18 班幼儿园， 睦邻中心， 4 座变配电房和 1 座单层地下车库。							
项目建设期		2021 年至 2026 年							
项目运营期		2026 年至 2076 年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		7							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		9.5023							
其中：不含专项债券的项目资本金		1.9023							
专项债券融资		7.6000							
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	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	2.5000	2.8000	0.6000	0.5000	1.2000				
其他债务 融资									
债券存续 期内项目 总收益	9.1990								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	-	2026 年	0.0458		
2027 年	0.0923	2028 年	8.6838	2029 年	0.0936	2030 年	0.0941		
2031 年	0.0947	2032 年	0.0947	2033 年		2034 年			
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年			
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.97	
债券存续 期内项目 总债务融 资本息	7.6252			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.21	
债券存续 期内项目 总债务融	6.4000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.44	



资本金			
债券存续期内项目总地方债券融资本息	7.6252	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.21
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.44
项目收益预测依据		停车费、门面租金收入和政府性基金收入	

5、丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程

项目名称		丽景佳苑三期东地块农民安置房建设工程							
项目类型（一级）		保障性安居工程							
项目类型（二级）		棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）							
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）		2.2000							
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		新建项目用地面积为 139379 m²，项目规划总建筑面积：327449.65 m²，地上总建筑面积：237476 m²，地下总建筑面积：89973.65 m²。包含 25 幢 11-14 层住宅楼、1 所 3 层 16 班幼儿园、1 幢 3-4 层公建配套用房和 7 个变配电站，沿街配套及地下停车库等。							
项目建设期		2021 年至 2026 年							
项目运营期		2026 年至 2076 年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		7							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		14.3000							
其中：不含专项债券的项目资本金		2.5000							
专项债券融资		11.8000							
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	4.5000	3.0000	1.7000	2.2000	0.4000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	15.1133								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	-	2026 年	0.0281		
2027 年	0.0306	2028 年	0.0306	2029 年	0.0306	2030 年	14.9322		



2031 年	0.0306	2032 年	0.0306	2033 年		2034 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.06	
债券存续期内项目总债务融资本息	13.4349		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.12	
债券存续期内项目总债务融资本金	11.4000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			1.33	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	13.4349		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.12	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	11.4000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			1.33	
项目收益预测依据			停车费收入和政府性基金收入				

6、丽景佳苑二期南地块安置房工程项目

项目名称		丽景佳苑二期南地块安置房工程项目							
项目类型（一级）		保障性安居工程							
项目类型（二级）		棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）							
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）		1.0000							
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述		项目位于新吴区硕放街道振发三路以南、振发五路以北、孙安路以西、里夫泾浜以东地块内。项目规划总用地面积 116296 平方米，总建筑面积 300610 平方米，地上建筑面积 208810 平方米，其中住宅建筑面积 204210 平方米，公建配套面积 4600 平方米，地下室面积 91800 平方米，总户数 2008 户，建设内容包括 10 栋 13/14F 住宅、12 栋 9F 住宅、1 栋配套用房、人防及地下车库等。							
项目建设期		2021 年至 2025 年							
项目运营期		2026 年至 2026 年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		7							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		14.500000							
其中：不含专项债券的项目资本金		2.521775							
专项债券融资		11.978225							
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	5.600	3.0000	1.5000	1.478225	0.4000				



其他债务融资								
债券存续期内项目总收益	15.0758							
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）								
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	-	2026 年	0.0176	
2027 年	0.0176	2028 年	0.0176	2029 年	14.9702	2030 年	0.0176	
2031 年	0.0176	2032 年	0.0176	2033 年		2034 年		
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		
债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.04	
债券存续期内项目总债务融资本息	13.4418		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.12	
债券存续期内项目总债务融资本金	11.5782		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.30	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	13.4418		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.12	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	11.5782		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.30	
项目收益预测依据			停车费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）	保障性安居工程
项目类型（二级）	棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.6500
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）	7
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	4.8000
其中：不含专项债券的项目资本金	1.7500



专项债券融资		3.0500							
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	1.00	0.7000	0.7000	0.6500					
其他债务 融资									
债券存续 期内项目 总收益	3.6612								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年		2024 年		2025 年	0.0012		2026 年	0.0070	
2027 年	0.0070	2028 年	0.0070	2029 年	3.6180		2030 年	0.0070	
2031 年	0.0070	2032 年	0.0070	2033 年			2034 年		
2035 年		2036 年		2037 年			2038 年		
2039 年		2040 年		2041 年			2042 年		
债券存续期内项目总收益/项目总投资								0.76	
债券存续 期内项目 总债务融 资本息	3.2414			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本 息				1.13	
债券存续 期内项目 总债务融 资本金	2.7500			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本 金				1.33	
债券存续 期内项目 总地方债 券融资本 息	3.2414			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本息				1.13	
债券存续 期内项目 总地方债 券融资本 金	2.7500			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本金				1.33	
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

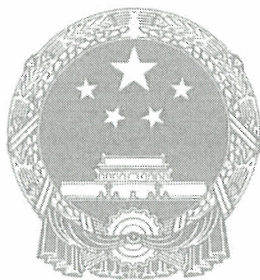
项目名称	新安街道丽新苑安居房二期工程项目
项目类型（一级）	保障性安居工程
项目类型（二级）	棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.1500
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	



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。项目总用地面积约 38992 平方米，总建筑面积 115690 平方米，其中地上建筑面积 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。该项目分期实施，其中，A 地块包含 3 幢住宅及配套，地上总建筑面积约 28344 平方米，地下建筑面积约 11130 平方米；B 地块包含 3 幢住宅及配套，地上总建筑面积约 35358 平方米，地下建筑面积约 9752 平方米；C 地块包含 2 幢住宅及配套，地上总建筑面积约 21980 平方米，地下建筑面积约 9126 平方米。							
项目建设期		2022 年至 2026 年							
项目运营期		2026 年至 2076 年							
本项目拟发行债券期限 (单位：年)		7							
债券存续期内项目总投资 (单位：亿元)		6.24008							
其中：不含专项债券的项目资本金		1.69008							
专项债券融资		4.55000							
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	1.3000	0.5000	0.5000	0.6000	1.6500				
其他债务 融资									
债券存续 期内项目 总收益	5.8295								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年	-	2024 年	-	2025 年	-	2026 年	0.0031		
2027 年	0.0093	2028 年	0.0093	2029 年	5.7799	2030 年	0.0093		
2031 年	0.0093	2032 年	0.0093	2033 年		2034 年			
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年			
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年			
债券存续期内项目总收益/项目总投资							0.93		
债券存续 期内项目 总债务融 资本息	3.38724			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.72		
债券存续 期内项目 总债务融 资本金	2.70000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			2.16		
债券存续 期内项目 总地方债 券融资本 息	3.38724			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.72		
债券存续 期内项目 总地方债 券融资本 金	2.70000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			2.16		
项目收益预测依据				停车费、物业费收入和政府性基金收入					



编号 320200000201711270025



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200086996565A (1/1)

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 无锡市滨湖区蠡湖大道2018-1-1601

负责人 朱敏杰

成立日期 2013年12月30日

营业期限 2013年12月30日至2033年12月29日

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



登记机关





会计师事务所分所

执业证书

名称: 天衡会计师事务所 (特殊普通合伙)
无锡分所

负责人: 朱敏杰

经营场所: 无锡市蠡湖大道 2018-1-1601

分所执业证书编号: 3200000103201

批准执业文号: 苏财会〔2003〕29号

批准执业日期: 2003年8月12日

证书序号: 5000553

说明

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



吉向辉.png



姓名	吉向辉
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1976-06-18
Date of birth	
工作单位	上海鼎迈会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	321181760618001
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.



吉向辉(310003020003)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



证书编号: 310003020003
No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 09 月 24 日
Date of Issuance /y /m /d

2018 年 3 月 3 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



吉向辉(310003020003)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



吉向辉(310003020003)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



吉向辉(310003020003)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



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

7

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2016年 6月 6日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2016年 7月 12日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11



苏钰.png



姓名 苏钰
性别 女
出生日期 1958-11-16
工作单位 无锡普信会计师事务所
身份证号 320204581116134
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: 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

江苏省注册会计师协会
2007年4月30日

CPA
2008-1-2

江苏省注册会计师协会
2007年4月30日
年检专用章

 记 ration 格, 继 id for a 苏钰(320200060009) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会 2014.5.1  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2021年年检 江苏省注册会计师协会 	 登 regist 合 s vali 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2015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  苏钰(320200060009) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会 年 月 日 /y /m /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  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  同意调入 Agree the holder to be transferred to 
---	---

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



同意调入天衡无锡分所

- 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.

2025 年第四批江苏省地方政府债券（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[2025]008 号

目 录

-
- 一、审计报告
 - 二、附表
 - 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

2025 年第四批江苏省地方政府债券(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[2025]008 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 2025 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

徐州高新区毕庄城市更新项目，总投资 125,000.00 万元，其中：资本金 25,000.00 万元，已有地方政府专项债券资金 50,000.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 50,000.00 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
徐州高新区毕庄城市更新项目	2110-320391-89-01-826992	125,000.00			25,000.00	50,000.00	50,000.00	
合计		125,000.00			25,000.00	50,000.00	50,000.00	

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，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	债券存续期内预期收益（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
徐州高新区毕庄城市更新项目	135,285.82	5 年期、7 年期、15 年期	121,761.10	1.11

（二）本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	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
徐州高新区毕庄城市更新项目	133,044.77	7.00	107,192.13	1.24

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。

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期限长，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、徐州高新区毕庄城市更新项目收益及现金流入编制说明

徐州立信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年10月20日

附件：

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	50,000.00	50,000.00	

（三）项目进展情况

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

二、应付本息情况

徐州高新区毕庄城市更新项目2023年已发行地方政府专项债券2亿元、2024年已发行地方政府专项债券3亿元，本次拟融专项债券资金5.00亿元，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 3.20% 确定，期限为七年，每年年末支付利息，七年期满偿还本金。

徐州高新区毕庄城市更新项目应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	未来拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金金额	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	30,000.00			542.00				50,000.00	542.00
	2025 年		50,000.00		1,240.88				100,000.00	1,240.88
	2026 年				1,240.88	1,600.00			100,000.00	2,840.88
	2027 年				1,240.88	1,600.00	0.00		100,000.00	2,840.88
	2028 年				1,240.88	1,600.00	0.00		100,000.00	2,840.88
	2029 年				1,240.88	1,600.00	0.00	900.00	99,100.00	3,740.88
	2030 年				1,214.87	1,600.00	0.00	20,000.00	79,100.00	22,814.87
	2031 年				672.87	1,600.00	0.00	18,000.00	61,100.00	20,272.87
	2032 年				240.87	1,600.00	0.00	50,000.00	11,100.00	51,840.87
	2033 年				240.87		0.00	0.00	11,100.00	240.87
	2034 年				240.87				11,100.00	240.87
	2035 年				240.87				11,100.00	240.87
	2036 年				240.87				11,100.00	240.87
	2037 年				240.87				11,100.00	240.87
	2038 年				240.87				11,100.00	240.87
	2039 年				240.87			11,100.00	0.00	11,340.87
	小计	50,000.00	50,000.00	0.00	10,561.10	11,200.00	0.00	100,000.00		121,761.10

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，住宅和商业用房按照 85% 的价格调整，车位按 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	2025 年				
徐州高新区毕庄城市更新项目	住宅	金水湾	徐州高新技术开发区第三工业园区创业四路 1				0.7041	0.50	0.85	0.2992	考虑安置房低于市场价，按 85% 调整
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路 11 号				0.9300	0.50	0.85	0.3953	
		小计								0.6945	
	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				0.7000	0.50	0.85	0.2975	考虑安置房低于市场价，按 85% 调整
		千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路 11 号				2.0000	0.50	0.85	0.8500	
		小计								1.1475	
	车位	千禧城	徐州市高新区第三工业园闽江路 11 号	12.0000				0.50	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				0.50	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 2024 年 GDP 增长 6.40%确定，预期增长率确定为 6.40%。

（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 115,257.31 万元，商业用房销售收入 6,088.12 万元，车位销售收入 14,316.07 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 2.4 元/㎡/月计算），合计 139,444.58 万元，扣除相关税费和其他费用 4,158.76 万元，收益 135,285.82 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）	19,308.64	20,595.71	21,961.65	23,411.49	24,950.62	26,584.76	2,631.71	139,444.58
1	住宅销售收入	16,357.94	17,404.85	18,518.76	19,703.96	20,965.01	22,306.79		115,257.31
其中	销售建筑面积（m ² ）	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.03	22,137.05		132,822.20
	销售价格（万元/m ² ）	0.7389	0.7862	0.8366	0.8901	0.9471	1.0077		
2	商业用房销售收入	864.06	919.36	978.20	1,040.80	1,107.41	1,178.29	0,938.42	6,988.42
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 ）	1.2209	1.2991	1.3822	1.4707	1.5648	1.6650		
3	车位销售收入	2,031.81	2,161.85	2,300.21	2,447.42	2,604.06	2,770.72		14,316.07
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）	9.3632	9.9624	10.6000	11.2784	12.0003	12.7683		
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）	577.32	615.64	656.32	699.51	745.38	794.08	70.51	4,158.76
1	各项税费	191.14	203.73	217.09	231.28	246.36	262.38	17.88	1,351.99
2	其他费用	386.17	411.91	439.23	468.23	499.01	531.70	52.63	2,736.26
三	收益	18,731.32	19,980.07	21,305.33	22,711.98	24,205.24	25,790.68	2,561.20	135,285.82

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	全部债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	-	-	135,285.82
2024 年	-	542.00	542.00	
2025 年	-	1,240.88	1,240.88	
2026 年	-	2,840.88	2,840.88	
2027 年	-	2,840.88	2,840.88	
2028 年	-	2,840.88	2,840.88	
2029 年	900.00	2,840.88	3,740.88	
2030 年	20,000.00	2,814.87	22,814.87	
2031 年	18,000.00	2,272.87	20,272.87	
2032 年	50,000.00	1,840.87	51,840.87	
2033 年	-	240.87	240.87	
2034 年		240.87	240.87	
2035 年		240.87	240.87	
2036 年		240.87	240.87	
2037 年		240.87	240.87	
2038 年		240.87	240.87	
2039 年	11,100.00	240.87	11,340.87	
合计	100,000.00	21,761.10	121,761.10	
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	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	
2026 年	-	2,840.88	2,840.88	133,044.77
2027 年	-	2,840.88	2,840.88	
2028 年	-	2,840.88	2,840.88	
2029 年	900.00	2,840.88	3,740.88	
2030 年	20,000.00	2,814.87	22,814.87	
2031 年	18,000.00	2,272.87	20,272.87	
2032 年	50,000.00	1,840.87	51,840.87	
合计	88,900.00	18,292.13	107,192.13	
本息覆盖倍数		1.24		



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	5.000 亿								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	项目占地面积 76.45 亩，总建筑面积约 19.75 万平方米，其中地上建筑面积约 14.09 万平方米，建设住宅楼 13 栋，总户数 1232 户。建设配套商业及服务用房等设施。								
项目建设期	2023 年 至 2026 年								
项目运营期	2026 年 至 2031 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7								
债券存续期内项目总投资	12.5000 亿								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.5000 亿								
专项债券融资	10.0000 亿								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	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

项目名称			徐州高新区毕庄城市更新项目								
专项债券融资						2.0000	3.0000	5.0000			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益			13.3044								
债券存续期内项目分年收益											
2023年		2024年		2025年		2026年	1.8731	2027年	1.9980	2028年	2.1305
2029年	2.2712	2030年	2.4205	2031年	2.5791	2032年	0.0320	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				1.06	
债券存续期内项目总债务融资本息			10.7192		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.24	
债券存续期内项目总债务融资本金			8.3900		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.59	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			10.7192		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.24	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			8.3900		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.59	
项目收益预测依据		本期债券存续期间住宅销售收入 115,257.31 万元，商业用房销售收入 6,088.12 万元，车位销售收入 14,316.07 万元，物业收入 1,480.33 万元，合计 137,141.83 万元，扣除相关税费和其他费用 4,097.06 万元，收益 133,044.77 万元									



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320312717499048N (1/1)

编号 320323666202408300060



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。



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

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、零售、招投标代理服务、工程监理服务、项目管理服务、工程造价咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024年08月30日

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。

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



博远会计师事务所

地址 (Add): 徐州市解放北路 2 号汇源置地广场 1107-1109 室

电话 (Tel): (0516) 83716216 83716211

传真 (Fax): (0516) 83716215 邮编 (Post): 221003

网址: www.xzhby.com 邮箱 (E-mail):

徐州博远会计师事务所有限公司
XUZHOU BRILLIANCE CERTIFIED
PUBLIC ACCOUNTANTS

Add: Huiyuan Building Jiefang
northRoad xuzhou CHINA

2025 年第四批江苏省政府新增专项债券 (棚改专项债券) 之新沂市项目 项目收益与融资平衡财务评估报告

徐博会专审字(2025)1172 号

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

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。发行人及相关棚改项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

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

XUZHOU BRILLIANCE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目计划发行项目为“新沂市轻工路东地块城镇更新项目”，债券额度为 20,000 万元。根据中国地方政府债券信息公开平台发布的《2025 年江苏省 2025 年江苏省第 4 批公开发行（新增专项债券）专项债券发行结果公开》，新沂市本期棚改专项债券假设融资年利率 1.82%，期限 7 年期，每期期末支付利息，第七期期末偿还本金。

项目债券存续期内应还本付息情况如下表（单位万元）：

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	期末偿 还利息	期末还本付 息金额
2025年		20,000	-	20,000	1.82%		-
2026年	20,000		-	20,000	1.82%	364.00	364.00
2027年	20,000		-	20,000	1.82%	364.00	364.00
2028年	20,000	-	-	20,000	1.82%	364.00	364.00
2029年	20,000	-	-	20,000	1.82%	364.00	364.00
2030年	20,000	-	-	20,000	1.82%	364.00	364.00
2031年	20,000	-	-	20,000	1.82%	364.00	364.00
2032年	20,000	-	20,000	-	1.82%	364.00	20,364.00
合计		20,000	20,000			2,548.00	22,548.00

注：募投项目本期申请发行债券 2 亿元，年利率 1.82%，期限 7 年期。

二、项目收益预测

（一）参考文件

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



2. 《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）；
3. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
4. 《关于做好2025年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》；
5. 项目实施主体提供的项目可行性研究报告、收入成本测算资料等其他相关文件。

（二）基本假设条件及依据

1. 债券存续期内，国家及地方现行政策、法律法规，当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 债券存续期内，建设项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
3. 债券存续期内，国家的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 债券存续期内，建设项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
5. 债券存续期内，项目建设和销售的房屋及商业配套的面积、预期售价无重大变化；
6. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目区域情况

新沂市地处苏鲁两省交界、亚欧大陆桥东端，是江苏的北大门，东陇海产业带中心城市。总面积 1,616 平方公里，耕地面积 120 万亩，水域面积约占总面积 15%；总人口 113 万，下辖 13 个镇、4 个街道，1 个风景名胜区管理处、1 个省级开发区、1 个省级高新区，是江苏省确定的“东陇海城镇轴中间节点城市、苏北重要的交通枢纽、新兴的工业和商贸旅游城市”。近年来，新沂市先后荣获国家卫生城市、国家园林城市、全国双拥模范城市、全国中小城市最具投资潜力百强县（市）、全国中小城市创新创业百强



县（市）、江苏省文明城市、省级生态市等称号。总体来看，新沂市经济稳定增长，财政实力较强。

新沂市 2024 年全年实现地区生产总值超过 1000 亿元，增长 8.5%，工业开票销售收入超过 1150 亿元，增长 12.2%，服务业开票销售收入 1010 亿元，增长 11.2%，实现了“三个千亿”目标。一般公共预算收入为 50.52 亿元，增长 3.2%，居民人均可支配收入 35586 元，增长 6.5%。

2022-2024年度新沂市主要经济指标情况（单位：亿元）

项 目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	830.00	905.24	1,026.64
一般公共预算收入	46.07	48.97	50.52
政府性基金收入	63.36	57.20	36.32
其中：国有土地使用权出让收入	59.25	51.81	33.77
政府性基金支出	94.68	69.44	60.01
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	-	-	-

资料来源：新沂市财政局

（四）项目产生的净现金流入

本期债券募投项目收益为“新沂市轻工路东地块城镇更新项目”实施后产生的项目运营收益。该项目的现金流入通过新沂市城发置业有限公司运营该项目产生的收益实现。项目收入包括为安置房、配套商业及地下车位的销售收入、地上车位的停车费收入、充电桩收入。

根据对项目实施单位提供的项目相关资料的审核，以及对新沂市与项目相关业务指标的分析，结合与项目相关的政策文件，综合考虑项目的收入、成本费用，遵循稳健性原则，估算未来七年的项目净现金流入可用于融资资金平衡的项目收益。经测算，本期债券存续期间项目收益 34,841.05 万元。（详见“项目现金流收益规模分析”）。



三、债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

债券募投项目收益为项目实施后产生的项目运营收益。假设项目收益优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。项目产生收益前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含债券资金或自筹项目资金。假设项目收益有限用于覆盖债券和利息，发行债券能够实现现金流平衡。本期债券存续期内项目收益 34,841.05 万元，债券存续期内应付债券本息和为 22,548.00 万元，债券存续期债券还本付息后本息覆盖倍数为 1.55（详见“项目收益和融资平衡方案”）。

发行债券项目的债券还本付息后本息覆盖倍数汇总情况如下：

项目名称	本期债券存续期内预期 收益 (万元) ①	本期债券存续期内应付 债券本息和 (万元) ②	本期项目收益本息覆盖 倍数 ③=①/②
新沂市轻工路东地 块城镇更新项	34,841.05	22,548.00	1.55



四、棚改专项债券概况

(一) 专项债券对应项目情况简介

地区	项目对应政府性基金收入科目	项目名称	项目类别	项目类型(一级)	项目类型(二级)	债券额度(亿元)	债券期限(年)	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息	本期债券用于资金额(亿元)	是否组合使用专项债券和市场化融资	项目预期收益(亿元)	项目总债务本息(亿元)	收益对债务融资本息的覆盖倍数
新沂市	棚户区改造专项债券对应项目收入	新沂市轻工路东地块城市更新项目		棚户区改造	无	2.0000	7	综合片区项目总投资142278.34万元,对轻工路东地块进行城镇更新(按城市更新标准设计)、功能提升、区整理、配套设施建设等。本项目使用土地面积约134.40亩,新增建筑面积319006平方米,分东西两个片区建设。	14.2278亿元	新沂市城市安置业有限公司	棚户区改造专项债券收入	是	-	否	3.4841	2.2548	1.5452
合计						2.0000	7		14.2278亿元				0.0000		3.4841	2.2548	1.5452

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章



(二) 地方政府新增专项债券项目信息表

1: 徐州市/新沂市/新沂市城发置业有限公司棚改项目明细表

新沂市轻工路东地块城镇更新项目														
棚户区改造														
-														
2.0000														
-														
综合片区项目总投资142278.34万元,对轻工路东地块进行城镇更新(按城市更新标准设计)、功能提升、区整理、配套设施建设等。本项目使用土地面积约134.40亩,新增建筑面积319006平方米,分东西两个片区建设。														
2022年10月至2026年6月														
2025年至2034年														
7年														
14.2278亿元														
12.2278亿元														
2.0000亿元														
-														
项目分年融资计划(单位:亿元)														
2020年及以前年度														
2021年														
2022年														
2023年														
2024年														
2025年														
2026年														
2027年														
2028年及以后年度														
-														
-														
2.0000														
-														
-														
-														
3.4841														
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)														
2023年														
2024年														
2025年														
2026年														
2027年														
2028年														
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														
2059年														
2060年														
2061年														
2062年														
2063年														
2064年														
2065年														
2066年														
2067年														
2068年														
2069年														
2070年														
2071年														
2072年														
2073年														
2074年														
2075年														
2076年														
2077年														
2078年														
2079年														
2080年														
2081年														
2082年														
2083年														
2084年														
2085年														
2086年														
2087年														
2088年														
2089年														
2090年														
2091年														
2092年														
2093年														
2094年														
2095年														
2096年														
2097年														
2098年														
2099年														
2100年														
2101年														
2102年														
2103年														
2104年														
2105年														
2106年														
2107年														
2108年														
2109年														
2110年														
2111年														
2112年														
2113年														
2114年														
2115年														
2116年														
2117年														
2118年														
2119年														
2120年														
2121年														
2122年														
2123年														
2124年														
2125年														
2126年														
2127年														
2128年														
2129年														
2130年														
2131年														
2132年														
2133年														
2134年														
2135年														
2136年														
2137年														
2138年														
2139年														
2140年														
2141年														
2142年														
2143年														
2144年														
2145年														
2146年														
2147年														
2148年														
2149年														
2150年														
2151年														
2152年														
2153年														
2154年														
2155年														
2156年														
2157年														
2158年														
2159年														
2160年														
2161年														
2162年														
2163年														
2164年														
2165年														
2166年														
2167年														
2168年														
2169年														
2170年														
2171年														
2172年														
2173年														
2174年														
2175年														
2176年														
2177年														
2178年														
2179年														
2180年														
2181年														
2182年														
2183年														
2184年														
2185年														
2186年														
2187年														
2188年														
2189年														
2190年														
2191年														
2192年														
2193年														
2194年														
2195年														
2196年														
2197年														
2198年														
2199年														
2200年														
2201年														
2202年														
2203年														
2204年														
2205年														
2206年														
2207年														
2208年														
2209年														
2210年														
2211年														
2212年														
2213年														
2214年														
2215年														
2216年														
2217年														
2218年														
2219年														
2220年														
2221年														
2222年														
2223年														
2224年														
2225年														
2226年														
2227年														
2228年														
2229年														
2230年														
2231年														
2232年														
2233年														
2234年														
2235年														
2236年														
2237年														
2238年														
2239年														
2240年														
2241年														
2242年														
2243年														
2244年														
2245年														
2246年														
2247年														
2248年														
2249年														
2250年														
2251年														
2252年														
2253年														
2254年														
2255年														
2256年														
2257年														
2258年														
2259年														
2260年														
2261年														
2262年														
2263年														
2264年														
2265年														
2266年														
2267年														
2268年														
2269年														
2270年														
2271年														
2272年														
2273年														
2274年														
2275年														
2276年														
2277年														
2278年														
2279年														
2280年														
2281年														
2282年														
2283年														
2284年														
2285年														
2286年														
2287年														
2288年														
2289年														
2290年														
2291年														
2292年														
2293年														
2294年														
2295年														
2296年														
2297年														
2298年														
2299年														
2300年														
2301年														
2302年														
2303年														
2304年														
2305年														
2306年														
2307年														
2308年														
2309年														
2310年														
2311年														
2312年														
2313年														
2314年														
2315年														
2316年														
2317年														
2318年														
2319年														
2320年														
2321年														
2322年														
2323年														
2324年														
2325年														
2326年														
2327年														
2328年														
2329年														
2330年														
2331年														
2332年														
2333年														
2334年														
2335年														
2336年														
2337年														
2338年														
2339年														
2340年														
2341年														
2342年														
2343年														
2344年														
2345年														
2346年														
2347年														
2348年														
2349年														
2350年														
2351年														
2352年														
2353年														
2354年														
2355年														
2356年														
2357年														
2358年														
2359年														
2360年														
2361年														
2362年														
2363年														
2364年														
2365年														
2366年														
2367年														
2368年														
2369年														
2370年														
2371年														
2372年														
2373年														
2374年														
2375年														
2376年														
2377年														
2378年														
2379年														
2380年														
2381年														
2382年														
2383年														
2384年														
2385年														
2386年														
2387年														
2388年														
2389年														
2390年														
2391年														
2392年														
2393年														
2394年														
2395年														
2396年														
2397年														
2398年														
2399年														
2400年														
2401年														
2402年														
2403年														
2404年														
2405年														
2406年														
2407年														
2408年														
2409年														
2410年														
2411年														
2412年														
2413年														
2414年														
2415年														
2416年														
2417年														
2418年														
2419年														
2420年														
2421年														
2422年														
2423年														
2424年														
2425年														
2426年														
2427年														
2428年														
2429年														
2430年														
2431年														
2432年														
2433年														
2434年														
2435年														
2436年														
2437年														
2438年														
2439年														
2440年														
2441年														
2442年														
2443年														
2444年														
2445年														
2446年														
2447年														
2448年														
2449年														
2450年														
2451年														
2452年														
2453年														
2454年														
2455年														
2456年														
2457年														
2458年														
2459年														
2460年														
2461年														
2462年														
2463年														
2464年														
2465年														
2466年														
2467年														
2468年														
2469年														
2470年														
2471年														
2472年														
2473年														
2474年														
2475年														
2476年														
2477年														
2478年														
2479年														
2480年														
2481年														
2482年														
2483年														
2484年														
2485年														
2486年														
2487年														
2488年														
2489年														
2490年														
2491年														
2492年														
2493年														
2494年														
2495年														
2496年														
2497年														
2498年														
2499年														
2500年														
2501年														
2502年														
2503年														
2504年														
2505年														
2506年														
2507年														
2508年														
2509年														
2510年														
2511年														
2512年														
2513年														
2514年														
2515年														
2516年														
2517年														
2518年														
2519年														
2520年														
2521年														
2522年														
2523年														
2524年														
2525年														
2526年														
2527年														
2528年														
2529年														
2530年														
2531年														
2532年														
2533年														
2534年														
2535年														
2536年														
2537年														
2538年														
2539年														
2540年														
2541年														
2542年														
2543年														
2544年														
2545年														
2546年														
2547年														
2548年														
2549年														
2550年														
2551年														
2552年														
2553年														
2554年														
2555年														
2556年														
2557年														
2558年														
2559年														
2560年														
2561年														
2562年														
2563年														
2564年														
2565年														
2566年														
2567年														
2568年														
2569年														
2570年														
2571年														
2572年														
2573年														
2574年														
2575年														
2576年														
2577年														
2578年														
2579年														
2580年														
2581年														
2582年														
2583年														
2584年														
2585年														
2586年														
2587年														
2588年														
2589年														
2590年														
2591年														
2592年														
2593年														
2594年														
2595年														
2596年														
2597年														
2598年														
2599年														
2600年														
2601年														
2602年														
2603年														
2604年														
2605年														
2606年														
2607年														
2608年														
2609年														
2610年														
2611年														
2612年														
2613年														
2614年														
2615年														
2616年														
2617年														
2618年														
2619年														
2620年														
2621年														
2622年														
2623年														
2624年														
2625年														
2626年														
2627年														
2628年														
2629年														
2630年														
2631年														
2632年														
2633年														
2634年														
2635年														
2636年														
2637年														
2638年														
2639年														
2640年														
2641年														
2642年														
2643年														
2644年														
2645年														
2646年														
2647年														
2648年														
2649年														
2650年														
2651年														
2652年														
2653年														
2654年														
2655年														
2656年														
2657年														
2658年														
2659年														
2660年														
2661年														
2662年														
2663年														
2664年														
2665年														
2666年														
2667年														
2668年														
2669年														
2670年														
2671年														
2672年														
2673年														
2674年														
2675年														
267														





五、结论性意见

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

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

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。资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

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

(三) 本报告仅供发行人发行新沂市2025江苏省政府债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

(以下无正文,下页系“徐博会专审字(2025)1172号”报告签字盖章页)



(此页无正文，本页系“徐博会专审字(2025)1172号”报告签字盖章页)

徐州博远会计师事务所有限公司



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·徐州

二零二五年十月二十日

XUZHOU BRILLIANCE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本期发行的江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目一个，项目实施单位一家，为新沂市城发置业有限公司“新沂市轻工路东地块城镇更新项目”。

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

二、项目现金流收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）政府制订的城市规划、政府审批的收费政策未发生重大变化；

（四）债券存续期内，用于本项目还本付息的收入能如期实现；

（五）债券存续期内，建设项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

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

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



三、项目简述

1. 项目立项：新沂市行政审批局《江苏省投资项目备案证》（备案证号：新行审批备(2021)339号）。

2. 统一项目代码：2109-320381-89-01-625980

3. 项目地点：项目位于江苏省徐州市新沂市轻工路以东、市府路南、建业西路北。

4. 建设内容：项目总投资 142278.34 万元，对轻工路东地块进行城镇更新(按城市更新标准设计)、功能提升、综合片区整理、配套基础设施建设等。本项目使用土地面积约 134.40 亩，新增建筑面积 319006 平方米，分东西两个片区建设。项目符合《省政府办公厅关于加强市县国有企业竞争性领域投资监管的指导意见》（苏政办发(2020)70号）不涉及政府融资，不增加地方政府隐性债务。（严格按照国家、省、市有关规定，依法办结土地、规划、环保、节能、安全、水利、消防、地震、洪评、风评等法定手续后，方可开工建设。项目建成后需取得相关主管部门行业许可后方可运营。若项目备案前已开工建设，本备案手续无效。请通过江苏省投资项目在线审批监管平台如实报送项目开工建设、建设进度、竣工等基本信息）。

5. 建设期：2022年10月-2026年6月。

6. 投资估算：本项目总投资 142,278.34 万元。其中：征收补偿费用为 46,985.84 万元，地块开发建设费用为 86,729.00 万元，建设期利息 8,563.50 万元。

7. 资金筹措：本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行政府专项债券，其中：自筹项目资金 122,278.34 万元、政府专项债券 20,000 万元。



四、项目收益及现金流入预测项目说明

根据新沂市城发置业有限公司提供的资料，遵循谨慎性及稳健性原则进行收益预测。本期债券项目计算期从 2025 年至 2032 年。

(一) 项目收入预测

项目收入包括主要包括来源为安置房、配套商业及地下车位的销售收入、地上车位的停车费收入、充电桩收入。

1. 住宅销售收入

住宅可销售面积 214,686.00 平方米。参考新沂市近期房价信息，同时考虑到定销安置房限价销售的公益特征，本项目安置房销售价格采取低于周边商品房价格定价，按照 6700 元/平方米测算。经测算，测算期内该项收入 143,839.62 万元。

2. 配套社区商业销售收入

可销售面积 20,528 平方米。参考新沂市近期房价信息，本项目地块内配套社区商业按照 15000 元/平方米测算。经测算，测算期内该项收入 30,792.00 万元。

3. 地下停车位销售收入

可销售车位数量 1,731 个。参考新沂市近期房价信息，本项目地块地下停车位销售价格按每个 7 万元测算。经测算，测算期内该项收入 12,117.00 万元。

4. 地上停车位收费收入

项目预计建设地上停车位 359 个。根据《新沂市市区机动车停放服务收费管理办法》综合考虑确定收费标准按 30 分钟以上 1 小时(含)以内 3.5 元计算。经测算，测算期内该项收入 6,868.33 亿元。



5. 充电桩收入

项目预计建设地上停车位 359 个，建设充电桩 108 个。依据《省物价局关于明确电动汽车充换电设施用电价格和服务价格的通知》《关于核定市区电动汽车充电服务正式价格的通知》以及《关于调整市区电动汽车充电服务价格的通知》（徐价工〔2018〕94 号）。参考新沂市充电收费，扣除充电成本，充电桩收入为 0.8 元/千瓦时。经测算，测算期内该项收入 8,022.76 万元。

本期债券存续期内，项目收入 201,639.72 万元。

（二）项目税费预测

1. 应缴纳增值税：根据相关规定，销售不动产增值税9%，房地产企业按3%预缴。经测算，增值税为6,171.07万元。

2. 城市建设维护税及教育费附加：根据相关规定，城市建设维护税、教育费附加均按照应缴纳增值税的5%计取。经测算，城市建设维护税及教育费附加为617.10万元。

3. 土地增值税、花税：本项目为政府保障房项目，免征城镇土地使用税、印花税。

4. 企业所得税：根据相关规定，企业所得税为 25%。经测算，企业所得税为 15,923.65 万元。

本期债券存续期内，债券存续期内各项税费合计 22,711.83 万元。

（三）项目成本费用预测

本项目总成本费用包括：建造成本、销售时内产生的管理费用及办公费用、专项债券利息等。

1. 建造成本：本项目土地征收及开发建设成本合计为 142,278.34 万元。



2. 销售费用、管理费用：主要指项目销售时内产生的管理费用、办公费用等，本项目销售成本按照销售收入的 1% 进行估算。经测算，金额为 1,808.53 万元。

本期债券存续期内，项目成本费用 144,086.87 万元。

(四) 项目收益预测

结合相关的项目收入和项目成本预测情况，本期债券存续期内，可用于还本付息项目收益 34,841.05 万元。

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目，预期项目总体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。



项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金来源

本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目一个，为新沂市城发置业有限公司“新沂市轻工路东地块城镇更新项目”。

(一) 投资估算

本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目投资估算总额 142,278.34 万元，详见下表：

实施单位	项目名称	工程项目名称	金 额
新沂市城发置业有限公司	新沂市轻工路东地块城镇更新项目	征收补偿费用	46,985.84
		地块开发建设费用	86,729.00
		建设期利息	8,563.50
合 计	棚改专项债券项目投资估算总额		142,278.34

(二) 资金来源

本期江苏省政府债券之新沂市项目计划总投资 142,278.34 万元，其中：自筹项目资金 122,278.34 万元、政府专项债券 20,000 万元。

项目 名称	项目 总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额 ④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额 ⑤	其他资 本金 ⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额 ⑦	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额 ⑧	其他资金(非 资本金) ⑨
新沂市轻工路东地块城镇更新项目	142,278.34				-	20,000	122,278.34

注：资金来源中其他资金全部为自筹资金



二、还本付息现金流量预测

(一) 还本付息情况说明

江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市“新沂市轻工路东地块城镇更新项目”本期申请发行债券 20,000 万元，年利率 1.82%，期限 7 年期。本期债券存续期内应付息 2,548.00 万元，本期债券应还本付息金额 22,548.00 万元。

(二) 还本付息后本息覆盖情况预测

本期债券存续期内预期项目收益 34,841.05 万元，项目本期收益本息覆盖倍数 1.55。

项目	债券本息支付(万元)			项目收益 (万元)
	本金	利息	本息合计	
2023年				-47,926.34
2024年				-54,957.90
2025年			-	14,420.34
2026年		364.00	364.00	73,349.99
2027年		364.00	364.00	41,849.55
2028年		364.00	364.00	1,595.33
2029年		364.00	364.00	1,629.47
2030年		364.00	364.00	1,629.47
2031年		364.00	364.00	1,629.47
2032年	20,000.00	364.00	20,364.00	1,621.67
合计	20,000.00	2,548.00	22,548.00	34,841.05
本息覆盖倍数	1.55			

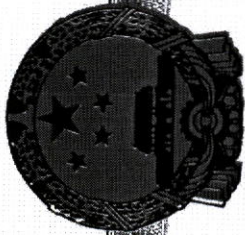
三、项目收益与融资平衡

本次江苏省政府债券（棚改专项债券）之新沂市项目本期拟发行债券额度 20,000 万元，年利率 1.82%，期限 7 年期，本期债券存续期内应付



利息 2,548.00 万元，期末应还本付息金额 22,548.00 万元。项目本期债券存续期内预期项目收益 34,841.05 万元、债券本息合计 22,548.00 万元、项目收益本息覆盖倍数 1.55。

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



统一社会信用代码
91320302753231508H (1/1)

编号 320302666202309260080



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

营业执照

(副本)

名称 徐州博远会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李道立

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

注册资本 60万元整

成立日期 2003年09月03日

住所 徐州市解放北路2号汇源置地广场1#-1-1108

登记机关



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

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

执业证书

经审查，徐州博远会计师事务所有限公司 符合

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



发证机关

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

批准文号：苏财会（2003）31号
证书编号：32030024

2003 年 8 月 27 日

中华人民共和国财政部

年度检验登记
Annual Renewal Register

本证书经检验合格
This certificate is valid
this renewal.



李道立 (320300010002)
您已通过 2023 年年检
江苏省注册会计师协会



李道立. 320300010002
您已通过 2024 年年检
江苏省注册会计师协会



李道立 (320300010002)
您已通过 2022 年年检
江苏省注册会计师协会



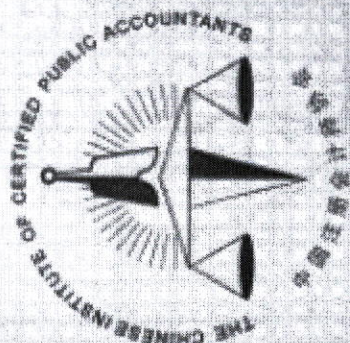
李道立(320300010002)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



李道立(320300010002)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



李道立(320300010002)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



李道立
Full name 李道立
Sex 男
Date of birth 1963-01-01
Working unit 徐州博远会计师事务所有限公司
身份证号码 320303630101243
Identity card No.





陈红燕 320300010021

您已通过 2024 年年检
江苏省注册会计师协会



陈红燕 (320300010021)

您已通过 2023 年年检
江苏省注册会计师协会



陈红燕(320300010021)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



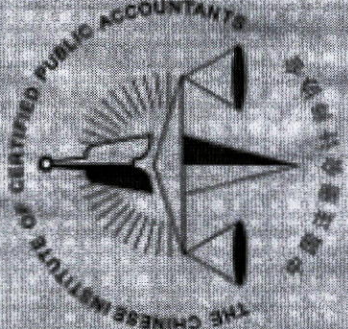
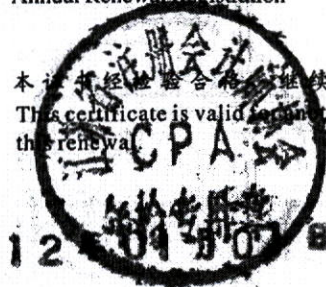
陈红燕 (320300010021)

您已通过 2022 年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名	陈红燕
性别	女
出生日期	1968-11-06
工作单位	徐州博远会计师事务所有限公司
身份证号	320311681106126
执业证书号	



**2025 年第四批江苏省政府新增专项债券
之南通市区棚户区改造项目财务评估报告**



公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所

Nantong Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·南通

Nantong, Jiangsu, China

电话: 86 (513) 55018131

Tel: 86 (513) 55018131

传真: 86 (513) 55018133

Fax: 86 (513) 55018133

**2025 年第四批江苏省政府新增专项债券
之南通市区棚户区改造项目财务评估报告**

苏公 T[2025]E6027 号

南通市财政局:

我们接受贵单位委托,对南通市区申请的 2025 年第四批公开发行江苏省政府新增专项债券(棚户区改造)项目的收益与融资平衡情况进行评估,并出具财务评估报告。

我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号—预测性财务信息的审核》的规定执行了财务评估工作。根据《江苏省财政厅关于转发财政部地方关于支持做好地方政府专项债发行使用管理工作的通知》(苏财债〔2018〕66 号)、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43 号)、《关于做好 2025 年第四批新增专项债券发行准备工作的通知》等相关文件的要求,南通市财政局及相关申报单位对申报项目信息、项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在相关具体预测说明中披露。

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

本财务评估报告仅供贵单位申请 2025 年第四批江苏省政府新增专项债券(棚户区改造)发行之目的使用,不得用作其他任何目的。





一、财务评估基本假设

1. 国家及地方现行相关法律法规、国家宏观调控政策无重大变化，地方财政、经济状况保持稳定增长水平；
2. 国家现行利率、汇率、通货膨胀水平及能源价格等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 项目所涉及的各项收入能够按照预期合理保持或增长；
5. 本批次专项债发行预测利率以最近年度（期间）江苏省政府专项债发行利率为基础来测算，即 7 年期预测发行利率 1.82%。本批次专项债按年支付利息，于存续期最后一年一次性偿还本金；
6. 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

二、本期债券募投项目概述

南通市本批次申报（棚户区改造专项债券）项目共有 2 项，各申报项目概况如下所述：

1. 凤仙花苑二期首期项目

项目单位：南通神辉置业有限公司；

项目代码：2409-320612-89-01-296415

刘桥镇凤仙二期首期项目占地约 45.2 亩，规划总建筑面积约 7 万平方米，住宅建筑面积约 4.45 万平方米，拟建设 4 栋 10 层住宅以及 2 栋 16 层住宅，合计 392 套安置房。

项目总投资约 5.8 亿元，项目资金来源为政府预算资金 3.14 亿元，专项债券资金 2.66 亿元。项目于 2025 年 7 月开工建设，预计于 2027 年 12 月完工。本次拟申请发行 7 年期专项债券 1.06 亿元，剩余非资本金计划于以后年度申请专项债券。

2. 先锋街道润锋花苑三期

项目单位：南通一诺城镇建设开发有限公司；

项目代码：2309-320612-89-01-974171。





先锋街道润锋花苑三期建设地点位于先锋街道周圩村,用地面积约 1.88 万平方米,总建筑面积约 4.5 万平方米,拟建 4 栋住宅、1 栋附楼,1 栋变电所,1 栋开关站,共计住宅约 242 套。

项目总投资 3.1 亿元,其中自筹 1.8 亿元,其余资金通过申请发行专项债筹集。项目于 2023 年 6 月开工建设,预计于 2026 年 3 月完工。本次拟申请发行 7 年期专项债券 1.1 亿元,剩余非资本金计划于以后年度申请专项债券。

三、本期债券募投项目收益预测

1. 凤仙花苑二期首期项目

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

项目收益来源于安置余房销售、车位销售、安置房结算差价、商铺销售、包干经费等收入,明细如下表所示:

序号	项目收益明细	金额(万元)
1	余房销售收入	30,000.00
2	车位销售收入	2,000.00
3	安置房补差收入	2,700.00
4	商铺销售收入	5,000.00
5	包干经费	5,000.00
合计		44,700.00

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资,项目建成后的运营付现成本较少,可通过余房销售收入、商铺销售收入、包干经费等收入弥补。综上,本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 44,700.00 万元。

2. 先锋街道润锋花苑三期

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





本项目收益主要来源于创新区包干经费、余房销售收入、车位销售收入等，明细如下表所示：

序号	项目收益明细	金额（万元）
1	创新区包干经费	26,404.88
2	余房销售收入	11,416.50
3	车位销售收入	1,000.00
4	安置房补差收入	1,430.00
合计		40,251.38

本项目建设资金来源于自筹及棚改专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过余房销售收入、车位销售收入、包干经费等弥补。综上，本项目可产生可于偿还本息的项目收益合计为 40,251.38 万元。

四、本期债券募投项目资金筹措与融资平衡情况

1. 本期债券募投项目资金筹措情况

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
1	凤仙花苑二期首期项目	58,000.00			31,400.00		10,600.00	16,000.00
2	先锋街道润锋花苑三期	31,000.00			18,000.00		11,000.00	2,000.00
合计		89,000.00			49,400.00		21,600.00	18,000.00

2. 项目融资本金与利息情况

本期债券募投项目于债券存续期需偿还的本金及付息情况如下表所示：





单位：万元

序号	项目名称	本批债券本金	已发行债券本金	后续发债本金	债券存续期债券利息	债券存续期银行贷款还本金	债券存续期银行贷款利息	债券存续期还本付息总和
1	凤仙花苑二期首期项目	10,600.00		16,000.00	2,988.44			13,588.44
2	先锋街道润锋花苑三期	11,000.00		2,000.00	1,644.07			12,644.07
合计		21,600.00		18,000.00	4,632.51			26,232.51

3. 项目收益与融资平衡测算

本期债券募投项目于债券存续期项目收益与应偿还本息覆盖情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益本息覆盖倍数③= ①/②
1	凤仙花苑二期首期项目	44,700.00	7	13,588.44	3.2896
2	先锋街道润锋花苑三期	40,251.38	7	12,644.07	3.1834
合计		84,951.38		26,232.51	

4. 本期债券募投项目融资平衡明细

(1) 凤仙花苑二期首期项目

项目名称	凤仙花苑二期首期项目
项目类型（一级）	保障性安居工程
项目类型（二级）	棚户区改造
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.06
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	南通市通州区刘桥镇凤仙二期首期项目，占地约 45.2 亩，规划总建筑面积约 7 万平方米，住宅建筑面积约 4.45 万平方米，拟建设 4 栋 10 层住宅以及 2 栋 16 层住宅，合计 392 套安置房。
项目建设期	2025 年 至 2027 年
项目运营期	2027 年 至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7





债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)			5.8								
其中: 不含专项债券的项目资本金			3.14								
专项债券融资			2.66								
其他债务融资											
项目分年融资计划(单位: 亿元)											
			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
专项债券融资						1.06	1	0.6			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益			4.47								
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)											
2020年 及以前		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
2026年		2027年		2028年	1.4900	2029年	1.4900	2030年	1.4900	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 及以后	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.7707	
债券存续期内项目总债务融资本息			1.3588		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					3.2897	
债券存续期内项目总债务融资本金			1.0600		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					4.2170	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			1.3588		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					3.2897	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1.0600		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					4.2170	
项目收益预测依据		项目收益来源于安置余房销售、车位销售、安置房结算差价、商铺销售、包干经费等收入。									

(2) 先锋街道润锋花苑三期

项目名称	先锋街道润锋花苑三期
项目类型(一级)	保障性安居工程
项目类型(二级)	城中村改造
本只专项债券中用于该项目的金额(单位: 亿元)	1.1





其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)												
项目简要描述		先锋街道润锋花苑三期建设地点位于先锋街道周圩村,用地面积约 1.88 万平方米,总建筑面积约 4.5 万平方米,拟建 4 栋住宅、1 栋附楼,1 栋变电所,1 栋开关站,共计住宅约 242 套。										
项目建设期		2023 年 至 2026 年										
项目运营期		2026 年 至 2033 年										
本项目拟发行债券期限(单位：年)		7										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)		3.1										
其中：不含专项债券的项目资本金		1.8										
专项债券融资		1.3										
其他债务融资												
项目分年融资计划(单位：亿元)												
		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					1.1	0.2						
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益		4.0251										
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)												
2020 年 及以前		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		
2026 年	1.3417	2027 年	1.3417	2028 年	1.3417	2029 年		2030 年		2031 年		
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		
2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		
2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		
2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.2984		
债券存续期内项目总债务融资本息				1.2644		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						3.1834
债券存续期内项目总债务融资本金				1.1000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						3.6592
债券存续期内项目总地方债券融资本息				1.2644		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						3.1834
债券存续期内项目总地方债券融资本金				1.1000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						3.6592
项目收益预测依据		主要收益系安置房差价结算收入,余房销售收入、车位销售收入及包干区经费。										





五、项目收益风险评估

1. 压力测试

本期债券募投项目收益分别以收益下降 5%、10%、15%进行测试，本息覆盖倍数均大于 1，能覆盖本批次债券存续期本息额，如下表所示：

序号	项目名称	无下降		-5%		-10%		-15%	
		预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数
1	凤仙花苑二期首期项目	44,700.00	3.2896	42,465.00	3.1251	40,230.00	2.9606	37,995.00	2.7961
2	先锋街道润锋花苑三期	40,251.38	3.1834	38,238.81	3.0242	36,226.24	2.8651	34,213.67	2.7059
合计		84,951.38		80,703.81		76,456.24		72,208.67	

2. 项目风险分析

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

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

六、财务评估意见

根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）相关要求，综合上述棚户区改造专项债券存续期项目收益与还本付息情况，对于南通市区申请的 2025 年公开发行业第四批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造），我们认为，基于项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本批次棚户区改造专项债券存续期的项目预期收益可以覆盖本批次发行债券存续期间的还本付息支出，并有较可靠的本息覆盖保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。





七、使用提示和使用限制

1. 使用提示

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

2. 使用限制

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



公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 南通分所

中国·南通

中国注册会计师

中国注册会计师

2025 年 10 月 21 日





营业执照

(副本)

编号 320602666202304140213

统一社会信用代码
913206020850023627 (1/1)

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



名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)南通分所
类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

负责人 胡杰
成立日期 2013年11月13日

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

经营场所 南通市崇川区星城路299号南通创源科技园2号楼701、706室



登记机关

2023年04月14日

	姓 名	胡杰
	Full name	
	性 别	男
	Sex	
	出生日期	1968-08-07
	Date of birth	
	工作单位	江苏公证天业会计师事务所有限公司南通分所
Working unit		
身份证号码	320602196808072515	
Identity card No.		

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

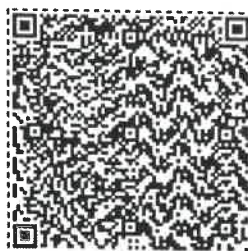


胡杰(320200280120)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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



年 月 日
/y /m /d

证书编号: 320200280120
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年 08 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名
Full name 陈喜云
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1973-10-02
工作单位
Working unit 市正华联合会计师事务所
身份证号码
Identity card No. 320604197310020426

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



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



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

年 月 日
/y /m /d

证书编号:
No. of Certificate

320600310010

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2012 年 12 月 06 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

南通正华 事务所
CPAs

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

2013 年 01 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏正华 事务所
CPAs

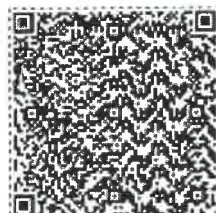
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 01 月 22 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



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



年 月 日
/y /m /d

2025年第四批江苏省政府新增专项债券之
如皋市【棚户区改造】项目财务评估报告
大汇专审[2025]132号

南通大汇会计师事务所（普通合伙）
二〇二五年十月

2025年第四批江苏省政府新增专项债券之 如皋市【棚户区改造】项目财务评估报告

大汇专审【2025】132号

南通大汇会计师事务所(普通合伙)作为如皋市人民政府申请发行2025年第四批江苏省政府新增专项债券之如皋市棚户区改造项目的审计机构,我所对如皋市志颐花园二期建设项目、吴窑北沿保障性住房(一期WY2013-53#地块)建设工程项目、GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目(以下简称“本项目”)收益与融资平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《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》。相关建设单位对项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设,包括有关未来事项和项目实施单位管理层推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生,并且变动可能重大,因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测情况合理性进行评价,并非对预测情况承担保证责任。

经审核,我们认为,在如皋市志颐花园二期建设项目、吴窑北沿保障性住房(一期WY2013-53#地块)建设工程项目、GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目(以下简称“本项目”)的收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的项目,在预测事项未发生重大变化的情况下,预期分摊扣去付现成本的运营收益和政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资的平衡。

(此页无正文，签章页)



中国 南通

中国注册会计师:  韩勇

中国注册会计师:  柳云霞

二〇二五年十月二十日

财务评价报告

一、评价内容

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号文）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号文）。2023年，对新增专项债券发行工作做了具体要求。以上材料提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且专项债券项目存续期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。

二、编制基础

债券存续期内，预测分摊项目扣除付现成本的收益以如皋市志颐花园二期建设项目、吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目、GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目为基础，结合项目建设情况、未来运营期情况，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制2025年如皋市志颐花园二期建设项目、吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目、GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目专项债券项目收益预测表。

三、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）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率。

（五）该项目能够正常营运。

（六）该项目对应的政府性基金收入不会发生重大变动。

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目所在地概况

如皋是陆海江黄金交汇点。地处长江入海口北岸，位于东部沿海大通道和长江黄金水道的“T”型交汇处，拥有48公里长江黄金岸线，总面积1477平方公里，人口145万，下辖14个镇（区、街道），是中国首批对外开放的沿海城市，也是国家卫生城市、国家园林城市、国家生态城市、中国优秀旅游城市、全国文明城市。处在长三角一体化、长江经济带、上海自贸区建设、苏南现代化示范区建设、江苏沿海开发“五大”国家战略交汇处。

如皋是沪苏通高铁桥头堡。境内拥有宁通、沿海、扬启3条高速公路，12个高速道口，1小时经济圈中覆盖上海浦东、上海虹桥、无锡硕放、常州奔牛、南通兴东、扬泰等6个国际机场，沪通铁路通车后，37分钟可达上海。随着长江南京以下-12.5米深水航道疏浚工程的实施推进，沪通铁路公路大桥的通车，盐通高铁的通车，如皋屹然成为沪苏通高铁桥头堡，阔步迈入以上海为核心的世界级都市圈同城发展新时代。

2022-2024年如皋市主要经济指标情况：

金额单位：人民币亿元			
项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	1,479.31	1,534.39	1650.00
一般公共预算收入	73.50	77.01	80.02
政府性基金收入	104.67	108.04	103.52
其中：国有土地使用权出让收入	97.28	101.58	97.64
政府性基金支出	99.19	55.85	78.43
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	92.88	48.84	71.22

（二）项目概况

1、项目介绍

本项目共有3个，分别为如皋市志颐花园二期建设项目、吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目、GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目，具体如下：

(1) 如皋市志颐花园二期建设项目经如皋市行政审批局皋行审投资(2022)49号核准批复,项目代码:2111-320682-89-01-565999。项目用地面积46430m²,新建安置房总建筑面积约117735m²,其中计容面积为84631m²,商业面积约2446m²,容积率为1.82,建筑密度15.4%,绿地率30.1%。小区包含住宅、商业和公建配套,共有安置房698套,同时建设配套设施包括给水、污水、雨水、燃气等管线、道路及景观绿化等工程(配套设施各项指标严格按照规划条件中设定的标准落实)。项目于2022年12月20日开工,计划2026年3月30日竣工。

(2) 吴窑北沿保障性住房(一期WY2013-53#地块)建设工程项目经如皋市行政审批局皋行审投资(2023)116号核准批复,项目代码:2307-320682-89-01-716549。项目位于吴窑镇如港路东、羊城路南。用地面积26342m²,总建筑面积约65070.84m²,其中计容面积约52634.84m²,地上建筑面积53278.41m²,地下建筑面积11792.43m²,容积率1.99,建筑密度21.46%,绿地率30.2%。安置产品为4幢18F、2幢11F高层,规划总套数376套,机动车位397个(地面151个,地下246个),非机动车位1154个。同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程。项目于2024年3月28日开工,计划2026年8月18日竣工。

(3) GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目经如皋市行政审批局皋行审投资(2022)31号审批备案,项目代码:2204-320682-89-01-308123。项目建设地点为如皋市如城街道花城大道以东、解放路以北、志颐路以西。该项目占地面积18189平方米新建保障性住房,总建筑面积53128.57平方米,其中地上建筑面积41589.18平方米,地下建筑面积11539.39平方米,1.70<容积率<2.10,建筑密度<25%,绿地率>30%建筑性质:商业、居住。项目于2022年12月30日开工,计划2025年12月31日竣工。

2、资金筹措方式

(1) 如皋市志颐花园二期建设项目总投资107,880.00万元,拟申请政府专项债券20,000.00万元,本次拟申请发行专项债券资金20,000.00万元。

(2) 吴窑北沿保障性住房(一期WY2013-53#地块)建设工程项目总投资32,751.00万元,拟申请政府专项债券13,000.00万元,本次拟申请发行专项债券资金13,000.00万元。

(3) GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目总投资31,743.00万元,拟申请政府专项债券6,000.00万元,本次拟申请发行专项债券资金6,000.00万元。

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 ④	拟使用本 期地方政 府专项资 金金额⑤	其他资金 ⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项资 金金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
如皋市志颐花园二期建设项目	107,880.00			68,400.00		20,000.00	19,480.00
吴窑北沿保障性住房(一期WY2013-53#地块)建设工程项目	32,751.00			6,552.00		13,000.00	13,199.00
GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目	31,743.00			6,348.60		6,000.00	19,394.40

五、本期债券募投项目收益与支出预测评价

(一) 应付本息情况

(1) 如皋市志颐花园二期建设项目总投资107,880.00万元, 拟申请政府专项债券20,000.00万元, 本次拟申请发行专项债券资金20,000.00万元, 假设债券利率为3.00%, 期限为7年, 利息每年支付一次, 第七年年末偿还本金。本次拟发行专项债券还本付息情况:

金额单位: 人民币万元

期间	期初债券本金	新增债券本金	偿还债券本金	期末债券本金	融资年 利率 (%)	应付利息	本期应付 本息合计
2025年(1-12月)		20,000.00		20,000.00	3.00		
2026年(1-12月)	20,000.00			20,000.00	3.00	600.00	600.00
2027年(1-12月)	20,000.00			20,000.00	3.00	600.00	600.00
2028年(1-12月)	20,000.00			20,000.00	3.00	600.00	600.00
2029年(1-12月)	20,000.00			20,000.00	3.00	600.00	600.00
2030年(1-12月)	20,000.00			20,000.00	3.00	600.00	600.00
2031年(1-12月)	20,000.00			20,000.00	3.00	600.00	600.00
2032年(1-12月)	20,000.00		20,000.00	-	3.00	600.00	20,600.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,200.00	24,200.00

(2) 吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目总投资32,751.00万元，拟申请政府专项债券13,000.00万元，本次拟申请发行专项债券资金13,000.00万元，假设债券利率为3.00%，期限为7年，利息每年支付一次，第七年年末偿还本金。本次拟发行专项债券还本付息情况：

金额单位：人民币万元

期间	期初债券本金	新增债券本金	偿还债券本金	期末债券本金	融资年利率 (%)	应付利息	本期应付本息合计
2025年（1-12月）		13,000.00		13,000.00	3.00		
2026年（1-12月）	13,000.00			13,000.00	3.00	390.00	390.00
2027年（1-12月）	13,000.00			13,000.00	3.00	390.00	390.00
2028年（1-12月）	13,000.00			13,000.00	3.00	390.00	390.00
2029年（1-12月）	13,000.00			13,000.00	3.00	390.00	390.00
2030年（1-12月）	13,000.00			13,000.00	3.00	390.00	390.00
2031年（1-12月）	13,000.00			13,000.00	3.00	390.00	390.00
2032年（1-12月）	13,000.00		13,000.00	-	3.00	390.00	13,390.00
合计		13,000.00	13,000.00			2,730.00	15,730.00

(3) GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目总投资31,743.00万元，拟申请政府专项债券6,000.00万元，本次拟申请发行专项债券资金6,000.00万元，假设债券利率为3.00%，期限为7年，利息每年支付一次，第七年年末偿还本金。本次拟发行专项债券还本付息情况：

金额单位：人民币万元

期间	期初债券本金	新增债券本金	偿还债券本金	期末债券本金	融资年利率 (%)	应付利息	本期应付本息合计
2025年（1-12月）		6,000.00		6,000.00	3.00		
2026年（1-12月）	6,000.00			6,000.00	3.00	180.00	180.00
2027年（1-12月）	6,000.00			6,000.00	3.00	180.00	180.00
2028年（1-12月）	6,000.00			6,000.00	3.00	180.00	180.00
2029年（1-12月）	6,000.00			6,000.00	3.00	180.00	180.00
2030年（1-12月）	6,000.00			6,000.00	3.00	180.00	180.00
2031年（1-12月）	6,000.00			6,000.00	3.00	180.00	180.00
2032年（1-12月）	6,000.00		6,000.00	-	3.00	180.00	6,180.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,260.00	7,260.00

（二）项目收益测算

1、如皋市志颐花园二期建设项目

本项目按增量收益为上限的思路测算，整个项目的收益包括配套商业、物业费、安置房销售、车位等，初步测算出，在完整完成整个项目的土地出让情况下本项目收入约为124,227.19万元，本项目成本约为93,202.96万元，预计收益31,024.23万元。

2、吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目

本项目4幢18F、2幢11F高层，规划总套数376套，机动车位397个（地面151个，地下246个），非机动车位1154个。同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程。根据市统一调拨价，安置房单价8487元/m²，车位50000元/个，初步估算本项目收入为42,807.04万元，成本为23,883.31万元，预计收益18,923.73万元。

3、GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目

本项目按增量收益为上限的思路测算，整个项目的收益包括配套商业、物业费、安置房销售、车位等，初步测算出，在完整完成整个项目的土地出让情况下本项目收入约为51,186.52万元，本项目成本约为38,403.31万元，预计收益12,783.21万元。

（三）本息覆盖倍数

本次融资项目还本付息的收益为分摊项目的收益及如皋市政府性基金收入。预期项目收益偿还债务本金和利息情况为：按自运营期开始日起项目收益全部偿还本项目债务本息；如皋市志颐花园二期建设项目的本息覆盖倍数为1.28；吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）的本息覆盖倍数为1.20；GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目项目的本息覆盖倍数为1.76；建设工程项目详情如下：

项目投资资金平衡方案

金额单位：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
如皋市志颐花园二期建设项目	31,024.23	7	24,200.00	1.28
吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目	18,923.73	7	15,730.00	1.20
GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目	12,783.21	7	7,260.00	1.76

六、债券存续期项目概况明细

项目名称		如皋市志颐花园二期建设项目											
项目类型（一级）		保障性安居工程											
项目类型（二级）		棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		2.0000											
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）													
项目简要描述		该项目用地面积46430㎡，新建安置房，总建筑面积约117735㎡，其中计容面积为84631㎡，商业面积约2446㎡，容积率为1.82，建筑密度15.4%，绿地率30.1%。小区包含住宅、商业和公建配套，共有安置房698套，同时建设配套设施包括给水、污水、雨水、燃气等管线、道路及景观绿化等工程（配套设施各项指标严格按照规划条件中设定的标准落实）。											
项目建设期		2022年12月至2026年3月											
项目运营期		2026年4月至2032年											
本项目本次拟发行债券期限（年）		7											
债券存续期内项目总投资（亿元）		10.7880											
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）		6.8400											
专项债券融资（亿元）		2.0000											
其他债务融资（亿元）													
		项目分年融资计划（亿元）											
		2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2030年及以后		
专项债券融资（亿元）					2.0000								
其他债务融资（亿元）													
债券存续期内项目总收益（亿元）		3.1024											
债券存续期内项目分年收益（亿元）													
2020年及以前		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2030年及以后	
2026年	0.3767		0.3767		0.4432	2029年	0.4432	2030年	0.4875	2031年	0.4875		
2032年	0.4875	2027年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042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	
2044年		2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年及以后	
2050年		2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		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金（亿元）		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地方债务融资本息（亿元）		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地方债务融资本金（亿元）		债券存续期内项目总收益/项目总投资											
项目收益预测依据		如皋市志颐花园二期建设项目，按增量收益为上限的思路测算，整个项目的收益包括配套商业、物业费、安置房销售、车位等，本债券期限内项目运营总收入124,227.19万元、付现项目总成本93,202.96万元，项目总收益31,024.1923万元，用于项目资金平衡。											

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

项目名称		吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目											
项目类型（一级）		保障性安居工程											
项目类型（二级）		保障性住房											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		1.3000											
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）													
项目简要描述		如皋市吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）地块安置房建设工程项目位于吴窑镇如港路东、羊城路南。用地面积26342㎡，总建筑面积约65070.84㎡，其中计容面积约52634.84㎡，地上建筑面积53278.41㎡，地下建筑面积11792.43㎡，容积率1.99，建筑密度21.46%，绿地率30.2%。安置产品为4幢18F、2幢11F高层，规划总套数376套，机动车位397个（地面151个，地下246个），非机动车位1154个。同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程。											
项目建设期		2024年3月至2026年8月											
项目运营期		2026年8月至2032年7											
本项目本次拟发行债券期限（年）		3.2751											
债券存续期内项目总投资（亿元）		0.6552											
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）		1.3000											
专项债券融资（亿元）													
其他债务融资（亿元）													
债券存续期内项目总收益（亿元）		1.8924											
		债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年及以前		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后		
2026年		0.4461		0.3514									
2032年		0.1352			0.2974	2029年	0.2703	2030年	0.2568	2031年	0.1352		
2038年				2034年		2035年		2036年		2037年			
2044年				2040年		2041年		2042年		2043年			
2050年				2046年		2047年		2048年		2049年			
				2052年		2053年		2054年		2055年及以后			
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		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金（亿元）		债券存续期内项目总收益/项目总投资融资本息											
债券存续期内项目总地方债务融资本息（亿元）		债券存续期内项目总收益/项目总投资融资本金											
债券存续期内项目总地方债务融资本金（亿元）		债券存续期内项目总收益/项目总投资融资本息											
项目收益预测依据		吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目，规划总套数376套，机动车位397个，非机动车位1154个。根据市统一调拨价，安置房单价8487元/㎡，车位50000元/个，本债券期限内项目运营总收入42,807.04万元、付现总成本23,883.31万元，项目总收益18,923.73万元，用于项目资金平衡。											

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

GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目											
保障性安居工程											
棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）											
0.6000											
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）											
GJ2010-114#A地块二期保障性住房项目概况项目建设地点为如皋市如城街道花城大道以东、解放路以北、志颐路以西。该项目占地面积18189 平方米新建保障性住房，总建筑面积 53128.57平方米，其中地上建筑面积41589.18平方米，地下建筑面积11539.39平方米，1.70 <容积率<2.10，建筑密度<25%，绿地率>30% 建筑性质：商业、居住											
2022年12月至2025年12月											
2026年至2032年											
7											
3.1743											
0.6349											
0.6000											
项目分年融资计划（亿元）											
2022年及以前2023年2024年2025年2026年2027年2028年2029年2030年及以后											
专项债券融资（亿元）0.6000											
其他债务融资（亿元）											
1.2783											
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后	
2026年	0.1552	0.1552	0.1826	0.1826	0.1826	0.1826	0.2009	0.2009	0.2009	0.2009	
2032年	0.2009		2034年		2035年		2036年		2037年		
2038年			2040年		2041年		2042年		2043年		
2044年			2046年		2047年		2048年		2049年		
2050年			2052年		2053年		2054年		2055年及以后		
债券存续期内项目总收益/项目总投资											
0.4027											
1.7608											
2.1305											
1.7608											
2.1305											
债券存续期内项目总债务融资本息											
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息											
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务											

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

七、结论性意见

经上述测算，在对如皋市志颐花园二期建设项目、吴窑北沿保障性住房（一期WY2013-53#地块）建设工程项目、GJ2010-114#A地块二期保障性住房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，预期分摊的项目收益及政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320602MA227XN90E (1/1)

编号 320602666202201050114



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

名称 南通大恒会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 韩勇

经营范围

许可项目：从事会计师事务所业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；企业管理咨询；信息咨询服务；办公用产品销售；软件开发；工程管理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务；档案整理服务（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）

成立日期 2020年08月17日

合伙期限 2020年08月17日至*****

主要经营场所 南通市崇川区永兴街道深南路199号天安数码城8幢808室

登记机关



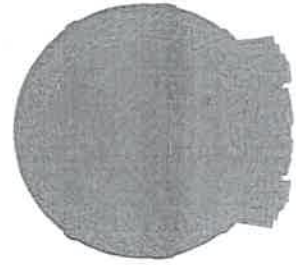
2022年01月05日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书



名称：
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：

南通市崇川区永兴街道深南路199号天安数码城8幢808室

组织形式：
执业证书编号：
批准执业文号：
批准执业日期：

普通合伙

32060049

苏财会（2020）61号

2020年12月04日

证书序号：0001574

说明

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

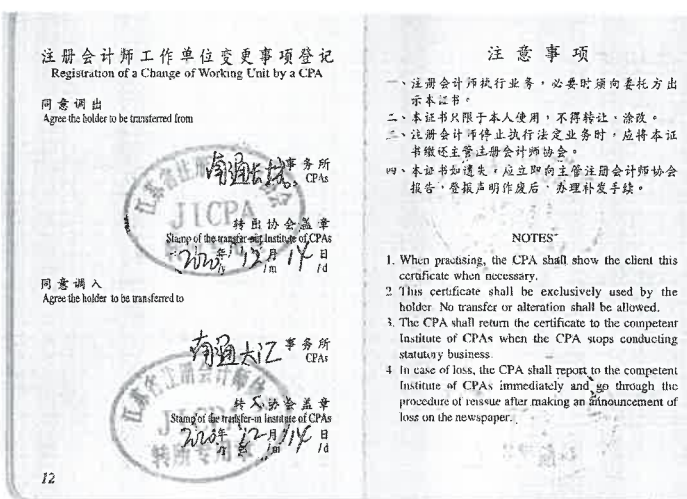
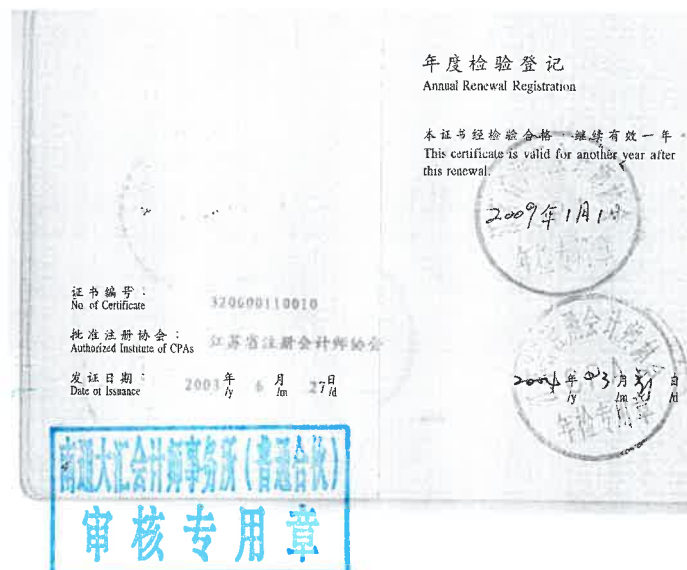


发证机关：

江苏省财政厅

二〇二一年五月一日

中华人民共和国财政部制





中华人民共和国 注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant



中华人民共和国财政部

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

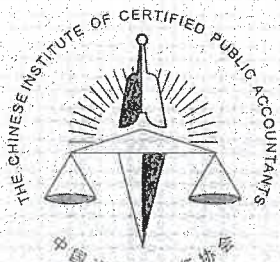
南通大汇会计师事务所(普通合伙)

审核专用章

本证书为持证人执行注册会计师业务
发业务的资格证明。
本证书加盖省级以上注册会计师协
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



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.



验证码 320500490004



姓名	柳云霞
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1969-04-06
Date of birth	
工作单位	南通大汇会计师事务所(普 通合伙)
Working unit	
身份证号码	420106196904062810
Identity card No.	

证书编号: 320500490004

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: 2023 年 04 月 26 日
Date of Issuance

盐城立信如良会计师事务所

YAN CHENG LI XIN RU LIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

立信如良专字（2025）60 号



江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

东台市财政局：

我们接受东台市财政局的委托，对江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

盐城立信如良
骑缝

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

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

本专项评价报告仅供东台市财政局本次发行债券用于2025年东台市棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在各相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东台市棚户区改造泰和佳苑二期安置房项目对应的政府性基金收入及项目自身产生的净收益之和能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目资金投入计划及建设计划

2024年9月30日，东台市政务服务管理办公室下达文件《关于泰和佳苑二期安置房项目建议书的批复》（东政服投〔2024〕134号），批复项目总投资约157300万元。项目建设期限从2025年-2027年。

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
泰和佳苑 二期安置 房项目	157300			132300		25000	

[注 1]其他资本金⑥为自有资金。

二、应付本息情况

泰和佳苑二期安置房项目在 2025 年本次计划融资 2.5 亿元，假设融资利率 3.3%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
第一年	25000.00		25000.00	3.3%	825.00	825.00
第二年	25000.00		25000.00	3.3%	825.00	825.00
第三年	25000.00		25000.00	3.3%	825.00	825.00
第四年	25000.00		25000.00	3.3%	825.00	825.00
第五年	25000.00		25000.00	3.3%	825.00	825.00
第六年	25000.00		25000.00	3.3%	825.00	825.00
第七年	25000.00	25000.00		3.3%	825.00	25825.00
合计		25000.00			5775.00	30775.00

三、项目总收益情况

安置房建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资

环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

本项目在东台市实施，项目位于泰东河南侧，海陵南路西侧，通城路东侧，泰和佳苑一期北侧。总投资约 15.73 亿元。拟新增用地 10.405 公顷，拟建设 22 幢住宅楼、幼儿园、商业、配套用房、地下车库等配套设施，总建筑面积约 32.86 万平方米，其中地上建筑约 25.31 平方米，地下建筑面积约 7.55 万平方米，规划安置约 2064 户。

该项目的实施，自身将产生安置房商用面积和车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 10%，第二年销售 10%，第三年销售 10%，第四年销售 70%），其中车库预计 48562.44 平方米，预计销售单价 3000 元/平方，预计产生商业设施配套收入 14568.73 万元，停车场停车预计每年收入 25 万元，债券存续期合计产生 175 万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用，债券存续期间项目预测收益见下表。

单位：万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
2025	1456.87	25.00	17837.15	19319.02
2026	1456.87	25.00	19139.26	20621.13
2027	1456.87	25.00	20536.43	22018.30
2028	10198.12	25.00	22035.58	32258.70
2029		25.00	23644.18	23669.18
2030		25.00	25370.21	25395.21
2031		25.00	27222.23	27247.23
合计	14568.73	175.00	155785.04	170528.77

四、项目总收益覆盖本次债券本息情况

本次融资项目收益为政府性基金收入及项目建成后自身产生的现金流入。预计可用于偿还本期融资债券及前期政府债券本息合计的情况如下：

本次债券存续期(2025年-2031年)本息覆盖倍数为5.54

项目名称	用于平衡债券本息的总收入(万元)	债券存续期 (2025年-2031年)债券本息合计(万元)	本息覆盖倍数
泰和佳苑二期安置房项目	170528.77	30775	5.54

附件：1. 东台市 2025 年第四批江苏省政府债券项目概况表

2. 项目产生的收益及现金流入评估说明

盐城立信如良会计师事务所



中国注册会计师：



(项目负责人)

地址：东台市海陵北路7号唯诚

中国注册会计师：



七号公馆7幢12-01室

(项目复核人)

电话：89515158 13962099158

2025年10月20日

附件 1

东台市 2025 年棚改专项债券项目概况

1. 项目主要内容

本项目在东台镇实施，项目地点项目位于泰东河南侧，海陵南路西侧，通城路东侧，泰和佳苑一期北侧。拟新增用地 10.405 公顷，拟建设 22 幢住宅楼、幼儿园、商业、配套用房、地下车库等配套设施，总建筑面积约 32.86 万平方米，其中地上建筑约 25.31 平方米，地下建筑面积约 7.55 万平方米，规划安置约 2064 户。

2. 项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

3. 项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本金) ⑨
泰和佳苑二期安置房项目	157300			132300		25000	

注：项目其他资本金⑥为自有资金。

4. 项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

5. 项目资金平衡情况

表 2：东台市棚改项目明细表

单位：亿元

项目名称	泰和佳苑二期安置房项目									
项目类型（一级）	棚户区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额	2.5									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额										
项目简要描述	本项目在东台镇实施，项目位于泰东河南侧，海陵南路西侧，通城路东侧，泰和佳苑一期北侧。拟新增用地 10.405 公顷，拟建设 22 幢住宅楼、幼儿园、商业、配套用房、地下车库等配套设施，总建筑面积约 32.86 万平方米，其中地上建筑约 25.31 平方米，地下建筑面积约 7.55 万平方米，规划安置约 2064 户。项目总投资约 15.73 亿元。									
项目建设期	2025 年至 2027 年									
项目运营期	2027 年至 2057 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7									
债券存续期内项目总投资	15.73									
其中：不含专项债券的项目资本金	13.23									
专项债券融资	2.5									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后	
专项债券融资				2.5						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益										
债券存续期内项目总收益		17.0529								
债券存续期内项目分年收益										
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	1.9319	
2026 年	2.0621	2027 年	2.2019	2028 年	3.2259	2029 年	2.3669	2030 年	2.5395	
2031 年	2.7247	2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		
2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		

2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.08		
债券存续期内项目总债务融资本息		3.0775		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		5.54			
债券存续期内项目总债务融资本金		2.5		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		6.82			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.0775		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		5.54			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.5		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		6.82			
项目收益预测依据 盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》(立信如良专字〔2025〕60号)									

附件 2

项目收益及现金流入评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次东台市申请 2025 年第四批公开发行政江苏省政府棚改专项债券 2.5 亿元，棚改项目为泰和佳苑二期安置房项目。现将该项目的基本情况和项目收益及现金流入预测编制基础分述如下：

本项目在东台镇实施，项目地点位于泰东河南侧，海陵南路西侧，通城路东侧，泰和佳苑一期北侧。拟新增用地 10.405 公顷，拟建设 22 幢住宅楼、幼儿园、商业、配套用房、地下车库等配套设施，总建筑面积约 32.86 万平方米，其中地上建筑约 25.31 平方米，地下建筑面积约 7.55 万平方米，规划安置约 2064 户。该项目的实施，自身将产生车库预计出售收入，同时对增加政府性基金收入起到较好的作用。

该项目自身产生的净收益及政府性基金收入，与本期融资债券即 2025 年第四批省政府棚改债券本息进行自求平衡评估。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三)相关法律法规无重大变化；

(四)政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五)土地出让价格在正常范围内变动；

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目实施单位

项目的实施单位为东台市保障性住房建设投资有限公司，该单位简要介绍如下：

注册地址：东台市广场路 8 号勘探设计大厦七楼

公司类型：有限责任公司

法定代表人：单卫国

注册资本：20000 万元人民币

成立日期：2009 年 04 月 10 日

统一社会信用代码：91320981687832726F

经营范围：政府授权负责市区保障性住房的建设投资、管理，房地产开发，物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；房屋拆迁服务。（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）项目收益及现金流入预测

该项目建设是改善民生的重大举措，有利于完善所在地段的规划功能、提升城市形象，提升市民的人居质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

项目自身将产生安置房商用面积和车库预计出售收入及停车场停车收入（假设按自融资开始日起商业设施预计第一年销售 10%，第二年销售 10%，第三年销售 10%，第四年销售 70%），其中车库预计 48562.44 平方米，预计销售单价 3000 元/平方，预计产生商业设施配套收入 14568.73 万元，停车场停车预计每年收入 25 万元，债券存续期合计产生 175 万元的其他收入，同时还对增加政府性基金收入发挥较好的作用，债券存续期间项目预测收益见下表。

金额单位：人民币万元

年度	商业设施配套收入	其他收入	政府性基金收入	平衡本次债券的总收益
----	----------	------	---------	------------

2025	1456.87	25.00	17837.15	19319.02
2026	1456.87	25.00	19139.26	20621.13
2027	1456.87	25.00	20536.43	22018.30
2028	10198.12	25.00	22035.58	32258.70
2029		25.00	23644.18	23669.18
2030		25.00	25370.21	25395.21
2031		25.00	27222.23	27247.23
合计	14568.73	175.00	155785.04	170528.77

(三) 预测总收益对债券本息的覆盖倍数

本次债券存续期（2025 年-2031 年）本息覆盖倍数为 5.54。

项目名称	用于平衡债券本息的 总收入（万元）	债券存续期 (2025 年 -2031 年) 债券 本息合计 (万元)	本息覆盖倍 数
泰东绿郡安置房工程项目	170528.77	30775	5.54

四、项目收益及现金流入评估结论

经上述测算，预期政府性基金收入及项目自身净收益能够合理保障偿还本次棚改债券的本金和利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

2025 年 10 月 20 日



统一社会信用代码

91320981550219525P (1/1)

编号 320981666202406250035



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

营业执照

(副本)

名称 盐城立信如良会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 殷如良

经营范围

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

出资额 50万元整

成立日期 2010年01月20日

主要经营场所 东台市海陵北路7号唯诚七号公馆7幢12-01室

登记机关



2024年06月25日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

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

证书序号: 0001529



会计师事务所

执业证书

名称:

盐城立信如良会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:

殷如良

主任会计师:

经营场所:

东台市海陵北路7号唯诚七号公馆7幢12-01室

组织形式:

普通合伙

执业证书编号:

32090039

批准执业文号:

苏财会[2010]1号

批准执业日期:

2010年01月14日

说明

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



发证机关:

二〇一〇年一月一日

中华人民共和国财政部制



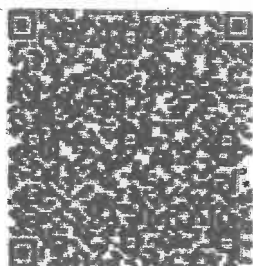
高淑珍
姓 Full name 高 淑 珍
Sex 女
Date of birth 1957-02-18
Working unit 北京市注册会计师事务所 (局)
Working unit 北京市注册会计师事务所 (局)
Identity card No. 320900010005



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



高淑珍 320900010005

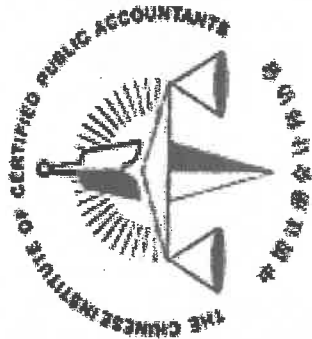
年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日



姓名: 谢林兵
 Full name: 谢林兵
 Sex: 男
 Date of birth: 1987-08-26
 Date of birth: 1987-08-26
 Working unit: 湖北恒信会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 湖北恒信会计师事务所(普通合伙)
 Identity card No.: 421022198708263546
 Identity card No.: 421022198708263546



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



谢林兵 320900390003

年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日

涟水县 2025 年江苏省政府债券
(棚户区改造专项债券)
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

苏华证会所(2025)第 1119 号

江苏华证会计师事务所有限公司



Jiangsu Huazheng

江苏华证会计师事务所

Certified Public Accountants

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

南京市长江路 99 号长江贸易大楼 11 层
邮政编码: 210002

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

涟水县 2025 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券) 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

苏华证会所 (2025) 第 1119 号

涟水县财政局:

我们审核了涟水县 2025 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(祥瑞四期安置小区项目, 项目代码为 2210-320826-04-01-260998)预期收益和资金平衡方案, 我们审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息审核》, 江苏安东控股集团有限公司对项目的预期收益和资金平衡方案编制基础和基本假设负责。

编制项目预期收益和资金平衡方案是为涟水县 2025 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(祥瑞四期安置小区项目)募集资金提供参考依据。由于项目处于筹划期, 在编制项目预期收益和资金平衡方案时运用了一系列假设, 包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设, 而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此, 我们提醒信息使用者注意, 该项目预期收益和资金平衡方案不得用于为涟水县 2025 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(祥瑞四期安置小区项目)募集资金提供参考依据以外的其他目的。

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

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

经专项审核, 我们认为, 涟水县 2025 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(祥瑞四期安置小区项目)预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下, 涟水县 2025 年江苏省政府债券(棚户区改造专项债券)项目(祥瑞四期安置小区项目)现金注入能够覆盖还本付息规模, 实现项目收益和融资平衡。



一、项目资金来源（单位：万元）

祥瑞四期安置小区项目资金来源

祥瑞四期安置小区项目总投资 60111 万元，其中：2024 年 9 月已发行 15 年期专项债券 31000 万元，本次拟申请江苏省 2025 年第四批 7 年期棚改安置债券 17000 万元，资本金 12111 万元，具体列表如下：

淮南市涟水县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总 投资 (万 元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			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
祥瑞四期 安置小区 项目	60111			12111	31000	17000	

二、项目现金流入

祥瑞四期安置小区项目土地出让产生的现金流入

根据涟水县 2025 年祥瑞四期安置小区项目及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 5 宗共 317.4 亩，主要在陈师街道月华路、明月路东侧，涟安路北侧，涟康路南侧。经抽样调查我县 2024 年 8 月份附近商住出让用地，成交土地面积 47029.47 平方米（约合 70.54 亩），成交金额 23700 万元，平均出让地价为 335.979 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 330 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3 年，预期土地出让收益如下表：

金额单位：万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
月华路、明月路东侧，涟安路北侧，涟康路南侧附近地块	亩	317.4	330	104742.00



土地收益合计		317.4		104742.00
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	104742.00	5%	5237.10
土地出让业务费	土地出让金	104742.00	2%	2094.84
廉租房保障资金	土地出让面积	317.4	1667 元/亩	52.91
农业土地开发资金	土地出让面积	317.4	2500 元/亩	79.35
土地成交利润计提农田水利	土地出让面积	317.4	1667 元/亩	52.91
土地成交利润计提教育基金	土地出让面积	317.4	1667 元/亩	52.91
应扣减项目合计				7570.02
土地出让金净收益				97171.98

三、项目还本付息计划

祥瑞四期安置小区项目还本付息计划

祥瑞四期安置小区项目拟申请使用 7 年期棚改债券 17000 万元，年利率按 4% 预估，7 年期本息合计 30440 万元。还本付息如下：

单位：万元

年度	期初 本金 余额	新增本金		偿还本金		期末本 金余额	偿还利息		当年还 本付息 合计	其中： 本期债 券存续 期内支 付全部 债券本 息合计
		当年新 增本金	其中：本 期新增 本金	当年偿 还本金	其中：偿 还本期 本金		当年偿 还利息	其中： 本期 债券 利息		
	①	②		③		④=①+ ②-③	⑤		⑥=③+ ⑤	
2024.9		31000	31000			31000				
2025.9	31000					31000	1240	1240	1240	1240
2025.10	31000	17000	17000			48000				
2026.9	48000					48000	1240	1240	1240	1240
2026.10	48000					48000	680	680	680	680
2027.9	48000					48000	1240	1240	1240	1240
2027.10	48000					48000	680	680	680	680
2028.9	48000					48000	1240	1240	1240	1240
2028.10	48000					48000	680	680	680	680
2029.9	48000					48000	1240	1240	1240	1240
2029.10	48000					48000	680	680	680	680
2030.9	48000					48000	1240	1240	1240	1240
2030.10	48000					48000	680	680	680	680
2031.9	48000					48000	1240	1240	1240	1240
2031.10	48000					48000	680	680	680	680



2032.9	48000					48000	1240	1240	1240	1240
2032.10	48000			17000	17000	31000	680	680	17680	30440
2033.9	31000					31000	1240	1240	1240	1240
2034.9	31000					31000	1240	1240	1240	1240
2035.9	31000					31000	1240	1240	1240	1240
2036.9	31000					31000	1240	1240	1240	1240
2037.9	31000					31000	1240	1240	1240	1240
2038.9	31000					31000	1240	1240	1240	1240
2039.9	31000			31000	31000		1240	1240	32240	71360
合计		48000	48000	48000	48000		23360	23360	71360	71360

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【71360】万元。本期债券存续期内（【2029】年【10】月至【2032】年【10】月）还本付息总额为【30440】万元。

四、项目收益本息覆盖估算

1、项目全部债务存续期内资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	祥瑞四期安置小区项目	97171.98	71360	1.36

通过对祥瑞四期安置小区项目融资收益与平衡方案进行审核，我们认为项目整个运营期内的现金流入能够满足还本付息要求，本息覆盖倍数分别 1.36，项目收益可以覆盖融资本息。

2、项目本期债券存续期资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	祥瑞四期安置小区项目	97171.98	7	30440	3.19

通过对祥瑞四期安置小区项目融资收益与平衡方案进行审核，我们认为项目本期债券存续期内的现金流入能够满足还本付息要求，本息覆盖倍数分别达 3.19，项目收益可以覆盖融资本息。

五、项目信息披露



祥瑞四期安置小区项目

项目名称	祥瑞四期安置小区项目										
项目类型(一级)	保障性安居工程										
项目类型(二级)	棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.7000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)											
项目简要描述	项目占地 118000.59 平方米（177 亩），新建 16 层住宅十七栋，幼儿园一栋，物业及社区用房一栋，配电房两栋，门卫两栋以及人防地下室等，总建筑面积 195161 平方米。其中住宅建筑面积 158753 平方米，物业用房 2177 平方米，配电房 556 平方米，门卫 25 平方米，地下室 28083 平方米，幼儿园 4861 平方米及配套附属设施 706 平方米。										
项目建设期	2023 年至 2026 年										
项目运营期	2026 年至 2076 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	6.0111										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.2111										
专项债券融资	4.8000										
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度		
专项债券融资						3.1000	1.7000				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	9.7172										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.6478	2026 年	0.6478	2027 年	0.6478
2028 年	0.6478	2029 年	0.6478	2030 年	0.6478	2031 年	0.6478	2032 年	0.6478	2033 年	0.6478
2034 年	0.6478	2035 年	0.6478	2036 年	0.6478	2037 年	0.6478	2038 年	0.6478	2039 年	0.6478
2040 年		2041		2042		2043		2044		2045	



		年		年		年		年		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						1.62	
债券存续期内项目总债务融资本息		7.1360		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		4.8000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.02	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		7.1360		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		4.8000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.02	
项目收益预测依据		2024 年 8 月份附近商住出让用地，成交土地面积 47029.47 平方米（约合 70.54 亩），成交金额 23700 万元，平均出让地价为 335.98 万元/亩，预期土地出让收益 97171.98 万元。									

江苏华证会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二五年十月二十日





913201007217082360 (1/1)

[illegible]

廣東省會計師事務所有限公司

经 营 范 围

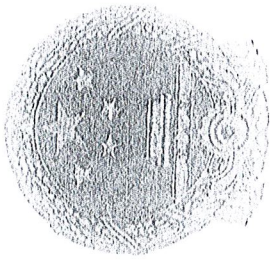
成立日期 2000年01月18日

住所 南京市玄武区长江路99号1111室

米
是
只
剩

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

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

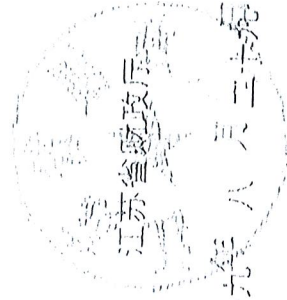


注册证号: 0301508

附件

- 1、《金六甲军事条例草案》(以下简称《草案》)由军事委员会制定，并经行政院核准公布施行。
- 2、《金六甲军事条例草案》(以下简称《草案》)由军事委员会制定，并经行政院核准公布施行。
- 3、《金六甲军事条例草案》(以下简称《草案》)由军事委员会制定，并经行政院核准公布施行。
- 4、《金六甲军事条例草案》(以下简称《草案》)由军事委员会制定，并经行政院核准公布施行。

注册形式: 有限责任公司
 注册证书编号: 32010013
 批准注册文号: 苏政发[1999]376号
 批准注册日期: 1999年12月30日



发还机关:

二〇一九年八月二十六日

中华人民共和国财政部制



名称: 江苏华生化工有限公司
 注册地址: 南京市玄武区长江路99号1111室
 经营范围: 化学原料及化学制品的生产和销售