

郑州国际物流园区棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

郑州国际物流园区棚户区改造项目收益与 融资自求平衡专项评价报告

致同专字(2020)第410FC0025号

我们接受委托,对郑州国际物流园区棚户区改造项目(以下简称“该项目”)的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《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。郑州国际物流园区管理委员会(以下简称“项目主管单位”)对项目收益预测及其所依据的假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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。

本评价报告仅供项目实施单位本次申请郑州国际物流园区棚户区改造项目专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果,与执行本业务的会计师和会计师事务所无关。

经测算,我们认为,在对郑州国际物流园区棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下,项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、项目概况

1、项目所属领域

本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）要求。具备发行专项债券的条件。

2、产出说明

本项目建设均位于郑州国际物流园区范围内，共包括两个项目五块宗地，计划安置郑州国际物流园区内国庄、肖庄、八里湾、九龙、东贾、太平庄六个村村民共 2,694 户 7,694 人。分别介绍如下：

(1) 锦龙花园二期宗地一

计划安置郑州国际物流园区内国庄、肖庄两个村庄村民共 306 户 1,074 人。

规划建设用地约 41,342.52 m²（约 62.01 亩），拟规划总建筑面积 176,274.68 平方米。其中，拟规划地上总建筑面积 144,317.90 m²，地下建筑面积 31,956.78 m²。

地上建筑面积包括：高层住宅楼 136,864.61 m²，配套服务用房 7,453.29 m²（便民店 1,395.00 m²，配套商业 2,840.65 m²，治安联防站 120.00 m²，物业管理用房 920.72 m²，再生资源回收点 20.00 m²，热交换站 350.00 m²，文化活动站 900.00 m²，社区服务站 200.00 m²，社区卫生服务站 400.00 m²，白事房 100.00 m²，门卫房 25.92 m²，地下车库入口雨棚（计半）181.00 m²）。地下建筑面积包括地下停车库 27,268.88 m²，通信综合接入机房 127.12 m²，地下室 4,560.78 m²。

总计提供安置套数 1,427 套，机动车停车位 1,502 个，非机动车停车位 2,741 个。

(2) 锦祥花园二期宗地二

计划安置郑州国际物流园区内八里湾、九龙、东贾、太平庄四个村庄村民共 471 户 1,186 人。

规划占地面积约 35,254.00 m²（约 52.88 亩），总建筑面积 154,137.31 m²。其中，拟规划地上总建筑面积 123,034.75 m²，地下建筑面积 31,102.56 m²。

地上建筑面积包括高层住宅楼 117,868.14 m²，幼儿园 3,290.05 m²，配套服务用房 1,876.56 m²（包括便民店 600.00 m²，治安联防站 25.46 m²，社区服务站 208.39 m²，物业管理用房 610.34 m²，通信综合接入机房 126.17 m²，开闭所 141.58 m²，公厕 42.31 m²，再生资源回收点 22.31 m²，红白事用房 100.00 m²）。地下建筑面积包括地下室 3,159.11 m²，地下停车库 27,743.45 m²，热交换站 200.00 m²。

总计提供安置套数 1,186 套, 机动车停车位 1,221 个, 非机动车停车位 2,100 个。

(3) 锦祥花园二期宗地三

计划安置郑州国际物流园区内八里湾、九龙、东贾、太平庄四个村庄村民共 1,029 户 2,590 人。

规划建设用地约 84,491.00 m², 总建筑面积 365,689.45 m²。其中, 拟规划地上总建筑面积 294,872.93 m², 地下总建筑面积 70,816.52 m²。

地上建筑面积包括高层住宅楼 284,552.04 m², 幼儿园 4,890.05 平方米, 配套服务用房 5,430.84 m² (包括菜市场 2,000.00 m², 便民店 1,000.00 m², 治安联防站 25.46 m², 社区服务站 268.39 m², 物业管理用房 1,350.62 m², 居委会 350.00 m², 通信综合接入机房 126.17 m², 开闭所 142.58 m², 公厕 45.31 m², 再生资源回收点 22.31 m², 红白事用房 100.00 m²)。地下建筑面积包括地下室 7,899.12 m², 地下停车库 62,517.40 m², 热交换站 400.00 m²。

总计提供安置套数 2,590 套, 机动车停车位 2,664 个, 非机动车停车位 4,530 个。

(4) 锦祥花园二期宗地四

计划安置郑州国际物流园区内八里湾、九龙、东贾、太平庄四个村庄村民共 320 户 1,024 人。

规划建设用地约 30,278.87 m², 总建筑面积 135,261.55 m²。其中, 拟规划地上总建筑面积 105,781.12 m², 地下建筑面积 29,480.43 m²。

地上建筑面积包括高层住宅楼 100,835.40 m², 社区服务用房 3,745.72 m² (包括便民店 696.70 m², 治安联防站 33.29 m², 物业管理用房 2,697.30 m², 再生资源回收点 37.73 m², 开闭所 200.15 m², 消防控制室 80.55 m²)。其他建筑面积 (门卫房、地下车库入口雨棚、非机动车充电棚等) 1,200 m²。地下建筑面积包括地下室 3,809.22 m², 地下停车库 25,671.21 m²。

总计安置套数 1,024 套, 机动车停车位 1,062 个, 非机动车停车位 1,724 个。

(5) 锦祥花园二期宗地五

计划安置郑州国际物流园区内八里湾、九龙、东贾、太平庄四个村庄村民共 568 户 1,820 人。

规划建设用地约 58,676.63 m²，总建筑面积 263,592.83 m²。其中，拟规划地上总建筑面积 205,022.71 m²，地下建筑面积 58,570.12 m²。

地上建筑面积包括高层住宅楼 192,166.07 m²，幼儿园 4,852.76 m²，社区服务用房 6,003.88 m²（包括便民店 1,462.86 m²，治安联防站 88.53 m²，社区服务站 155.84 m²，物业管理用房 1,350.54 m²，文化活动站 1,564.68 m²，社区居委会 1,114.94 m²，开闭所 166.98 m²，消防控制室 60.2 m²，再生资源回收点 39.31 m²），其他建筑面积（门卫房、地下车库入口雨棚、非机动车充电棚等）2,000 m²。地下建筑面积包括地下室 6,680.32 m²，地下停车库 51,889.80 m²。

总计安置套数 1,792 套，机动车停车位 1,870 个，非机动车停车位 3,068 个。

3、建设项目计划

本项目各建设内容分别于 2018、2019 年开工，预计于 2022 年 12 月底之前全部完工。

本项目各建设内容均包括：项目前期、初步设计、施工图设计、设备订货、施工准备、土建施工、设备及管线安装、人员培训、设备调试、竣工验收等阶段，各阶段穿插进行，环环相扣，以节约时间。为加速建设进度，缩短建设周期，各建设内容初步设计、施工图设计、施工准备、土建施工、设备及管线安装、设备调试等可交叉进行。具体项目实施进度计划如下表：

项目 \ 月份	1-2	3-5	4-7	8-10	10-26	27-30	31-34	35-36
项目前期	■							
初步设计		■						
施工图设计			■					
施工招标				■				
土建装修工程					■			
设备安装						■		
设备调试							■	
竣工交付使用								■

二、估算及资金筹措方案

1、项目总投资

本项目总投资为 512,734.19 万元。其中包含建设投资 502,630.19 万元，占总投资比例 98.03%；建设期利息 10,104.00 万元，占总投资比例为 1.97%。

总投资具体构成如下表：

单位：万元

项目	总计	比例	2019年	2020年	2021年	2022年
一、建设投资总计	502,630.19	98.03%	36,255.95	225,310.49	142,935.46	98,128.29
工程费用	304,334.34	59.36%	23,345.82	124,180.34	86,545.08	70,263.11
工程建设其他费用	161,063.97	31.41%	10,224.50	84,440.48	45,802.57	20,596.42
基本预备费	37,231.88	7.26%	2,685.63	16,689.67	10,587.82	7,268.76
二、建设期利息	10,104.00	1.97%			3,820.00	6,284.00
总投资	512,734.19	100.00%	36,255.95	225,310.49	146,755.46	104,412.29

2、资金筹资方案

本项目资金筹措总额为 512,734.19 万元。具体安排如下：

(1) 自有资金

自有资金 291,734.19 万元，占项目资金筹措总额的 56.90%。资金来源：资本金来源于财政预算资金、上级和本级政府专项资金，项目自有资金按照项目实际施工进度分年度到位。

截至目前，项目自有资金已经到位 457,673,115.26 元，全部为本级财政资金。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

(2) 融资计划

融资来源：计划申请使用专项债券融资 221,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 43.10%。根据资金使用计划，拟分三年申请使用，其中 2020 年拟申请使用 7 年期债券 95,500.00 万元，2021 年拟申请使用 7 年期债券 61,600.00 万元；2022 年拟申请使用 7 年期债券 63,900.00 万元。

具体按宗地拟申请使用债券额度如下表：

单位: 万元

宗地名称	申请使用债券总额度	2020年申请使用债券金额	2021年申请使用债券金额	2022年申请使用债券金额
郑州国际物流园区锦龙花园二期棚户区改造项目宗地一	32,000.00	20,000.00	9,100.00	2,900.00
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地二	28,000.00	16,000.00	11,000.00	1,000.00
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地三	63,000.00	28,000.00	26,000.00	9,000.00
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地四	33,000.00	10,500.00	5,500.00	17,000.00
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地五	65,000.00	21,000.00	10,000.00	34,000.00
合计	221,000.00	95,500.00	61,600.00	63,900.00

3、资金使用计划

本项目2019年投资规模为36,255.95万元,2020年投资规模为225,310.49万元,2021年投资规模为146,755.46万元,2022年投资规模为104,412.29万元。

项目资本金291,734.19万元,其中10,104.00万元用于支付建设期债券利息,281,630.19万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表:

序号	项目	合计	建设期			
			2019年	2020年	2021年	2022年
一	总投资	512,734.19	36,255.95	225,310.49	146,755.46	104,412.29
1	建设投资	502,630.19	36,255.95	225,310.49	142,935.46	98,128.29
2	建设期发债利息	10,104.00			3,820.00	6,284.00
3	债券发行费用					
二	资金筹措	512,734.19	36,255.95	225,310.49	146,755.46	104,412.29
1	发行债券	221,000.00		95,500.00	61,600.00	63,900.00
2	资本金	291,734.19	36,255.95	129,810.49	85,155.46	40,512.29
2.1	用于项目投资	281,630.19	36,255.95	129,810.49	81,335.46	34,228.29
2.2	用于建设期利息	10,104.00			3,820.00	6,284.00

三、评估要素

2017年6月,财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)(以下简称“该通知”)提出,分类发行专项债券建设项目,充分考虑资金筹措的充足性(应当能够产生稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入)和稳定性(现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模)。

1、资金充足性

(1) 项目收入

A、项目收入来源

本项目现金流收入来源全部为土地出让收入。

B、项目收入的分类

本项目土地出让收入为政府性基金收入。

C、项目现金流预测

本项目拆迁区域占地面积共计 2,564 亩,本次建设保障性住房占地面积为 459.07 亩,可供出让的土地面积共 2,105 亩。依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划,扣除道路、绿化等用地面积外,拟出让作为本项目债券资金偿还来源的各类用地合计面积为 1,032.80 亩,具体分类情况如下表:

土地出让	合计	住宅用地	商业金融用地	一类工业用地	二类工业用地	仓储物流用地	停车场用地	文化娱乐用地
面积(亩)	1,032.80	113.00	170.00	90.60	115.00	225.90	129.70	188.60

近年来,随着经济发展,郑州市土地出让价格持续走高。根据郑州市公共资源交易中心公布的挂国有建设用地牌出让信息数据,各类用地出让价格情况如下:

防伪验证码: f4h5 z0zb kb71 6466
请登录 www.henicpa.org.cn 查询

近三年郑州市土地出让情况表

序号	项目名称	项目位置	面积 (亩)	土地用途	供地 方式	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	合同签订 日期
1	郑政经开出(2016)006号 (网)	经开第十九大街以东、四港联动大道以西、经南十一路以南、经南十二路以北	151.44	其他普通商品房用地	挂牌 出让	227,300.00	1,500.92	2016年8月12日
2	郑政经开出(2016)005号 (网)	经开第十八大街以东、经开第十九大街以西、经南九路以南、经南十路以北	68.13	其他普通商品房用地	挂牌 出让	89,000.00	1,306.33	2016年8月15日
3	郑政经开出(2016)004号 (网)	经开第十七大街以东、经开第十八大街以西、经南十二路以南、经南十三路以北	108.97	其他普通商品房用地	挂牌 出让	153,200.00	1,405.89	2016年8月16日
4	华润置业	经开第七大街东、经北二路北	41.83	其他普通商品房用地	挂牌 出让	149,600.00	3,576.38	2016年9月20日
5	郑政经开出(2016)015号	经开第十五大街以东、经开第十六大街以西、经南八北二路以南	77.62	工业用地	挂牌 出让	2,810.00	36.20	2016年11月2日
6	郑政经开出(2016)014号	经北四路以南、经开第二十四大街以东	78.55	工业用地	挂牌 出让	3,200.00	40.74	2016年11月3日
7	圣恒工业项目	经开第二十二大街东、丰达路南	33.25	工业用地	挂牌 出让	1,360.00	40.90	2016年11月10日
8	郑政经开出[2017]25号(网) (车政出[2017]44号)	安上路(规划路名九曲一街)以南、九曲路以西、航海东路(规划路名航海大道)以北	53.53	其他普通商品房用地	挂牌 出让	64,500.00	1,204.93	2017年7月24日
9	郑政经开出[2017]24号(网) (车政出[2017]43号)	凤栖街(规划路名凤凰大街)以东、安上路(规划路名九曲一街)以南、航海东路(规划路名航海大道)以北	68.30	其他普通商品房用地	挂牌 出让	82,100.00	1,202.05	2017年7月24日
10	郑政经开出[2017]26号(车政 出[2017]45号)	凤栖街(规划路名凤凰大街)以东、安上路(规划路名九曲一街)以北、九曲路以西	90.56	其他普通商品房用地	挂牌 出让	108,900.00	1,202.52	2017年7月24日
11	郑政经开出[2017]021号	经南六路以南、经开第二十四大街以东、经开第二十五大街以西	236.71	工业用地	挂牌 出让	11,800.00	49.85	2017年8月10日
12	郑政经开出(2017)032号 (网)	经南八路南、经南九路北、经开第十九大街东、四港联动大道西	77.69	其他普通商品房用地	挂牌 出让	140,100.00	1,803.32	2017年9月20日
13	郑政经开出(2017)031号 (网)	经南八北一路以南、经南八路以北、经开第十九大街以东、四港联动大道以西	106.77	其他普通商品房用地	挂牌 出让	192,400.00	1,802.00	2017年9月20日
14	福清融侨置业有限公司	经开第十九大街以东、经南九路以南、四港联动大道以西、经南十路以北	59.55	其他普通商品房用地	挂牌 出让	98,400.00	1,652.39	2017年9月22日
15	瞪羚产业园	经开第二十四大街西、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌 出让	420.00	42.00	2017年12月1日

序号	项目名称	项目位置	面积 (亩)	土地用途	供地 方式	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	合同签订 日期
16	瞪羚产业园	经开第二十四大街西、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌 出让	420.00	42.00	2017年12 月1日
17	瞪羚产业园	经开第二十三大街东、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌 出让	420.00	42.00	2017年12 月1日
18	郑政经开出〔2017〕034号 (网)	经开第十七大街以西、经北一路以北	53.55	其他普通商 品住房用地	挂牌 出让	96,500.00	1,802.05	2017年12 月26日
19	西安金辉兴业房地产开发有 限公司	经南十三路以南、经南十四路以北、经开第十 六大街以东、经开第十七大街以西	132.87	其他普通商 品住房用地	挂牌 出让	239,500.00	1,802.51	2018年5 月15日
20	河南泛悦置业有限公司	经南十四路以南、经南十五路以北、经开第十 六大街以东、经开第十七大街以西	89.89	其他普通商 品住房用地	挂牌 出让	162,000.00	1,802.20	2018年5 月15日
21	郑州亚通汽车零部件有限公 司	经南十三路以南、经开第二十一大街以东	40.01	工业用地	挂牌 出让	1,660.00	41.49	2018年6 月1日
22	郑州劲松汽车零部件有限公 司	经南十三路以南、经开第二十二大街以西	30.00	工业用地	挂牌 出让	1,250.00	41.67	2018年6 月1日
23	河南中烟工业有限责任公司	经开第三大街以西、机场高速以东	6.33	工业用地	挂牌 出让	290.00	45.81	2018年6 月6日
24	河南中烟工业有限责任公司	南三环以南、经开第三大街以东	25.47	工业用地	挂牌 出让	1,160.00	45.54	2018年6 月6日
25	郑政经开出〔2018〕011号	兰心东路以南、鹏程大道以西、蓝湖街以东、 浚江东路以北	245.84	工业用地	挂牌 出让	8,530.00	34.70	2018年6 月12日
26	金地集团武汉房地产开发有 限公司	经南十一路以南、经南十二路以北、经开第十 七大街以东	64.58	其他普通商 品住房用地	挂牌 出让	116,400.00	1,802.42	2018年6 月14日
27	郑州昇阳出口加工有限责任 公司	四海路以南、信通南街(经开第四十二大街) 以东	25.45	工业用地	挂牌 出让	854.00	33.56	2019年1 月9日
28	郑政出〔2018〕168号(网)	经开第十六大街东、经南十三路北	121.22	城镇住宅用 地	挂牌 出让	142,298.00	1,173.88	2019年1 月24日
29	郑政出〔2018〕169号(网)	经南十四路以南、经南十五路以北、经开第十 五大街以东、经开第十六大街以西	93.41	城镇住宅用 地	挂牌 出让	142,298.00	1,523.37	2019年1 月24日
30	郑政出[2018]170号	经开第二十三大街东、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌 出让	876.00	87.60	2019年1 月29日
31	郑政出[2018]173号	经开第二十四大街西、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌 出让	470.00	47.00	2019年1 月29日

序号	项目名称	项目位置	面积 (亩)	土地用途	供地 方式	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	合同签订 日期
32	河南正弘高新实业有限公司	景泰路东、杨金路北科学大道北、瑞达路西	35.97	交通场站用地	挂牌 出让	1,342.00	37.31	2019年3 月20日
33	北京德得创业科技有限公司	龙湖中环南路北、九如东路东	41.20	商务金融用地	挂牌 出让	34,100.00	827.65	2019年8 月2日
34	河南中原版权保护中心有限公司	动力北路北、嘉苑东路西	10.44	商务金融用地	挂牌 出让	9,700.00	929.41	2019年7 月15日
35	河南云政数据管理有限公司	白沙园区宇正路北、忠贤西路南、锦绣路西、大有路东	74.40	仓储用地	挂牌 出让	5,000.00	67.20	2019年4 月19日
36	河南建业恒新置业有限公司	杨柳街东、金达路南	13.23	商业娱乐用地	挂牌 出让	9,891.00	747.59	2019年1 月31日
37	河南智慧岛投资有限公司	中道东路东、时埂街北	8.77	商务金融用地	挂牌 出让	7,100.00	810.01	2018年12 月15日
38	郑州商都商业发展有限公司	书院街南、紫荆山路西	65.95	商业娱乐用地	挂牌 出让	43,695.00	662.53	2018年12 月19日

通过市场情况分析,结合郑州市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率,依照谨慎性原则,本项目经过改造后住宅用地出让价格按 1,500 万元/亩计算,商业金融用地出让价格按 800 万元/亩计算,一类工业用地出让价格按 40 万元/亩计算,二类工业用地出让价格按 35 万元/亩计算,仓储用地出让价格按 50 万元/亩计算,停车场用地出让价格按 35 万元/亩计算,文化娱乐用地出让价格按 600 万元/亩计算。

本项目土地出让计划已经列入郑州市土地出让总体规划。

按年土地出让计划如下表:

序号	项目名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	住宅用地出让面积(亩)	313.60	93.00	70.00	60.60	15.00			
2	商业用地出让面积(亩)	189.70	20.00	30.00	30.00	40.00	59.70	10.00	
3	一类工业用地出让面积(亩)	296.20		70.00			86.20	20.00	20.00
4	二类工业用地出让面积(亩)	264.60				40.00	80.00	80.00	64.60
5	仓储物流用地出让面积(亩)	40.60							31.10
6	文化娱乐用地出让面积(亩)	102.90				20.00		10.00	72.90
7	停车场用地出让面积(亩)	9.70						9.70	
8	合计	1,032.80	113.00	170.00	90.60	115.00	225.90	129.70	188.60

项目经营期内现金流收入总计为 590,403.50 万元, 详见下表:

项目现金流收入测算表

序号	项目名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	项目营业收入(万元)	590,403.50	155,500.00	131,800.00	114,900.00	67,900.00	54,008.00	17,939.50	48,356.00
1	住宅用地出让收入(万元)	357,900.00	139,500.00	105,000.00	90,900.00	22,500.00			
	出让面积(亩)	238.60	93.00	70.00	60.60	15.00			
	出让价格(万元/亩)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00			
2	商业用地出让收入(万元)	151,760.00	16,000.00	24,000.00	24,000.00	32,000.00	47,760.00	8,000.00	

序号	项目名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	出让面积(亩)	189.70	20.00	30.00	30.00	40.00	59.70	10.00	
	出让价格(万元/亩)	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
3	一类工业用地出让收入(万元)	7,848.00		2,800.00			3,448.00	800.00	800.00
	出让面积(亩)	196.20		70.00			86.20	20.00	20.00
	出让价格(万元/亩)	40.00		40.00			40.00	40.00	40.00
4	二类工业用地出让收入(万元)	9,261.00				1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,261.00
	出让面积(亩)	264.60				40.00	80.00	80.00	64.60
	出让价格(万元/亩)	35.00				35.00	35.00	35.00	35.00
5	仓储物流用地出让收入(万元)	1,555.00							1,555.00
	出让面积(亩)	31.10							31.10
	出让价格(万元/亩)	50.00							50.00
6	文化娱乐用地出让收入(万元)	61,740.00				12,000.00		6,000.00	43,740.00
	出让面积(亩)	102.90				20.00		10.00	72.90
	出让价格(万元/亩)	600.00				600.00		600.00	600.00
7	停车场用地出让收入(万元)	339.50						339.50	
	出让面积(亩)	9.70						9.70	
	出让价格(万元/亩)	35.00						35.00	

(2) 项目成本

A、财务费用

本项目债券融资本金 221,000.00 万元，其中 2020 年申请使用债券 95,500.00 万元，债券期限为 7 年；2021 年申请使用债券 61,600.00 万元，债券期限为 7 年；2022 年申请使用债券 63,900.00 万元，债券期限为 7 年。债券利率按照 4.00% 测算，以实际申请使用为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 61,880.00 万元，其中计入建设期利息累计 10,104.00 万元，计入经营期成本累计 51,776.00 万元。本项目债券本息估算详见下表：

项目债券本息估算表

单位: 万元

序号	项 目	合计	建设期					经营期						
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	年初债券融 资本金累计				95,500.00	157,100.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	125,500.00	63,900.00
2	本年新增债 券融资	221,000.00		95,500.00	61,600.00	63,900.00								
3	本年应计债 券利息	61,880.00			3,820.00	6,284.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	5,020.00	2,556.00
3.1	计入建设期 债券利息	10,104.00			3,820.00	6,284.00								
3.2	计入经营期 债券利息	51,776.00					8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	5,020.00	2,556.00
4	本年债券还 本付息	282,880.00			3,820.00	6,284.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	104,340.00	95,500.00	66,620.00	66,456.00
4.1	债券还本	221,000.00											61,600.00	63,900.00
4.2	债券付息	61,880.00			3,820.00	6,284.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	5,020.00	2,556.00
5	年末债券融 资本金累计		95,500.00	157,100.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	125,500.00	63,900.00	

B、现金流支出

本项目现金流支出为土地出让专项资金计提及分成。

1) 国有土地收益基金

文件依据: 财综[2006]68号、豫政办[2009]38号。计提标准: 缴入财政专户的土地出让价款收入的2%。用途: 主要用于国有土地储备支出。

2) 上解省财政费用

文件依据: 豫财办综[2007]44号。计提标准: 缴入财政专户的土地出让价款收入的3%。

3) 农业土地开发基金

文件依据: 财综[2004]49号, 豫政办[2009]38号。计提标准: 土地出让平均收益的30%。(郑州市为第5等, 土地出让平均收益按75元/平方米计提)。

4) 新增建设用地有偿使用费

文件依据: 财综[2006]48号。计提标准: 64元/平方米(郑州市为第5等)。

5) 保障性安居工程基金

文件依据: 财综[2010]95号、豫政[2011]84号。计提标准: 缴入财政专户的土地出让价款收入的3%。用途: 专项用于保障性安居工程建设。

6) 农田水利建设基金

文件依据: 财综[2011]48号、豫财综[2011]79号。计提标准: 土地收益的10%。用途: 专项用于农田水利建设, 并重点向粮食主产区倾斜。

7) 教育基金

文件依据: 财综[2011]62号、豫财综[2011]94号。计提标准: 土地收益的10%。用途: 重点用于农村(含县镇)等学前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

8) 廉租房住房建设基金

文件依据: 国办发[2006]37号、财综[2006]25号、财综[2006]68号。计提标准: 土地收益的 10%。用途: 专项用于廉租住房保障开支, 包括收购、改建和新建廉租住房开支以及向符合廉租住房保障条件的低收入家庭发放租赁补贴开支。

9) 政府收益分成

宗地出让后, 土地出让收入扣除拨付成本后, 剩余部分在扣减中央、省及市按规定提留部分后, 净收益的 30%归于市级财政分成。

项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为 157,198.26 万元, 财务费用即利息费用总计为 51,776.00 万元, 总成本费用为 208,974.26 万元。具体估算详见下表:



序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	土地出让专项资金计提及分成	157,198.26	40,485.23	34,743.06	29,955.79	18,056.95	15,138.24	5,343.80	13,475.19
1.1	国有土地收益基金	11,808.07	3,110.00	2,636.00	2,298.00	1,358.00	1,080.16	358.79	967.12
1.2	上缴省财政费用	17,712.11	4,665.00	3,954.00	3,447.00	2,037.00	1,620.24	538.19	1,450.68
1.3	农业土地开发资金	1,549.20	169.50	255.00	135.90	172.50	338.85	194.55	282.90
1.4	新增建设用地土地有偿使用费	4,410.05	482.51	725.90	386.86	491.05	964.59	553.82	805.32
1.5	保障性安居工程资金	17,712.11	4,665.00	3,954.00	3,447.00	2,037.00	1,620.24	538.19	1,450.68
1.6	农田水利建设资金	20,393.47	5,371.22	4,552.58	3,968.83	2,345.37	1,865.52	619.66	1,670.29
1.7	教育资金	20,393.47	5,371.22	4,552.58	3,968.83	2,345.37	1,865.52	619.66	1,670.29
1.8	廉租房住房建设资金	20,393.47	5,371.22	4,552.58	3,968.83	2,345.37	1,865.52	619.66	1,670.29
1.9	郑州市政府收益分成	42,826.31	11,279.56	9,560.42	8,334.54	4,925.29	3,917.60	1,301.28	3,507.62
2	折旧费								
3	摊销费								
4	利息支出	51,776.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	5,020.00	2,556.00
5	总成本费用合计 (1+2+3+4)	208,974.26	49,325.23	43,583.06	38,795.79	26,896.95	23,978.24	10,363.80	16,031.19

(3) 项目税金

按照税法相关规定, 本项目中土地出让收入为政府性基金收入, 为不征税收入。

(4) 项目损益

本项目计算期内累计净利润 381,429.24 万元, 具体损益情况详见下表

项目损益表

单位: 万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	营业收入	590,403.50	155,500.00	131,800.00	114,900.00	67,900.00	54,008.00	17,939.50	48,356.00
2	税金及附加								
3	总成本费用	208,974.26	49,325.23	43,583.06	38,795.79	26,896.95	23,978.24	10,363.80	16,031.19
4	补贴收入								
5	利润总额	381,429.24	106,174.77	88,216.94	76,104.21	41,003.05	30,029.76	7,575.70	32,324.81
6	应纳税所得额								
7	所得税								
8	净利润	381,429.24	106,174.77	88,216.94	76,104.21	41,003.05	30,029.76	7,575.70	32,324.81
9	息税前利润	433,205.24	115,014.77	97,056.94	84,944.21	49,843.05	38,869.76	12,595.70	34,880.81
10	息税折旧摊销前利润	433,205.24	115,014.77	97,056.94	84,944.21	49,843.05	38,869.76	12,595.70	34,880.81

(5) 项目收益

本项目用于平衡项目融资本息的收益(经营活动净现金流量)为 433,205.24 万元。收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.53。

项目收益表

单位: 万元

一、债券本息及收益测算				
年度	债券还本	债券付息	本息合计	收益
2019年				
2020年				
2021年		3,820.00	3,820.00	
2022年		6,284.00	6,284.00	
2023年		8,840.00	8,840.00	115,014.77
2024年		8,840.00	8,840.00	97,056.94
2025年		8,840.00	8,840.00	84,944.21
2026年		8,840.00	8,840.00	49,843.05
2027年	95,500.00	8,840.00	104,340.00	38,869.76
2028年	61,600.00	5,020.00	66,620.00	12,595.70
2029年	63,900.00	2,556.00	66,456.00	34,880.81
合计	221,000.00	61,880.00	282,880.00	433,205.24
二、收益对本息覆盖倍数				
经营活动净现金流量				433,205.24
本息合计				282,880.00
本息覆盖倍数				1.53

(6) 项目资金平衡分析

A. 偿债计划

本项目中, 2020年计划申请使用7年期专项债券95,500.00万元, 将于2027年到期还本; 2021年计划申请使用7年期专项债券61,600.00万元, 将于2028年到期还本; 2022年计划申请使用7年期专项债券63,900.00万元, 将于2029年到期还本。付息方式为每年付息。项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算, 实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目自筹资金, 经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下:

偿债计划表

单位: 万元

项 目	合 计	建 设 期				经 营 期								
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		
年初债券融资 本金累计				95,500.00	157,100.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	125,500.00	63,900.00
本年新增债券 融资	221,000.00		95,500.00	61,600.00	63,900.00									
本年债券还本 付息	282,880.00			3,820.00	6,284.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	104,340.00	66,620.00	66,456.00		
债券还本	221,000.00									95,500.00	61,600.00	63,900.00		
债券付息	61,880.00			3,820.00	6,284.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	8,840.00	5,020.00	2,556.00		
年末债券融资 本金累计			95,500.00	157,100.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	221,000.00	125,500.00	63,900.00			

B、敏感性分析（偿债能力分析）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对收入波动进行敏感性分析：

单位：万元

序号	项目	收入比预测下降 10%	收入比预测下降 5%	预测收入	收入比预测上升 5%	收入比预测上升 10%
1	经营活动净现金流量	406,589.84	419,897.53	433,205.24	446,512.97	459,820.64
2	债券本息支付	282,880.00	282,880.00	282,880.00	282,880.00	282,880.00
3	收益本息覆盖倍数	1.44	1.48	1.53	1.58	1.63

C、资金测算平衡情况

本项目以土地出让收入为计算基础，计算期内累计现金流入 1,103,137.69 万元，累计现金流出 942,708.45 万元（其中，用于偿还债券本息的现金流出为 282,880.00 万元，用于项目建设和经营成本的现金流出为 659,828.45 万元），累计现金结余 160,429.24 万元。

本项目全部 221,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.53。具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	经营活动净现金流量	433,205.24					115,014.77	97,056.94	84,944.21	49,843.05	38,869.76	12,595.70	34,880.81
1.1	现金流入	590,403.50					155,500.00	131,800.00	114,900.00	67,900.00	54,008.00	17,939.50	48,356.00
1.1.1	营业收入	590,403.50					155,500.00	131,800.00	114,900.00	67,900.00	54,008.00	17,939.50	48,356.00
1.1.2	销项税额												
1.2	现金流出	157,198.26					40,485.23	34,743.06	29,955.79	18,056.95	15,138.24	5,343.80	13,475.19
1.2.1	经营成本	157,198.26					40,485.23	34,743.06	29,955.79	18,056.95	15,138.24	5,343.80	13,475.19
1.2.2	税金及附加												
1.2.3	进项税额												
1.2.4	增值税												
1.2.5	所得税												
2	投资活动净现金流量	-502,630.19	-36,255.95	-225,310.49	-142,935.46	-98,128.29							
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	502,630.19	36,255.95	225,310.49	142,935.46	98,128.29							
2.2.1	建设投资	502,630.19	36,255.95	225,310.49	142,935.46	98,128.29							
3	筹资活动净现金流量	229,854.19	36,255.95	225,310.49	142,935.46	98,128.29	-8,840.00	-8,840.00	-8,840.00	-8,840.00	-104,340.00	-66,620.00	-66,456.00
3.1	现金流入	512,734.19	36,255.95	225,310.49	146,755.46	104,412.29							
3.1.1	项目资本金投入	291,734.19	36,255.95	129,810.49	85,155.46	40,512.29							
3.1.2	建设投资借款												

四、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足该项目专项债券的还本付息要求。

五、其他需说明事项

本报告是基于“郑州国际物流园区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制，本次评价结论仅供郑州国际物流园区棚户区改造项目申请专项债券之目的，不得用作其他任何目的。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·郑州

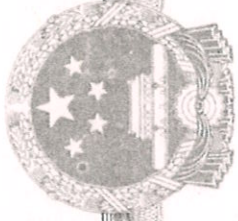
中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二〇年五月二十五日



营业执照

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、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
914103053268061941

(副本) 1-10



名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 成立日期 2014年12月23日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 李光宇

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)普
惠路80号绿地之窗云峰座B座2611

经营范围

审计企业会计报表, 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。(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

2020年04月17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

证书序号: 5000864

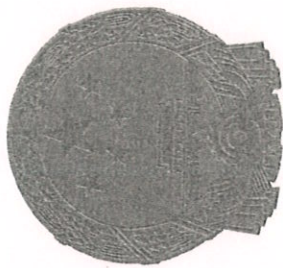
说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 河南省财政厅

二〇一〇年五月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 李光宇

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)普惠路80号绿地之窗云峰座B座2611

分所执业证书编号: 110101564101

批准执业文号: 豫财会[2014]63号

批准执业日期: 2014年12月31日

证书编号:
No. of Certificate **410000460022**

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs **河南省注册会计师协会**

发证日期:
Date of Issuance **2011** 年 **07** 月 **04** 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=843904965564788108644500758277>

姓名: **王高林**
Full name

性别: **男**
Sex

出生日期: **1987-01-25**
Date of birth

工作单位: **立信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所**
Working unit

身份证号码: **411324198701254216**
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=843904965564788108644500758277>

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

立信河南分 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 9 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同河南分 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 9 月 11 日

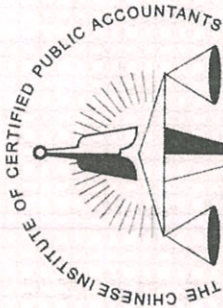
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2019年3月30日



中国注册会计师协会

姓名	任继超
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979-08-29
Date of birth	
工作单位	致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 河南分所
Working unit	
身份证号码	412902197908293950
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: 110101560804
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 10 月 16 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d