

2026 年第八批江苏省政府债券（棚户区改造专项债券）
之徐州市项目财务评估报告
徐方会咨[2026]015 号

目 录

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

徐州方正会计师事务所有限公司

地址：徐州市和平路 61 号帝都大厦 26 楼电话 (0516) 83905008 传真 83905088 邮编：221009

2026 年第八批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区

财务评估报告

徐方会咨[2026]015 号

徐州市财政局：

我们接受贵局委托，对江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区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

本次预测以徐州经济技术开发区运河文苑二期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和相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2026 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

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目总投资约为 93,073.50 万元，其中：资本金 18,614.70 万元，已有地方政府专项债券资金 17,500.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 15,000.00 万元，其他资金 41,958.80 万元，具体如下：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州经济技术 开发区运河 文苑二期 项目	93,073.50			18,614.70	17,500.00	15,000.00	41,958.80
合计	93,073.50			18,614.70	17,500.00	15,000.00	41,958.80

注：其他资金 41,958.80 万元为 2027 年拟申请的政府专项债券资金。

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，徐州经济技术开发区运河文苑二期项目假设流入的收入优先用于覆盖债券本息，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债券存续期内 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
徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	106,410.45	7	90,537.31	1.18
合计	106,410.45	7	90,537.31	1.18

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数



项目名称	本期债券存续期 内预期收益（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
徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	106,410.45	7	46,287.33	2.30
合计	106,410.45	7	46,287.33	2.30

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，预期房屋出售收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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

六、其他事项说明

提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及该项目测算过程。

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

附件：1、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司



中国·徐州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年9月8日



徐州方正会计师事务所有限公司

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

2026 年第八批江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区

财务评估报告

徐方会咨[2026]015 号

徐州市财政局：

我们接受贵局委托，对江苏省政府新增专项债券（棚户区改造专项债券）之徐州市区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

本次预测以徐州经济技术开发区运河文苑二期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和相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2026 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

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目总投资约为 93,073.50 万元，其中：资本金 18,614.70 万元，已有地方政府专项债券资金 17,500.00 万元，拟使用本期地方政府专项债券资金 15,000.00 万元，其他资金 41,958.80 万元，具体如下：

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州经济技术 开发区运河 文苑二期 项目	93,073.50			18,614.70	17,500.00	15,000.00	41,958.80
合计	93,073.50			18,614.70	17,500.00	15,000.00	41,958.80

注：其他资金 41,958.80 万元为 2027 年拟申请的政府专项债券资金。

四、项目收益覆盖总债务本息情况

经预测，徐州经济技术开发区运河文苑二期项目假设流入的收入优先用于覆盖债券本息，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数具体如下：

(一) 全部债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	全部债券存续期内 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
徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	106,410.45	7	90,537.31	1.18
合计	106,410.45	7	90,537.31	1.18

(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

项目名称	本期债券存续期 内预期收益（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
徐州经济技术开发区运河文苑二期项目	106,410.45	7	46,287.33	2.30
合计	106,410.45	7	46,287.33	2.30

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，预期房屋出售收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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

六、其他事项说明

提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及该项目测算过程。

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

附件：1、徐州经济技术开发区运河文苑二期项目收益及现金流入编制说明

徐州方正会计师事务所有限公司
中国·徐州
3203120214173

中国注册会计师：
中国注册会计师：
2026 年 9 月 8 日

附件 1:

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目收益及现金流入编制说明

一、项目基本情况

(一) 项目位置及范围

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目，建设地点徐州经济技术开发区桃山路南、三环东路西。项目用地面积50280m²（折合75.42亩），包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点等，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。

(二) 项目总投资及资金筹措方式

徐州经济技术开发区管理委员会对徐州经济技术开发区运河文苑二期项目作出了核准批复（徐开管项（2022）25号），项目估算总投资为93,073.50万元。项目申请报告中：工程费用62,469.10万元，室外工程费用2,566.80万元，工程建设其他费用17,404.40万元，基本预备费用5,351.00万元，建设期利息5,282.20万元。

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
徐州经济技术 开发区运河文 苑二期项目	93,073.50			18,614.70	17,500.00	15,000.00	41,958.80

本项目已于2023年发行了17,500.00万元政府专项债券资金，其他资金41,958.80为2027年拟申请的专项债券资金。

(三) 项目进展情况

项目已取得《关于徐州经济技术开发区运河文苑二期项目核准的批复》（徐开管项（2022）25号）；取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》、《建筑工程施工许可证》。本项目开工时间为2023年10月，

预计完工时间 2027 年 5 月。

二、应付本息情况

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目本次拟融专项债券资金额 1.50 亿元，，参照 2025 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 1.76%），并考虑发行期限、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 7 年，每年年末支付利息，7 年到期偿还本金。已发行专项债券按照实际发行利率 2.71% 测算。

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已有地方政府债券本金	本期拟发债本金	未来拟发债本金	已有地方政府债券利息	本期拟发债利息	未来拟发债利息	偿还债券本金金额	债券存续期内项目融资本金余额	债券存续期内项目应付融资本息
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	17,500.00	-	-	-	-	-	-	17,500.00	0.00
2024 年	-	-	-	474.25	-	-	-	17,500.00	474.25
2025 年	-	-	-	474.25	-	-	-	17,500.00	474.25
2026 年	-	15,000.00	-	474.25	-	-	-	32,500.00	474.25
2027 年	-	-	41,958.80	474.25	480.00	-	-	74,458.80	954.25
2028 年	-	-	-	474.25	480.00	1,342.68	-	74,458.80	2,296.93
2029 年	-	-	-	474.25	480.00	1,342.68	-	74,458.80	2,296.93
2030 年	-	-	-	474.25	480.00	1,342.68	17,500.00	56,958.80	19,796.93
2031 年	-	-	-	0.00	480.00	1,342.68	-	56,958.80	1,822.68
2032 年	-	-	-	0.00	480.00	1,342.68	-	56,958.80	1,822.68
2033 年	-	-	-	0.00	480.00	1,342.68	15,000.00	41,958.80	16,822.68
2034 年	-	-	-	0.00	-	1,342.68	41,958.80	-	43,301.48
小计	17,500.00	15,000.00	41,958.80	3,319.75	3,360.00	9,398.76	74,458.80	-	90,537.31

三、项目收益及现金流入预测说明

（一）基准房价

徐州经济技术开发区运河文苑二期项目，参考从徐州市房地产信息网查询的项目附近的两个商品房项目的房价，考虑定销房低于市场价，按照 53% 的价格调整，预测徐州经济技术开发区运河文苑二期项目将要出售的价格为 0.7528 万元/平方米，详见下表：

项目	类型	名称	位置	销售价格 (万元)	权重	调整系数	测算价格 (万元)	备注
				2026 年				
徐州经济技术开发区运河文苑二期	定销房	美的乐城	下淀路 260 号	1.3856	0.50	0.53	0.3672	按 53% 调整
		美好汇邻湾	下淀路，近	1.4551	0.50	0.53	0.3856	

项目	类型	名称	位置	销售价格 (万元) 2026 年	权重	调整系 数	测算价格 (万元)	备注
			东三环 快速路					
		小计					0.7528	

(二) 定销房销售收入测算

根据总平面图，本项目拟建设的住宅建筑面积约 134007.32 平方米，地下车库 769 个，假设 2027 年-2030 年四年陆续出售，售房收入 109,128.66 万元，扣除相关税费和其他费用 2,718.21 万元，收益 106,410.45 万元，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	收入（万元）	39,361.28	32,499.15	25,151.14	12,117.09	109,128.66
1	定销房销售收入	37,639.28	31,074.99	24,052.04	11,589.52	104,355.83
其中	销售建筑面积 (m ²)	50,000.00	40,000.00	30,000.00	14,007.32	134,007.32
	销售价格（万元 /m ² ）	0.7528	0.7769	0.8017	0.8274	
2	地下车位销售 收入	1722	1424.16	1099.1	527.57	4,772.83
其中	车位数量 (个)	287	230	172.00	80.00	769.00
	销售单价（万 元/个）	6.00	6.1920	6.3901	6.5946	
二	支出（万元）	980.42	809.50	626.47	301.82	2,718.21
1	各项税费	390.00	322.01	249.20	120.06	1,081.27
2	其他费用	590.42	487.49	377.27	181.76	1,636.94
三	收益	38,380.86	31,689.65	24,524.67	11,815.27	106,410.45
	合计					106,410.45

以上定销房销售收益用于融资本息偿还。

四、本息覆盖倍数

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

(一) 全部债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	0.00	0.00	0.00	<div>重庆方正会计师事务所有限公司 查 讫 106,410.45</div>
2024 年	0.00	474.25	474.25	
2025 年	0.00	474.25	474.25	
2026 年	0.00	474.25	474.25	
2027 年	0.00	954.25	954.25	
2028 年	0.00	2,296.93	2,296.93	
2029 年	0.00	2,296.93	2,296.93	
2030 年	17,500.00	2,296.93	19,796.93	
2031 年	0.00	1,822.68	1,822.68	
2032 年	0.00	1,822.68	1,822.68	
2033 年	15,000.00	1,822.68	16,822.68	
2034 年	41,958.80	1,342.68	43,301.48	
合计	74,458.80	16,078.52	90,537.31	
本息覆盖倍数			1.18	



(二) 本期债券存续期本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券存续期内项目总债务融资本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	0.00	474.25	474.25	106,410.45
2027 年	0.00	954.25	954.25	
2028 年	0.00	2,296.93	2,296.93	
2029 年	0.00	2,296.93	2,296.93	
2030 年	17,500.00	2,296.93	19,796.93	
2031 年	0.00	1,822.68	1,822.68	
2032 年	0.00	1,822.68	1,822.68	
2033 年	15,000.00	1,822.68	16,822.68	
合计	32,500.00	13,787.34	46,287.33	
本息覆盖倍数		2.30		

五、项目明细表

单位：亿元

项目类型(一级)	棚户区改造										
项目类型(二级)											
本只专项债券中用于该项目的金额	1.5000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述	本项目建设地点位于徐州经济技术开发区桃山路南、三环东路西。项目用地面积 50280m2（折合 75.42 亩），包括物业用房、居家养老服务用房、社区用房、社区卫生服务站、微型消防站、邮件和快递送达设施、公厕、文化活动站、配电室、水泵房、生活垃圾收集点等，并配套建设道路、电气、给排水、管网、景观绿化等工程设施。										
项目建设期	2022 年至 2027 年										
项目运营期	2027 年至 2034 年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	7										
债券存续期内项目总投资	9.3074										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.8615										
专项债券融资	7.4459										
其他债务融资											
项目分年融资计划											
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度		
专项债券融资				1.7500			1.5000	4.1959			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	10.6411										
债券存续期内项目分年收益											
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	3.8381	2028 年	3.1690
2029 年	2.4525	2030 年	1.1815	2031 年		2032 年		2033 年		2034 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年	
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年		2052 年	
2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年		2058 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.14
债券存续期内项目总债务融资本息	4.6287 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.30
债券存续期内项目总债务融资本金	3.2500 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.24
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.6287 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.30
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.2500 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.24
项目收益预测依据	售房收入 109,128.66 万元,扣除相关税费和其他费用 2,718.20 万元,收益 106,410.46 万元。		



营业执照

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。

(副本)



名称	徐州方正会计师事务所有限公司	注册资本	200万元整
类型	有限责任公司	成立日期	2000年01月07日
法定代表人	支大佐	住所	徐州铜山新区府中路

经营范围
会计、审计、验资、评估、咨询调查服务、会计培训、会计用品批发、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）

与原件一致



登记机关

2024年08月08日

<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

2026 年第八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

**2026 年第八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[2026]E6015 号

南通市财政局：

我们接受贵单位委托，对南通市区申请的 2026 年第八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 2026 年第八批新增地方政府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 2026 年第八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

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；

1. 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；
2. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
3. 项目所涉及的各类收入能够按照预期合理保持或增长；
4. 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 1.70%。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；
5. 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（棚户区改造专项债券）项目共有一项，各项目概况如下所述：

1. 兴仁镇通富佳苑五期保障房工程

项目单位：南通空港置业有限公司；

项目代码：2404-320612-89-01-989801

兴仁镇通富佳苑四期保障房工程主要建设 13 栋住宅、1 栋配套用房、地下机动车库和人防等。项目总用地面积 63,988 平方米，总建筑面积约 17.26 万平方米，其中：地上面积约 11.1 万平方米，地下面积约 6.16 万平方米。

该项目总投资为 14.3348 亿元，项目资金来源为其他资本金 11.8348 亿元，其他非资本金 0.3 亿元，其余非资本金 2.2 亿元拟通过申请地方政府专项债券资金安排。项目于 2025 年 3 月开工，计划 2027 年 8 月竣工。本次拟申请发行 7 年期专项债券 2.2 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. 兴仁镇通富佳苑五期保障房工程

本项目建设是推进城镇化进程、改善低收入家庭居住条件而推出的一项民生工程。项目的实施可以改变居民原有住房简陋、提高生活水平，同时有效拉动投资、消费需求，





带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推兴仁经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

本项目收入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	项目收入总体明细	金额（万元）
1	余房销售：住宅面积 104,426 平方米，假定运营期内销售回笼 96%，单价按 10,000 元计算，预期 20 年内收回	100,000.00
2	车位出租出售：总车位 1,308 个，预计出售 986 个分四年出售，剩余 322 个出租	8,400.00
合计		108,400.00

本项目建设资金来源于自筹及专项债融资，项目建成后的运营付现成本较少，可通过销售房源、车位及商铺出租出售等收入弥补。债券存续期内本项目可产生用于偿还本息的项目收益为 36,082.88 万元，分年明细如下：

单位：万元

年份	车位出售	车位出租	余下房子出售	成本（含税费、人员费用等）	收益
2026 年~2027 年 8 月	建设期				
2027 年 9-12 月	986.00	25.76	1,666.67	178.59	2,499.84
2028	1,972.00	77.28	5,000.00	391.48	6,657.80
2029	1,972.00	77.28	5,000.00	391.48	6,657.80
2030	1,972.00	77.28	5,000.00	391.48	6,657.80
2031	986.00	77.28	5,000.00	361.90	5,701.38
2032		77.28	5,000.00	332.32	4,744.96
2033 年 1-8 月		51.52	3,333.33	221.55	3,163.30
合计	7,888.00	463.68	30,000.00	2,268.80	36,082.88

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	兴仁镇通富 佳苑五期保 障房工程	143,348.09			118,348.09		22,000.00	3,000.00
合计		143,348.09			118,348.09		22,000.00	3,000.00

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	兴仁镇通富 佳苑五期保 障房工程	22,000.00			2,493.33			24,493.33
合计		22,000.00			2,493.33			24,493.33

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	兴仁镇通富佳苑五期保障房工程	36,082.88	7	24,493.33	1.4732
合计		36,082.88	7	24,493.33	1.4732

4. 本期债券募投项目融资平衡明细

(1) 兴仁镇通富佳苑五期保障房工程





项目名称			兴仁镇通富佳苑五期保障房工程								
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)			2.2								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)											
项目简要描述			该项目总投资为 14.3348 亿元，总要建设 13 栋住宅，1 栋配套用房，地下车库人防等。项目总用地面积 63,988 平方米，总建筑面积 17.26 万平方米，其中地上面积约 11.1 万平方米，地下面积约 6.16 万平方米								
项目建设期			2026 年至 2027 年								
项目运营期			2027 年至 2035 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）			7								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)			14.3348								
其中：不含专项债券的项目资本金			12.1348								
专项债券融资			2.2								
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
			2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
专项债券融资						2.2					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益			3.6083								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	
2027 年	0.2500	2028 年	0.6658	2029 年	0.6658	2030 年	0.6658	2031 年	0.5701	2032 年	0.4745
2033 年	0.3163	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 年及以后	





		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.2517
债券存续期内项目总债务融资本息	2.4493	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.4732
债券存续期内项目总债务融资本金	2.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.6401
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.4493	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.4732
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.6401
项目收益预测依据	项目收益来源于房源销售,车位出租出售与商铺出租出售等收入。		

五、项目收益风险评估

1. 压力测试

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

序号	项目名称	无下降		-5%		-10%		-15%	
		预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数
1	兴仁镇通富佳苑五期保障房工程	36,082.88	1.4732	34,278.74	1.3995	32,474.59	1.3259	30,670.45	1.2522
合计		36,082.88		34,278.74		32,474.59		30,670.45	

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 2026 年公开发行的第八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。



中国·南通

中国注册会计师

中国注册会计师

2026 年 9 月 9 日





统一社会信用代码

913206020850023627 (1/1)

营业执照

(副本)

编号 320602666202304140213



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

名称 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所

负责人 胡杰

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年11月13日

经营范围

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；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号南通创新科技园2号楼701、706室



登记机关

2023年04月14日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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

国家市场监督管理总局监制



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

7



证书编号: 320200280120
No. of Certificate _____

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

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

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



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



年 月 日
/y /m /d

8



姓名
Full name 陈喜云
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1973-10-06
工作单位
Working unit 南通正华联合会计师事务所
身份证号码
Identity card No. 320404197310060426

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




证书编号:
No. of Certificate 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 22 日

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

南通正华 事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏正华 事务所
南通分所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 01 月 22 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




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

年 月 日
/y /m /d

2026 年第八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

皋审所核[2026]第 126 号

如皋皋审会计师事务所有限公司
二〇二六年九月



如皋皋审会计师事务所有限公司

地址：江苏省如皋市健康路 1 号

电话：0513-87651391 87651983

传真：0513-87280200

2026 年第八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

皋审所核[2026]第 126 号

如皋市财政局：

我们接受委托，对 GJ2021-271#地块新建安置房项目、MT2022-246#A 地块保障性住房建设工程项目等 2 个项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们评价的依据是《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。

编制财务评估报告目的是评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评估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。本评估报告出具的意见，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 GJ2021-271#地块新建安置房项目、MT2022-246#A 地块保障性住房建设工程项目等 2 个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。

本报告仅供本次委托目的使用，不得用作任何其他目的，未经本事务所书面同意，



任何其他个人或实体不得以任何形式或任何目的使用本报告。



如皋皋审会计师事务所有限公司

中国注册会计师



中国注册会计师



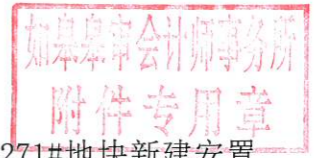
江 苏 如 皋

二〇二六年九月八日



财务评估报告

项目收益及现金流入编制说明



一、项目收益及现金流入编制基础

债券存续期内，预测分摊项目扣除付现成本的收益以 GJ2021-271#地块新建安置房项目等 2 个项目为基础，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 GJ2021-271#地块新建安置房项目等 2 个项目专项债券项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化。
- (三) 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。
- (四) 该项目能够正常营运，项目预测收入等能够顺利执行。
- (五) 项目单位申请项目建设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。
- (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、本期债券募投项目概述

项目一、GJ2021-271#地块新建安置房项目

(一) 项目概况

1、项目单位及项目名称

项目单位为皋远建设发展（江苏）有限公司，项目名称为GJ2021-271#地块新建安置房项目（以下简称“项目”或“本项目”）。

2、项目立项依据

本项目于2024年1月16日获如皋市行政审批局批准，批复文件号为：皋行审投资（2024）4号。



3、项目建设内容及规模

本项目建设地点为如皋市城北街道益寿北路以东、跃进河南侧（其中GJ2021-271#A1地块位于益寿北路以东、茶庵路以北地段；GJ2021-271#A2地块位于益寿北路以东、茶庵路以南地段）。项目由10栋26层、2栋18层、2栋16层高层住宅楼及物业管理用房、公厕、消控室、门卫室、垃圾分类收集房、文化活动用房、卫生服务站、养老用房、社区用房、配电间等其他配套设施组成。项目共新建1264套住宅，用地面积为65579平方米，总建筑面积为213548.37平方米，其中计容面积约157283.70平方米。小区配套包含供电、雨污水管网、燃气、小区道路、照明、智能化、附属配套用房、充电桩等配套基础设施。项目2024年3月中旬开工，计划2026年12月竣工。

4、项目实施的必要性

本项目建成后，将为1264户家庭提供住房，有效缓解当地住房紧张的局面。住宅建筑面积达152380.20平方米，户型设计合理，空间利用率高，能满足不同家庭结构的居住需求。同时，项目配备的1258个机动车停车位，解决了居民停车难的问题，让居民的出行更加便捷。物业管理用房、公厕、消控室、门卫室、垃圾分类收集房等配套设施的完善，从日常生活的各个方面提升了居民居住的舒适度和便利性。

5、项目实施的可行性

本项目建设投资合规性与项目成熟度：项目已经通过核准批复，可以合规开工建设；项目资金已落实；项目建成后可通过安置房及商铺销售及租赁形成收入，且项目建成后可带动周边发展形成潜在增值收益。

6、项目实施的公益性

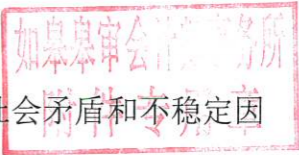
本项目专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括棚户区改造、供水管网、供电管网、天然气管网、广播电视、税费支出等。计划2026年完成主楼及公区装饰装修，雨污水管网约5265米，燃气1296户，供水管道约4000米，道路约3400米，红线内供电电缆敷设约38000米，通信光纤约8000米，有线电视光纤约8328米，绿化约40317平方米，照明设施路灯123盏、庭院灯89盏，消防管道约7000米，六个垃圾分类收集亭等基础设施。

7、项目经济社会效益分析

（1）保障民生：为拆迁户、受灾群众等提供稳定的居住场所，确保他们的基本生



活需求得到满足，提升他们的生活质量和安全感。



(2) 促进社会稳定：妥善安置居民，减少因住房问题引发的社会矛盾和不稳定因素，有利于构建和谐社会。

(3) 推动城市发展：有助于城市规划的顺利实施和土地资源的合理开发利用，为城市建设和更新提供空间，加快城市化进程。

(4) 经济带动作用：安置房建设能带动相关产业发展，如建筑、建材、装修等行业，创造就业机会，促进经济增长。

(5) 提升城市形象：整齐规划的安置房小区可以改善城市局部面貌，提升城市整体形象和品质。

(6) 增强居民归属感：为居民提供适宜的居住环境，让他们对新的生活区域产生归属感和认同感，促进社区融合与发展。

(二) 项目投资估算及资金筹措方案

1、项目总投资

项目批复总投资151,490.84万元，由土地价值、建筑安装工程费和工程建设其他费用组成。

投资估算见下表：

序号	名称	投资金额（万元）	占比
1	土地价值	44,265.83	29.22%
2	建安工程费用	80,800.00	53.34%
3	工程建设其他费用	26,425.01	17.44%
	总投资	151,490.84	100.00%

2、资金来源

本项目总投资151,490.84万元，其中自筹资金139,490.84万元，本次申请专项债券12,000.00万元，期限为7年，存续期每年付息一次，到期一次性支付本金及当期利息。



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
GJ2021-2 71#地块 新建安置 房项目	151,490.84			45,447.25		12,000.00	94,043.59



(三) 项目预期收益与融资平衡

1、项目收入预测

本项目资产收入主要来源于两部分：一是住宅销售，共14栋高层住宅楼(1264套)，住宅建筑面积152380.20平方米，按0.70万元/平方米定价；二是车位销售，共计1258个机动车停车位，按5.50万元/个定价。其余收入为物业服务收入、车位服务收入、配套服务等。

本期债券存续期内，项目收入149,772.73万元。

2、项目成本测算

本项目成本主要为建设成本及运营管理支出等。运营管理支出包括资产销售过程中的营销费用(如广告宣传费、销售佣金等)、资产日常维护费用(如房屋维修、车位养护等)、管理费用(如人员薪酬、办公费用等)，控制在收入总额的10%—15%左右(具体比例根据运营计划调整)。

本期债券存续期内，项目成本89,863.64万元。

3、项目收益预测

结合相关的项目收入、项目成本的预测情况，本期债券存续期内，可用于还本付息项目收益为59,909.09万元。

4、债券还本付息测算

本项目拟申请专项债券12,000.00万元，债券期限为7年，假设年利率为3.00%，存续期每年付息一次，到期一次性支付本金及当期利息，自申请使用资金开始日至债券存续期末的还本付息情况见下表(单位：万元)：



年度	年初债券 融资余额	本年度债券 发行额	本年之前融资 本金偿还额	期末融资余额	本年偿还 债券利息
2026		12,000.00		12,000.00	120.00
2027	12,000.00			12,000.00	360.00
2028	12,000.00			12,000.00	360.00
2029	12,000.00			12,000.00	360.00
2030	12,000.00			12,000.00	360.00
2031	12,000.00			12,000.00	360.00
2032	12,000.00			12,000.00	360.00
2033	12,000.00		12,000.00	0.00	240.00

5、资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，GJ2021-271#地块新建安置房项目全部专项债券本息覆盖率倍数可达到4.1260倍，系项目预期收益金额与全部债券还本付息总额之比率，如下表所示：

单位：万元

项目名称	债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
GJ2021-271#地块新建安置房项目	59,909.09	7	14,520.00	4.1260

项目二、MT2022-246#A地块保障性住房建设工程项目

（一）项目概况

1、项目单位及项目名称

项目单位为如皋市中皋新城镇开发建设有限公司，项目名称为MT2022-246#A地块保障性住房建设工程项目（以下简称“项目”或“本项目”）。

2、项目立项依据

本项目于2023年10月23日经如皋市行政审批局批准，批复文件号为：皋行审投资（2023）129号。

3、项目建设内容及规模

本项目建设地点为如皋市磨头镇丁冒村2、4、5组地段。项目用地面积33135m²，总建筑面积约73740.9m²，其中计容面积约56323.9m²，地上建筑面积56924.5m²（其中：



住宅面积55851.6m²，物业用房面积295.8m²，门卫47.6m²，监控中心、疏散楼梯67.6m²，公共厕所61.3m²，变电所、开关站、垃圾房600.6m²），地下建筑面积16816.4m²，容积率1.6998，建筑密度22.7%，绿地率30.1%。安置产品为8幢8F、4幢11F高层，规划总套数428套，机动车位432个（地面201个，地下231个），非机动车位1200个。同步实施道路、给排水、强弱电、绿化、路灯等配套工程。项目2024年3月下旬开工，计划2026年12月竣工。

4、项目经济社会效益分析

本项目的实施将拉动投资和消费，将增加周边区域商业网点，有利于进一步吸引投资，推动吴窑经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分村民的就业问题。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，对项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。

另外，本项目的建设实施，将提高和改善居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面设施的完善。项目注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，提高地块的利用率，扩大绿化面积，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造了一个良好的工作环境和生活空间，提高了市民的居住和生活条件。本项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面和积极的。

（二）项目投资估算及资金筹措方案

1、项目总投资

项目批复总投资38,066.65万元，由土地费用、开发建设成本、开发间接费用和基本预备费等组成。

投资估算见下表：

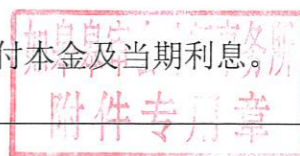
序号	工程名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	土地费用	8,194.54	21.53%
2	开发建设成本	24,583.56	64.58%
3	开发间接费用	3,084.99	8.10%
4	基本预备费用	2,203.56	5.79%
	总投资	38,066.65	100.00%

2、资金来源

本项目总投资38,066.65万元，其中自筹资金26,066.65万元，本次申请专项债券



12,000.00万元，期限为7年，存续期每年付息一次，到期一次性支付本金及当期利息。



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
MT2022-246 #A 地块保障 性住房建设 工程项目	38,066.65			7,614.00		12,000.00	18,452.65

(三) 项目预期收益与融资平衡

1、项目收入预测

本项目资产收入主要来源于两部分：一是住宅销售，共12栋高层住宅楼（428套），住宅建筑面积55851.60平方米，按0.69万元/平方米定价；二是车位销售，共计231个机动车停车位，按5.00万元/个定价。

本期债券存续期内，项目收入39,692.60万元。

2、项目成本测算

本项目成本主要为基本建设支出、运营管理支出、相关税费及其他费用。运营管理支出包括资产销售过程中的营销费用（如广告宣传费、销售佣金等）、资产日常维护费用（如房屋维修、车位养护等）、管理费用（如人员薪酬、办公费用等），控制在收入总额的10%—15%左右（具体比例根据运营计划调整）。相关税费为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

本期债券存续期内，项目成本22,002.15万元。

3、项目收益预测

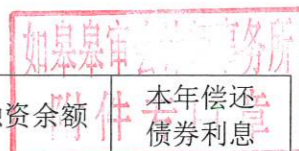
结合相关的项目收入、项目成本及项目各项税费预测情况，本期债券存续期内，可用于还本付息项目收益为17,690.45万元。

4、债券还本付息测算

本项目拟申请专项债券12,000万元，债券期限为7年，假设年利率为3.00%，存续期每年付息一次，到期一次性支付本金及当期利息，自申请使用资金开始日至债券存



续期末的还本付息情况见下表（单位：万元）：



年度	年初债券 融资余额	本年度债券 发行额	本年之前融资 本金偿还额	期末融资余额	本年偿还 债券利息
2026		12,000.00		12,000.00	120.00
2027	12,000.00			12,000.00	360.00
2028	12,000.00			12,000.00	360.00
2029	12,000.00			12,000.00	360.00
2030	12,000.00			12,000.00	360.00
2031	12,000.00			12,000.00	360.00
2032	12,000.00			12,000.00	360.00
2033	12,000.00		12,000.00	0.00	240.00

5、资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，MT2022-246#A地块安置房建设工程项目全部专项债券本息覆盖率倍数可达到1.2184倍，系项目预期收益金额与全部债券还本付息总额之比率，如下表所示：

单位：万元

项目名称	债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	债券存续期内应付债务 资金本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
MT2022-246#A 地块保 障性住房建设工程项 目	17,690.45	7	14,520.00	1.2184

四、结论性意见

经上述测算，在对GJ2021-271#地块新建安置房项目及MT2022-246#A地块保障性住房建设工程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。



附表一：

地方政府专项债券项目信息披露表

编制单位：皋远建设发展（江苏）有限公司

项目名称		GJ2021-271#地块新建安置房项目											
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）		1.2000											
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		本项目建设地点为如皋市城北街道益寿北路以东、跃进河南侧（其中GJ2021-271#A1地块位于益寿北路以东、茶庵路以北地段；GJ2021-271#A2地块位于益寿北路以东、茶庵路以南地段）。项目由10栋26层、2栋18层、2栋16层高层住宅楼及物业管理用房、公厕、消控室、门卫室、垃圾分类收集房、文化活动用房、养老服务、社区用房、配电间等其他配套设施组成。项目共新建1264套住宅，用地面积为65579平方米，总建筑面积为213548.37平方米，其中计容面积约157283.70平方米。小区配套包含供电、雨水管网、燃气、小区道路、照明、智能化、附属配套用房、充电桩等配套设施。项目2024年3月中旬开工，计划2026年12月竣工。											
项目建设期		2024年至2026年											
项目运营期		2027年至2033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）		15.1491											
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）		4.5447											
专项债券融资（亿元）		1.2000											
其他债务融资（亿元）													
		项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后			
专项债券融资（亿元）					1.2000								
其他债务融资（亿元）													
		债券存续期内项目总收益（亿元）											
		5.9909											
		债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后			
2027年	2.3688	1.1909		0.6018	0.6033		2025年	2031年	2032年	0.3104			
2033年	0.3109	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											
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		项目收益来源主要为安置房及车位销售，以及带动周边发展形成的潜在增值收益，以达到项目收支平衡。											



附表二:

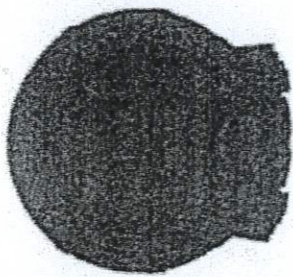
地方政府专项债券项目信息披露表

编制单位: 如皋市中皋新城镇开发建设有限公司

项目名称		MT2022-246#A地块保障性住房建设工程项目											
项目类型（一级）		保障性安居工程											
项目类型（二级）		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）		1.2000											
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		本项目建设地点为如皋市城北街道益寿北路以东、跃进河南侧（其中GJ2021-271#A1地块位于益寿北路以东、茶庵路以北地段；GJ2021-271#A2地块位于益寿北路以东、茶庵路以南地段）。项目由10栋26层、2栋18层、2栋16层高层住宅楼及物业管理用房、公厕、消防室、门卫室、垃圾分类收集房、文化活动用房、社区卫生站、养老服务用房、社区用房、配电间等其他配套设施组成。项目共新建1264套住宅，用地面积为65579平方米，总建筑面积为213548.37平方米，其中计容面积约157283.70平方米。小区配套包含供电、雨污水管网、燃气、小区道路、照明、智能化、附属配套用房、充电桩等配套设施。项目2024年3月中旬开工，计划2026年12月竣工。											
项目建设期		2024 年至 2026 年											
项目运营期		2027 年至 2033 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）		3.8067											
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）		0.7614											
专项债券融资（亿元）		1.2000											
其他债务融资（亿元）													
		项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后			
专项债券融资（亿元）					1.2000								
其他债务融资（亿元）													
		1.7690											
债券存续期内项目总收益（亿元）		债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后		
2027年	0.7723		0.3682		0.1661		0.1661					0.0652	
2033年	0.0652												
2039年													
2045年													
2051年													
		债券存续期内项目总收益/项目总投资											
债券存续期内项目总债务融资本息（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/项目总地方债务融资本息											
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/项目总地方债务融资本金											
项目收益预测依据		项目建成后可通过安置房销售、车位销售形成收入，以及带动周边发展形成的潜在增值收益，以达到项目收支平衡。											

如皋市住房和城乡建设局
附件专用章





会计师事务所

执业证书

名称:

如皋皋审会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

朱鑑

如皋市如城健康路1号(福寿路交通银行大厦六楼)

组织形式:

有限责任

执业证书编号:

32060011

批准执业文号:

苏财协[1999]223号

批准执业日期:

1999年12月28日

证书序号: 0001585

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

二〇一一年六月十一日

如皋皋审会计师事务所
附件专用章

中华人民共和国财政部制

如皋皋审会计师事务所
附件专用章



姓名	谷正芬
Full name	谷正芬
性别	女
Sex	女
出生日期	1968-03-28
Date of birth	1968-03-28
工作单位	如皋皋审会计师事务所
Working unit	如皋皋审会计师事务所
身份证号码	321002680328334
Identity card No.	321002680328334



年度检验登记

Annual Renewal Registration



，继续有效一年，
for another year after

谷正芬 320600110002



谷正芬 320600110002

证书编号: 320600110002
No. of Certificate

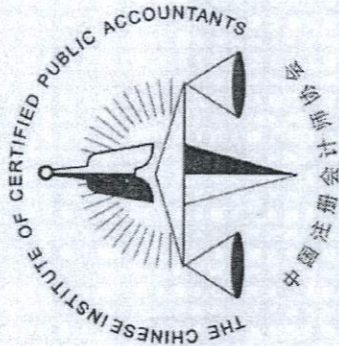
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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

江苏省注册会计师协会证书更换专用章
2007年 4月30日



如皋皋审会计师事务所
附件专用章



姓名	张林桥
性别	男
出生日期	1975-06-11
工作单位	如皋皋审会计师事务所
身份证号码	320622750611229
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration



多, 继续有效一年。
d for another year after

张林桥 320600110004



张林桥 320600110004

证书编号: 320600110004
No. of Certificate

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

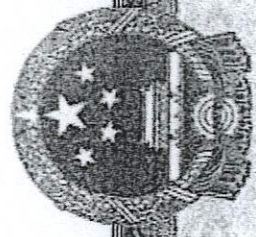
发证日期: 1999 年 7 月 5 日
Date of Issuance

江苏省注册会计师协会
2007年4月30日



如皋市会计师事务所
国家市场监督管理总局监制

RG02117769



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913206827186280910 (1/1)

编号 320682666202207140041

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	如皋市会计师事务所有限公司	注册资本	100万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年01月06日
法定代表人	朱鉴	住所	如皋市如城镇健康路1号

经营范围
许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：税务服务；政府采购代理服务；资产评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务（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）



登记机关

2022年07月14日

企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

