

卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 090062 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年一月二十日

卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090062 号

我们接受卫辉市新居棚户区改造开发有限公司的委托，对卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造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》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目本次申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，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

（一）项目概括

1、征收情况

本项目征收对象为卫辉市柳庄乡边段庄村集体土地上房屋及附属物，项目计划征收北至中原阳光酒店、南至永康蔬菜基地、西至李英俊汽修厂、东至西王彦士屯范围内集体土地 328.76 亩，征收总户数 407 户，涉迁人口 1424 人，征收房屋总建筑面积 65600 平方米，其中住宅 63600 平方米，非住宅（门面房）2000 平方米。

2、安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用原地新建、产权置换的方式进行安置，项目安置区选址位于比干大道与新濮路（101 省道）交叉口东南，安置区规划总用地面积 93.59 亩，计划新建安置房 528 套，安置房建筑面积 61860 平方米。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出约 195.19 亩净地进行出让。

3、建设内容

根据项目总体规划，本项目安置区总用地面积 93.59 亩，现状保留房屋面积 28366.20 平方米，新建总建筑面积 76734.03 平方米，其中地上建筑面积 71734.03 平方米，包括住宅建筑面积 61860 平方米，商业建筑面积 8373.03 平方米，社区服务用房建筑面积 1500 平方米；地下建筑面积 5000 平方米。项目共新建住宅 528 套，可容纳 1689 人居住（约 3.2 人/户），设计停车位 530 个（地上 386 个，地下 144 个），

整个安置区(不含现状保留房屋)容积率为 1.15,建筑密度为 15.17%,绿地率达 40%。

(二) 项目建设周期

该项目建设期 4 年,自 2019 年 7 月至 2023 年 7 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 25,924.00 万元,其中工程费用 18,025.16 万元(含建筑安装工程费 16,329.97 万元,设备购置费 1,695.19 万元),工程建设其他费用 6,431.44 万元(含征收补偿费 4,397.63 万元,其他勘察设计等前期费用 2,033.81 万元),预备费 1,467.40 万元。

2.资金筹措方式

该项目总投资 25,924.00 万元,其中财政预算安排资金 5,924.00 万元,占总投资的 22.85%,申请政府专项债券资金 20,000.00 万元,占总投资的 77.15%。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金20,000.00万元,其中计划2020年计划使用 8,000.00万元,2021 年计划使用 12,000.00万元。假设债券票面利率 4.00%,期限 7 年,在债券存续期每年支付一次债券利息,到期还本并支付最后一次利息。自申请之日起七年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年应 付利息	当年还本 付息合计
第一年		8,000.00		8,000.00	4.00%	320.00	320.00

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年应 付利息	当年还本 付息合计
第二年	8,000.00	12,000.00		20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第三年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第四年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第五年	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第六年	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第七年	20,000.00		8,000.00	12,000.00	4.00%	800.00	8,800.00
第八年	12,000.00		12,000.00	-	4.00%	480.00	12,480.00
合计		20,000.00	20,000.00			5,600.00	25,600.00

三、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1、土地出让价格及增速

卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照《卫辉市城乡总体规划》（2017-2035），项目拆迁完成后将为商住用地，项目土地出让价格参照卫辉市近年来国土资源局成交的项目所在区域商住用地成交价格进行预测。

根据近三年卫辉市土地挂牌出让信息，近三年项目所在区域涉及的土地用途出让平均价格如下：

使用权人	合同时间	地块位置	地块性质	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)
卫辉市新神月置业有限公司	2018/10/12	汲水镇贺生屯村	商住	30.14	3,857.00	127.97
卫辉投资集团有限公司	2017/12/4	市比干大道西侧、明珠花园小区南侧	商住	63.72	9,372.00	147.07
卫辉投资集团有限公司	2017/12/4	市比干大道西侧、振兴路北侧	商住	57.22	8,782.00	153.47
卫辉市新神月置业有限公司	2018/1/19	汲水镇后李良屯村	住宅兼容商服	45.81	3,207.00	70.00
河南省繁强房地产开发有限公司	2017/5/17	卫辉市柳庄乡李进宝屯村	商住	38.41	2,350.00	61.19
河南省繁强房地产开发有限公司	2017/5/17	卫辉市柳庄乡李进宝屯村	商住	8.04	490.00	60.98
卫辉市恒泰置业有限公司	2018/1/30	规划卫洲路北、卫南路西侧	住宅兼容商服	26.66	2,133.00	80.01

使用权人	合同时间	地块位置	地块性质	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)
卫辉市聚鑫创业项目建设管理有限公司	2018/1/30	友谊路与振兴路交叉口西北角	商服用地	43.66	4,366.00	99.99
河南二建置业有限公司 卫辉分公司	2019.3.27	学院西路与振兴路交叉口东北角	二类居住用地	75.83	11,375.00	150.01
卫辉市碧辉置业有限公司	2019.5.8	翟阳线与振兴路交叉口东北角	二类居住用地	95.75	18,063.00	188.65
新乡梁盛置业有限公司	2019.5.9	翟阳线与振兴路交叉口西北角	综合商 住用地	49.52	9,168.00	185.12
		商住小计		534.77	73,163.00	136.81

2016 年-2018 年，卫辉市 GDP 平均增速为 7.94%，其中 2018 年 GDP 增速为 5.73%，以上表中所述近期土地市场情况平均价格为基础，谨慎选择 5.73%土地增速。

2、政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综【2007】44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

(3) 农业开发基金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列（不低于 15%）计提。

根据财综【2004】49号，卫辉市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。

根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

(5) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），卫辉市土地等别为十二等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为20元/平方米。

(6) 教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）以及《河南省财政厅 教育厅关于

贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综【2011】94号)的规定,按照土地出让净收益的10%提取;

(7) 农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)*10%

根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综【2011】48号)以及《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综【2011】79号)规定,按照土地出让净收益的10%提取。

(二) 土地出让收益预测

本项目出让土地为项目区拆迁完成后,置换出的土地,占地面积195.19亩。根据以上假设条件,假设可出让土地在项目建设期结束后的连续四年内平均出让,预测项目可实现土地出让收益情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	土地出让收入	7,890.78	8,342.92	8,820.97	9,326.41	34,381.08
1.1	其中:土地出让面积(亩)	48.80	48.80	48.80	48.80	195.19
1.2	土地出让价格(万元/亩)	161.70	170.97	180.77	191.12	
2	土地出让基金及费用	739.45	780.15	823.17	868.65	3,211.42
2.1	其中:上解省财政费用	236.72	250.29	264.63	279.79	1,031.43
2.2	农业土地开发资金	29.28	29.28	29.28	29.28	117.12
2.3	国有土地收益基金	157.82	166.86	176.42	186.53	687.63
2.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
2.5	保障性安居工程资金	236.72	250.29	264.63	279.79	1,031.43
2.6	土地出让业务费	78.91	83.43	88.21	93.26	343.81
3	土地征收补偿费用	1,099.41	1,099.41	1,099.41	1,099.40	4,397.63
4	土地出让收益	6,051.92	6,463.36	6,898.39	7,358.36	26,772.03
5	土地提取的各类资金	1,210.38	1,292.68	1,379.68	1,471.68	5,354.42
5.1	其中：教育资金	605.19	646.34	689.84	735.84	2,677.21
5.2	农田水利建设资金	605.19	646.34	689.84	735.84	2,677.21
6	可用于偿还债券本息的土地收益	5,940.95	6,270.09	6,618.12	6,986.08	25,815.24

其中，土地征收补偿费用包括土地开发支出、征地和拆迁补偿支出、被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出。具体明细如下：

序号	费用名称	补偿标准	数量	单位	补偿金额（万元）	备注
1	征地补偿费				1,564.48	
其中	宅基地补偿	40000 元/亩	150.59	亩	602.36	按征收补偿方案确定的标准补偿，每户宅基地 13m×19m 标准，即 0.37 亩/户
	宅基地外其他用地补偿	54000 元/亩	178.17	亩	962.12	按河南省 2016 年征地区片价补偿
2	社会保障费	7040 元/亩	328.76	亩	231.45	按河南省社会保障费标准
3	房屋征收补偿费	780 元/m²	1740.00	m²	135.72	按 1:1 置换后，超出部分房屋按差价补偿
4	搬迁补助费				212.64	
其中	房屋合法面积补助费	10 元/m²·次	63600.00	m²	127.20	产权调换按 2 次计
	户籍人口补助费	300 元/人·次	1424.00	人	85.44	
5	临时安置过渡费	100 元/人·月	1424.00	人	341.76	过渡期 24 个月
6	搬迁奖励费				610.50	
其中	按户奖励	10000 元/户	407.00	户	407.00	
	联户奖励	5000 元/户	407.00	户	203.50	
7	地上附属物补偿费	5000 元/亩	328.76	亩	164.38	
8	装饰装修补偿费	100 元/m²	65600.00	m²	656.00	
9	停产停业损失费	40 元/m²·月	2000.00	m²	96.00	补偿期限 12 个月
10	旧房拆除清运工程费	35 元/m³	85280.00	m³	298.48	
11	征收工作经费	2%	4311.41	万	86.23	以上征收补偿费用之和的 2%
合计					4,397.63	

（三）其他收益预测

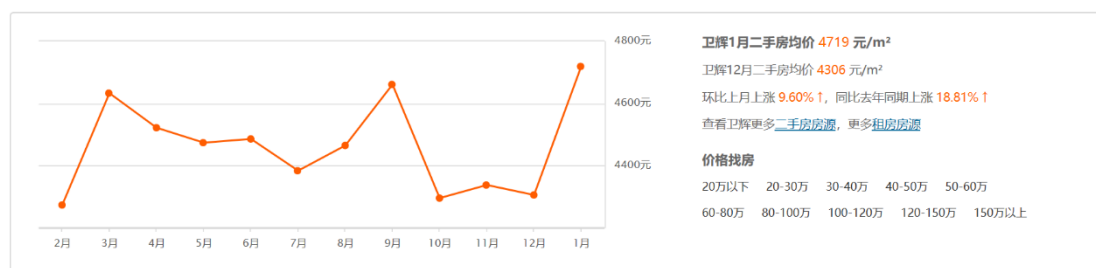
本项目其它收益主要为配套商业出售、机动车停车位出租。

1、项目收入

根据项目规划，本项目可出售商业配套面积 8,374.03 平方米，可出租停车位 530 个。考虑项目所在区域，参考卫辉市房屋销售平均价格，本项目商业配套销售价格按照 4000 元/平方米计算；停车位按照年租金 2400 元进行测算。

安居客显示的卫辉市房屋价格走势如下：

卫辉房价走势图



2、项目成本及税费

项目成本：本项目成本主要为房屋出售前的管理费用以及停车场日常的维护管理费，该部分费用按照销售收入的 1%进行测算；

项目税费：考虑建设期进项税的抵扣情况，本项目测算期内按照 5%的综合税率计算增值税，同时按照增值税额 5%、3%、2%计提城建税、教育费附加以及地方教育费附加；考虑非付现成本对利润的影响，本项目测算期内暂不考虑所得税；

成本增长率：根据中国统计局公布的数据，中国 2016 年、2017 年、2018 年的通货膨胀率分别为 3.00%、3.61%、3.13%，三年平均 3.25%。基于谨慎性原则，除税费外，所有费用按照 3.25%的增长率进行预测。

3、项目收益

依据上述假设，预测债券存续期内其他收益明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目收入		项目成本		项目收益
	配套商业出售	停车位出租	维护管理费	项目税费	
第四年	669.92	127.20	7.97	43.84	745.31
第五年	669.92	127.20	8.23	43.84	745.05
第六年	669.92	127.20	8.50	43.84	744.78
第七年	669.92	127.20	8.77	43.84	744.51
第八年	669.92	127.20	9.06	43.84	744.22
合计	3,349.60	636.00	42.53	219.20	3,723.87

四、本息覆盖倍数

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为 29,539.11 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.15 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		320.00	320.00	29,539.11
第 2 年		800.00	800.00	
第 3 年		800.00	800.00	
第 4 年		800.00	800.00	
第 5 年		800.00	800.00	
第 6 年		800.00	800.00	
第 7 年	8,000.00	800.00	8,800.00	
第 8 年	12,000.00	480.00	12,480.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	29,539.11
本息覆盖倍数				1.15

五、总体评价结果

经测算，在卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 29,539.11 万元，应付债券利息及本金合计 25,600.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文,为卫辉市柳庄乡边段庄村城中村改造项目收益与
融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

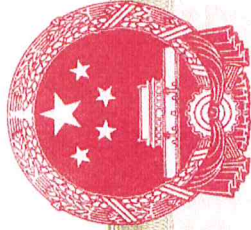
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年一月二十日



营业执照

(副本)

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

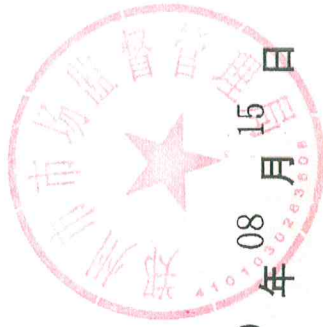
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

经营范围 审查企业财务报表；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。（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）

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15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



会计师事务所分所
执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



姓名 李变利
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-03-02
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 410725198503020045
Identity card No.

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号:
No. of Certificate

110001620149

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

发证日期: 2010 年 7 月 26 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

日
月
年

13年03月26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.

2012年3月23日

日
月
年



年度检验登记
Annual Renewal Registration
年检专用章

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

2019年3月30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.

2017年3月30日



2014.03.23日

此件与原件一致
再次复印无效

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.



2015.03.30日

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

立信河南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年1月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信河南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年1月10日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业法定业务时，应持本证书报经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，办理补办手续。

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.

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

中勤万信河南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年11月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信河南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年11月1日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年12月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年12月26日



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123408x
Identity card No.

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

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

2013 年 12 月 03 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
年检专用章
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

日
月
年

年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
年检专用章
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

日
月
年



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.



20150330日

日
月
年

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.



2016年3月30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.

2017年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

2016年9月20日

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9月20日

此件与原件一致
再次复印无效

注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时应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公共业务时，应将本证书缴还至当地注册会计师协会。
- 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.

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

2014年3月5日

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

2014年3月5日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

2016年9月7日

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9月7日

濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置

项目（三期）项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置

项目（三期）项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0079 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）拟申请棚改专项债券资金 4.60 亿元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		46,000.00		46,000.00	2,070.00	2,070.00
第二年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第三年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第四年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第五年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第六年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第七年	46,000.00		46,000.00		2,070.00	48,070.00
合计		46,000.00	46,000.00		14,490.00	60,490.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

濮阳市 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.60%、8.10%和

5.80%，近三年平均增速 7.50%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照濮阳市近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 30%、30%、40%，以本次预测增速 5.83%计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 160,800.74 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2019 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.83%计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.66。

濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,070.00	2,070.00	
第二年		2,070.00	2,070.00	
第三年		2,070.00	2,070.00	
第四年		2,070.00	2,070.00	
第五年		2,070.00	2,070.00	45,457.74
第六年		2,070.00	2,070.00	47,934.76

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年	46,000.00	2,070.00	48,070.00	67,408.24
合计	46,000.00	14,490.00	60,490.00	160,800.74
本息覆盖倍数	2.66			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期），预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m²、开工建设1,034.00万m²、竣工340.00万m²、投资12.003亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m²、开工建设1,054.00万m²、竣工800.00万m²、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m²、开工建设841.00万m²、竣工709.00万m²、投资163.00亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861.00万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861.00万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

项目实施后可使濮阳新区开州办所辖的孟村、疙瘩庙东二村46户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活

条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约濮阳市城市现代化发展进程。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及濮阳新区开州办所辖的孟村、疙瘩庙东二村两个村庄集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 48 户，征收房屋建筑面积 9600 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 906 亩，其中医疗 47 亩，商住用地 123 亩，居住用地 736 亩（测算收益面积为 859 亩）。

（二）项目建设概况

本项目位于濮阳市澶州大街以南，高阳大街以北，孟春路以东，规划路（金辉路西侧）以西。

本项目规划总用地面积 65,571.29 m²，净用地面积 44,772.6 m²，总建筑面积 173,051.71 m²，地上建筑面积 134,146.79 m²，其中住宅建筑面积 128,603.73 m²，公共配套建筑面积 3,224.60 m²，配套商业建筑面积 1,425.96 m²，配电房建筑面积 565.5 m²，地下坡道楼梯（出地面）建筑面积 327 m²。地下建筑面积 38,904.92 m²，其中，地下主楼建筑面积 4,692.51 m²，地下车库建筑面积 34,212.41 m²。该项目建成后，可提供安置住宅 1292 套，安置人数 2143 人。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 58,737.00 万元，其中工程费用 49,146.69 万元，工程建设其他费用 5,329.65 万元，基本预备费 1,634.29 万元，征地费用 940.24 万元，过渡安置费 1,686.13 万元。

2、资金筹措

本项目总投资 58,737.00 万元，拟申请债券资金 46,000.00 万元，剩余资金 12,737.00 万元，通过区财政资金安排。

（四）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

机构地址：河南省濮阳市开州路北段

机构性质：机关

负责人：宋伯迅

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）收益及现金流入预测以濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）为基础，结合项目的建设期、2018-2019 年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经

济环境等的最佳估计假设作为前提，编制濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）土地出让收益预测表，以本次预测增速 7.29%的 80%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）对 46 户村民进行征收，2018-2019 年项目周边地块成交情况如下表所示：

项目名称	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价(万 元/亩)
濮地 2018-C-23 号	城镇住宅用地	长庆路西、花园路南	2019/10/8	108.75	29,989.12	275.75
濮阳市汇丰置业有限公司	商住用地	胜利路南、茂名路西	2019/5/18	128.71	35,234.19	273.74
濮阳明珠房地产开发有限公司	商住用地	石化路南、京开大道西	2019/4/21	57.11	9,872.50	172.87
濮阳市恒基伟业房地产开发有限公司	商住用地	绿城路北、振兴路西、 开州路东	2019/3/31	154.02	19,807.18	128.60
濮开地 2018-13 号	商住用地	绿城路南、振兴路东	2019/2/22	82.80	11,363.34	137.24
濮阳市鸿源房地产开发有限公司	商住用地	东至为澶州路、南至 规划道路、西至历山路、 北至卫都大街	2019/3/31	140.56	11,703.08	83.26
平均地价						178.58

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 178.58 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率为本次预测增速 7.29%的 80%。现预测项目出让区土地价格如下：

濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）

出让土地价格预测表：

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
平均地价（万元/亩）	178.58	188.99	200.01	211.67	224.01	237.07	250.89

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 30%、30%、40%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 7.29%的 80%（即增速 5.83%）为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	合计
1	土地出让收入	57,727.46	61,092.97	86,206.25	205,026.67
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	1,731.82	1,832.79	2,586.19	6,150.80
3	农业土地开发基金（12.3 元/平方米）	211.32	211.32	281.75	704.38
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,154.55	1,221.86	1,724.12	4,100.53
5	新增建设用地有偿使用费（28 元/平方米）	481.04	481.04	641.39	1,603.47
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	1,731.82	1,832.79	2,586.19	6,150.80
7	项目建设总投资	17,621.10	17,621.10	23,494.80	58,737.00
8	土地出让净收益	34,795.80	37,892.07	54,891.81	127,579.68
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	3,479.58	3,789.21	5,489.18	12,757.97

序号	项目	第五年	第六年	第七年	合计
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	3,479.58	3,789.21	5,489.18	12,757.97
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	45,457.74	47,934.76	67,408.24	160,800.74

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，濮北棚户区改造孟村、疙瘩庙东二村拆迁安置项目（三期）土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 5.83%计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

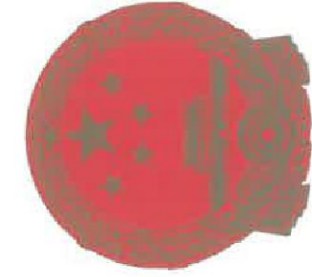
名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 3100000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 李永军
 Full name: 李永军
 Sex: 男
 Date of birth: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 Working unit: 上海金会会计师事务所有限公司
 Working unit: 上海金会会计师事务所有限公司
 Identity card No: 31010501011716
 Identity card No: 31010501011716



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

证书编号: 410000130010
 Certificate No: 410000130010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of issuance: 1998 年 03 月 24 日



2019年3月30日



中国注册会计师

姓名: 卢嘉琪
 Full name: 卢嘉琪
 Sex: 女
 Date of birth: 1965-03-15
 Working unit: 河南分所
 Identity card No.: 411325196503154427



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书继续有效。继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日



2019年3月30日

证书编号: 2100090848
 No. of Certificate

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

发证日期: 2018年03月23日
 Date of issue

濮北棚户區改造張儀許村等西六村拆遷安置

項目（三期）項目收益與融資自求平衡

專項評價報告



上會會計師事務所（特殊普通合夥）河南分所

濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置

项目（三期）项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0080 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）拟申请棚改专项债券资金 7.50 亿元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		75,000.00		75,000.00	3,375.00	3,375.00
第二年	75,000.00			75,000.00	3,375.00	3,375.00
第三年	75,000.00			75,000.00	3,375.00	3,375.00
第四年	75,000.00			75,000.00	3,375.00	3,375.00
第五年	75,000.00			75,000.00	3,375.00	3,375.00
第六年	75,000.00			75,000.00	3,375.00	3,375.00
第七年	75,000.00		75,000.00		3,375.00	78,375.00
合计		75,000.00	75,000.00		23,625.00	98,625.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

濮阳市 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.60%、8.10%和

5.80%，近三年平均增速 7.50%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照濮阳市近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 30%、30%、40%，以本次预测增速 5.83%计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 124,000.37 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2019 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.83%计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26。

濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,375.00	3,375.00	
第二年		3,375.00	3,375.00	
第三年		3,375.00	3,375.00	
第四年		3,375.00	3,375.00	
第五年		3,375.00	3,375.00	35,264.68
第六年		3,375.00	3,375.00	36,987.64

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年	75,000.00	3,375.00	78,375.00	51,748.05
合计	75,000.00	23,625.00	98,625.00	124,000.37
本息覆盖倍数	1.26			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期），预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m²、开工建设1,034.00万m²、竣工340.00万m²、投资12.003亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m²、开工建设1,054.00万m²、竣工800.00万m²、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m²、开工建设841.00万m²、竣工709.00万m²、投资163.00亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861.00万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861.00万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

项目实施后可使濮阳新区开州办所辖的张仪许村等西六村130户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活

条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约濮阳市城市现代化发展进程。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及濮阳新区开州办所辖的张仪许村等西六村村庄集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 431 户，征收房屋建筑面积 86200 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 690 亩，其中医疗 52.8 亩，中小学 39.7 亩，居住用地 597.5 亩（测算收益面积为 597.5 亩）。

（二）项目建设概况

本项目位于濮阳市澶州大街以南，高阳大街以北，规划路（卫河路东侧）以东，民生路以西。

本项目规划总用地面积 86,943.01 m²，净用地面积 59,055.34 m²，总建筑面积 228,334.81 m²，地上建筑面积 177,055.26 m²，其中住宅建筑面积 169,573.27 m²，公共配套建筑面积 1,710.90 m²，配套商业建筑面积 2,129.33 m²，幼儿园建筑面积 2,579.26 m²，配电房建筑面积 705.5 m²，地下坡道楼梯（出地面）建筑面积 357 m²。地下建筑面积 51,279.55 m²，其中地下主楼建筑面积 6,242.91 m²，地下车库建筑面积 45,036.64 m²。该项目建成后，可提供安置住宅 1714 套，安置人数 2826 人。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 101,612.00 万元，其中工程费用 64,847.09 万元，工程建设其他费用 7,962.51 万元，基本预备费 2,184.29 万元，征地费用 1,240.12 万元，过渡安

置费 25,378.00 万元。

2、资金筹措

本项目总投资 101,612.00 万元，拟申请债券资金 75,000.00 万元，剩余资金 26,612.00 万元，通过区财政资金安排。

（四）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

机构地址：河南省濮阳市开州路北段

机构性质：机关

负责人：宋伯迅

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）收益及现金流入预测以濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）为基础，结合项目的建设期、2018-2019 年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、

国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）土地出让收益预测表，以本次预测增速 7.29% 的 80% 比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）对 130 户村民进行征收，2018-2019 年项目周边地块成交情况如下表所示：

项目名称	土地用途	坐落	出让时间	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
濮地 2018-C-23 号	城镇住宅用地	长庆路西、花园路南	2019/10/8	108.75	29,989.12	275.75
濮阳市汇丰置业有限公司	商住用地	胜利路南、茂名路西	2019/5/18	128.71	35,234.19	273.74
濮阳明珠房地产开发有限公司	商住用地	石化路南、京开大道西	2019/4/21	57.11	9,872.50	172.87
濮阳市恒基伟业房地产开发有限公司	商住用地	绿城路北、振兴路西、开州路东	2019/3/31	154.02	19,807.18	128.60
濮开地 2018-13 号	商住用地	绿城路南、振兴路东	2019/2/22	82.80	11,363.34	137.24
濮阳市鸿源房地产开发有限公司	商住用地	东至为澶州路、南至规划道路、西至历山路、北至卫都大街	2019/3/31	140.56	11,703.08	83.26

平均地价	178.58
------	--------

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 178.58 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率为本次预测增速 7.29%的 80%。现预测项目出让区土地价格如下：

濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）

出让土地价格预测表：

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
平均地价（万元/亩）	178.58	188.99	200.01	211.67	224.01	237.07	250.89

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 30%、30%、40%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 7.29%的 80%（即增速 5.83%）为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）

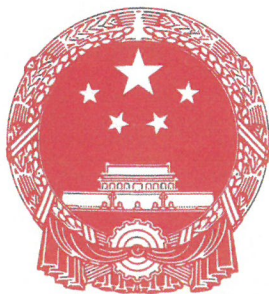
单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	合计
1	土地出让收入	40,153.85	42,494.82	59,963.02	142,611.68
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	1,204.62	1,274.84	1,798.89	4,278.35
3	农业土地开发基金（12.3 元/平方米）	146.99	146.99	195.98	489.95
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	803.08	849.90	1,199.26	2,852.23
5	新增建设用地有偿使用费（28 元/平方米）	334.60	334.60	446.14	1,115.34
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	1,204.62	1,274.84	1,798.89	4,278.35
7	项目建设总投资	30,483.60	30,483.60	40,644.80	101,612.00
8	土地出让净收益	5,976.35	8,130.04	13,879.06	27,985.46
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	597.64	813.00	1,387.91	2,798.55

序号	项目	第五年	第六年	第七年	合计
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	597.64	813.00	1,387.91	2,798.55
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	35,264.68	36,987.64	51,748.05	124,000.37

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，濮北棚户区改造张仪许村等西六村拆迁安置项目（三期）土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 5.83% 计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

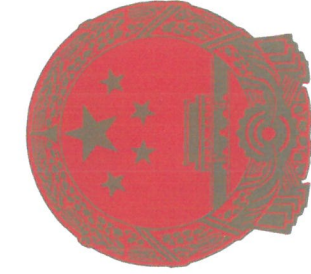
名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
负责人: 胡卫升
经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



李永军

男

Full name

1074-04-20

Sex

出生日期 期上海上金会计师事务所有限公司

工作单位 12924740420425

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号: 410000130010
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: 1998 年 03 月 24 日
Date of Issuance y m d



2019年3月30日



中国注册会计师

姓名 卢高颖
Full name 女
性别 女
Sex 1985-03-15
出生日期 1985-03-15
Date of birth 注册会计师事务所：德安普通
工作单位：河南分所
Working unit 411329188501154427
身份证号
Identity card No.



CPA



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



2019年3月30日

证书编号 310000084816
No. of Certificate

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

发证日期 2018年03月27日
Date of Issuance

确山县产业集聚区棚户区（二期）改造

项目项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

确山县产业集聚区棚户区（二期）改造

项目项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0027 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目拟申请专项债券资金 60,000.00 万元，其中已使用债券资金 20,000.00 万元，期限五年。拟继续申请债券资金 40,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，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。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

	已发行（利率 3.33%）			已发行（利率 3.30%）			已发行（利率 3.34%）			拟申请（利率 4.5%）			应付本息
年度	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	
第一年	1,800.00		59.94	5,500.00		181.50	12,700.00		424.18				665.62
第二年			59.94			181.50			424.18	40,000.00		1,800.00	2,465.62
第三年			59.94			181.50			424.18			1,800.00	2,465.62
第四年			59.94			181.50			424.18			1,800.00	2,465.62
第五年		1,800.00	59.94		5,500.00	181.50		12,700.00	424.18			1,800.00	22,465.62
第六年												1,800.00	1,800.00
第七年												1,800.00	1,800.00
第八年											40,000.00	1,800.00	41,800.00
合计	1,800.00	1,800.00	299.70	5,500.00	5,500.00	907.50	12,700.00	12,700.00	2,120.90	40,000.00	40,000.00	12,600.00	75,928.10

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

确山县 2015-2017 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.70%、8.40%和 8.10%，近三年平均增速 8.40%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%、工业用地地价平均增速为 1.38%。本次预测按照确山县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增值，即住宅用地平均增速为 7.29%，工业用地地价平均增速为 1.38%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让住宅土地地价增速按 7.29%的 80%进行测算（即 5.83%）、拟出让工业土地地价增速按 1.38%的 80%（即 1.1%）进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设确山县产业集聚区棚户区（二期）改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，以本次预测增速住宅用地按 5.83%的比例、工业用地按 1.1%的比例计算土地价格的增值，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上缴省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 424,086.58 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速住宅用地按 5.83%的比例、工业用地按 1.1%的比例计算土地价格增值的情况下，本息覆盖倍数为 5.59。

确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		665.62	665.62	
第二年		2,465.62	2,465.62	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		2,465.62	2,465.62	
第四年		2,465.62	2,465.62	76,151.60
第五年	20,000.00	2,465.62	22,465.62	80,242.95
第六年		1,800.00	1,800.00	84,574.99
第七年		1,800.00	1,800.00	89,139.38
第八年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	93,977.66
合计	60,000.00	15,928.10	75,928.10	424,086.58
本息覆盖倍数	5.59			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年九月二十四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区是城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。由于城市的快速发展，城市中心及周边区域出现了一批丧失农村经济形态的都市乡村，同时也造就了大量的失地农民。城中村问题日益成为影响城市协调发展、功能提升、市（村）民生活质量进一步改善的突出问题。

随着国家西部大开发和中部崛起战略的实施，产业将由东部沿海向中西部迁移，而劳动力的流动和产业的集聚有着密切的联系。驻马店市作为中部崛起的重要城市，是东部沿海地区向西部迁移的桥头堡，驻马店市未来面临大发展的好形式。驻马店市经济和社会发展“十三五规划”加快城镇化建设步伐，以建设驻马店特大内陆城市为目标，强力实施中心城市带动战略，提高城市品位，完善城镇体系，充实城镇功能，加强城镇管理，壮大城镇经济，增强城镇对经济增长的支撑带动和辐射作用。因此改造工作已经迫在眉睫，项目的实施为大势所趋。

2017年8月17日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室（豫保安居办〔2017〕46号）文关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知，其中包含2019年确山县产业集聚区棚户区改造项目（二期）。该项目计划拆迁430户，拆迁房屋面积129,000.00平方米，涉及马庄社区陈一、陈二、左庄、郭庄、彭庄和宋庄社区白庄、曹庄、十里河拆迁改造。

本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于确山县的社会经济发展将起到十分重要的作用。

二、项目概况

（一）项目审批情况

2017 年 4 月 10 日，确山县住房和城乡建设局根据《中华人民共和国城乡规划法》经审核，本用地项目符合规划要求，并颁发确地字第〔2017〕029 号建设用地规划许可证。

2017 年 4 月 18 日，确山县国土资源局下发《关于确山县产业集聚区棚户区（二期）建设项目用地的预审意见》（确国土〔2017〕411 号），经审查该项目用地符合土地利用总体规划。

2017 年 4 月 26 日，确山县发展和改革委员会下发《确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目》（确发改〔2017〕116 号）文，同意确山县朗陵街道办事处实施确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目。

2017 年 4 月 26 日，确山县环境保护局以《关于确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目的环评审批意见》（确环审〔2017〕7 号）批准该项目《环境影响报告表》。

2017 年 5 月 2 日，确山县住房和城乡建设局根据《中华人民共和国城乡规划法》经审核，本建设项目符合规划要求，并颁发确选字第〔2017〕013 号建设项目选址意见书。

2017 年 5 月 8 日，确山县发展和改革委员会下发《关于确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目可行性研究报告的批复》（确发改〔2017〕58 号）文，同意实施建设确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目。

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），将确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目列入国家棚改计划。

（二）项目拆迁范围及规模

本项目计划拆迁 430 户，拆迁房屋面积 129,000.00 平方米，项目改造涉及马庄社区陈一、陈二、左庄、郭庄、彭庄和宋庄社区白庄、曹庄、十里河。

（三）项目建设概况

（1）项目位置

新建安置区位于确山县朗陵街道办事处马庄社区，南至确山县养老院、北至未来大道、西至下河路、东至工业一路占地面积约 87 亩。

（2）项目改造内容与规模

新建安置区规划总用地面积 56,988.04 平方米,总建筑面积 108,096.55 平方米,主要建设内容为 11 栋 11 层住宅楼,安置房 750 套,其中 120 平方米的 500 套, 80 平方米的 250 套,配套建设文化、商业、卫生、教育、环卫等附属设施。改造整理后可形成 14,097.00 亩土地,其中 11,277.6 亩(工业用地 5,639.80 亩、商住用地 5,637.80 亩)可用于出让。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 88,000.00 万元,其中安置区工程费用 39,088.32 万元,工程建设其他费用 34,557.67 万元(含拆迁补偿费用 31,266.10 万元),基本预备费 6,254.01 万元,建设期利息 8,100.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 88,000.00 万元,拟申请债券资金 60,000.00 万元,剩余资金 28,000.00 万元,通过确山县财政资金安排。

（五）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44 号)、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94 号)、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕79 号)、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设

的若干意见》（豫政〔2011〕84号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（六）项目建设单位基本情况

机构名称：确山县朗陵街道办事处

住所：河南省确山县联播大道15号

机构性质：事业单位

负责人：祝道远

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目收益及现金流入预测以确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目为基础，结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目土地出让收益预测表，商住用地以本次预测增速7.29%的80%比例作为土地价格的增幅，工业用地以本次预测增速1.38%的80%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

(三) 项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目,拆迁范围位于马庄社区陈一、陈二、左庄、郭庄、彭庄和宋庄社区白庄、曹庄、十里河；安置社区位于朗陵街道办事处马庄社区，南至确山县养老院、北至未来大道、西至下河路、东至工业一路。近几年距离项目区域内较近的出让地块有：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格(万元)	单价 (万元/亩)	平均地 价 (万元/亩)
QSH-2018-24	工业用地	金城大道东侧、八里岔路南侧	2018-9-30	41.07	398.45	9.7	10.28
QSH-2018-4-1	工业用地	迎宾大道西段北侧	2018-8-30	4.71	49.98	10.6	
QSH-2018-6-4	工业用地	东迎宾大道	2018-8-30	0.43	4.54	10.54	
QSH-2018-3-1	商住用地	金山大道与东迎宾大道交叉口东北角	2018-9-27	21.57	1342.70	62.25	69.63
QSH-2018-19	商住用地	双拥大道北侧，西环路东侧、矿坑南路南侧、学府路西侧	2018-8-30	41.06	2798.31	68.15	
QSH-2016-2-1	商住用地	龙山路东侧，龙张路北侧	2017-8-25	44.82	3518.72	78.51	

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，根据上述项目周边土地出让价格，工业用地按照平均地价 10.28 万元/亩预测土地价格、商住用地按照平均地价 69.63 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率工业用地 1.10%、商住用地 5.83%为本次预测增速。现预测项目出让区土地价格如下：

确山县产业集聚区棚户区（二期）出让土地价格预测表

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价(万元/亩) 工业用地	10.62	10.74	10.86	10.98	11.10
平均地价(万元/亩) 商住用地	82.53	87.34	92.44	97.82	103.53

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分比为 20%、20%、20%、20%、20%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速工业用地按 1.10%、商住用地按 5.83%为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目

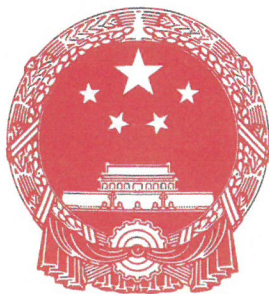
单位：万元

序号	项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
1	土地出让收入	105,036.47	110,595.38	116,481.30	122,682.92	129,256.65	584,052.72
2	上解省财政费用 (土地出让收入*3%)	3151.09	3317.86	3494.44	3680.49	3877.7	17,521.58
3	农业土地开发基金 (6 元/m ²)	902.21	902.21	902.21	902.21	902.21	4,511.05
4	国有土地收益基金 (土地出让收入*2%)	2,100.73	2,211.91	2,329.63	2,453.66	2,585.13	11,681.06
5	新增建设用地有偿使用费(14 元/亩)	2,105.15	2,105.15	2,105.15	2,105.15	2,105.15	10,525.75

序号	项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
	m ²)						
6	保障性安居工程资金(土地出让收入*3%)	3,151.09	3,317.86	3,494.44	3,680.49	3,877.70	17,521.58
7	土地拆迁补偿成本	6,253.22	6,253.22	6,253.22	6,253.22	6,253.22	31,266.10
8	土地出让净收益	87,372.98	92,487.17	97,902.21	103,607.70	109,655.54	491,025.60
9	教育基金(土地出让净收益*10%)	8,737.30	9,248.72	9,790.22	10,360.77	10,965.55	49,102.56
10	农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	8,737.30	9,248.72	9,790.22	10,360.77	10,965.55	49,102.56
11	用于资金平衡土地相关收益(1-2-3-4-5-6-9-10)	76,151.60	80,242.95	84,574.99	89,139.38	93,977.66	424,086.58

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，确山县产业集聚区棚户区（二期）改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%的情况下，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速工业用地 1.10%、商住用地 5.83%计算，本项目预期区域内土地出让净收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 5.59，能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

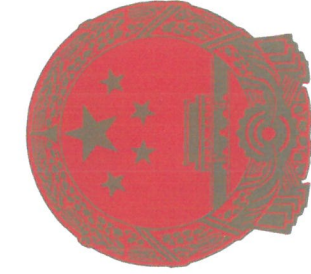
名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
负责人: 胡卫升
经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 卡永军
性别: 男
出生日期: 1974-04-20
工作单位: 上海会计师事务所(特惠普通合伙)河南分所
身份证号码: 410724197404204254



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: 410000130010
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: 1998 年 03 月 24 日
Date of Issuance

2020年3月30日



姓名	张天龙
Full Name	
性别	男
Sex	
出生日期	1976-05-01
Date of Birth	
工作单位	上会会计师事务所（普通合伙）河南分所
Working Unit	
身份证号	412824197605016038
Identify Card No.	



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/Accountant/PrintId-711995060668314278838882058887>

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

410000110010

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

2001 年 4 月 15 日

2020年3月30日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/Accountant/PrintId-711995060668314278838882058887>

汝南县西关棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

汝南县西关棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0047 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对汝南县西关棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合汝南县西关棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

汝南县西关棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 43,300.00 万元，期限七年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		20,000.00		20,000.00	900.00	900.00
第二年	20,000.00	23,300.00		43,300.00	1,948.50	1,948.50
第三年	43,300.00			43,300.00	1,948.50	1,948.50
第四年	43,300.00			43,300.00	1,948.50	1,948.50
第五年	43,300.00			43,300.00	1,948.50	1,948.50
第六年	43,300.00			43,300.00	1,948.50	1,948.50
第七年	43,300.00		20,000.00	23,300.00	1,948.50	21,948.50
第八年	23,300.00		23,300.00		1,048.50	24,348.50
合计		43,300.00	43,300.00		13,639.50	56,939.50

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

汝南县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.30%、7.90%和

9.20%，近三年平均增速 8.46%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照汝南县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%（即 5.83%）进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设汝南县西关棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 25%、25%、25%、25%，以本次预测增速 5.83%比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 74,667.50 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

汝南县西关棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.83%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.31。

汝南县西关棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		900.00	900.00	
第二年		1,948.50	1,948.50	
第三年		1,948.50	1,948.50	
第四年		1,948.50	1,948.50	
第五年		1,948.50	1,948.50	17,282.18

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年		1,948.50	1,948.50	18,170.29
第七年	20,000.00	1,948.50	21,948.50	19,110.18
第八年	23,300.00	1048.5	24,348.50	20,104.85
合计	43,300.00	13,639.50	56,939.50	74,667.50
本息覆盖倍数	1.31			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的汝南县西关棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供汝南县西关棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年二月二十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m²、开工建设1,034.00万m²、竣工340.00万m²、投资12.003亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m²、开工建设1,054.00万m²、竣工800.00万m²、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m²、开工建设841.00万m²、竣工709.00万m²、投资163.00亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861.00万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861.00万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，

严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约汝南县城市现代化发展进程。

二、项目概况

（一）项目审批情况

2018年5月16日，汝南县发展和改革委员会下发《关于汝南县西关棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汝发改〔2019〕44号），同意实施汝南县西关棚户区改造项目。

2019年7月16日，汝南县国土资源局颁发豫（2019）汝南县不动产权第00001192号不动产权证，权利人为汝南县住房和城乡建设局，坐落位置为河南省驻马店市汝南县富强路、汝河东路、南海大道、康强路围合区域。

2020年1月16日，汝南县自然资源局行政服务中心颁发地字第2RJ41172720200006号建设用地规划许可证。

2020年1月23日，汝南县自然资源局行政服务中心颁发建字第2RJ41172720200005号建设工程规划许可证。

2020年1月7日，驻马店市住房和城乡建设局下发《关于转发下达驻马店市2020年城市棚户区改造项目计划的通知》（驻建〔2020〕1号）文件，汝南县西关棚户区改造项目已纳入国家棚改计划。

2020年2月3日，汝南县西关棚户区改造项目完成环境影响登记表备案，备案号：202041172700000003。

（二）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及人数为2,250人，拆迁范围为：南海大道、西园路、汝宁大街、康宁路、古城大道、梁祝大道合围区域，拆迁区域占地面积496.00亩，为集体土地或者国有土地，拆迁房屋总建筑面积97,677.46 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积440亩，用途为住宅兼容商业。

（三）项目建设概况

本项目安置区建设地点选址为富强路、汝河东路、南海大道、康强路合围区

域,计划建设安置住房共 800 套。安置区规划总用占地面积 43,300.00 m²(约合 63.00 亩),总建筑面积 119,680.00 m²,其中地上建筑面积 91,080.00 m²(包含住宅建筑面积 84,000.00 m²、配套商业建筑面积 5,880.00 m²、社区服务用房 1200.00 m²),地下建筑(地下车库兼人防)面积 28,600.00 m²。本项目建设住宅建筑面积 84,000.00 m²,其中 11 层住宅楼 4 栋,框剪结构;7 层住宅楼 6 栋,框剪结构;2 层社区服务用房建筑面积 1,200.00 m²,框架结构;2 层配套商业建筑面积 5,880.00 m²,框架结构;地下车库兼人防建筑面积 28,600.00 m²,1 层框架结构。

(四) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 54,468.62 万元,其中:建筑安装工程费用 28,753.42 万元,工程建设其他费用 21,265.74 万元(包含征地补偿费用 2,663.52 万元,拆迁补偿费用 9,874.13 万元等),基本预备费 2,500.96 万元,建设期利息 1,948.50 万元。

2、资金筹措

本项目总投资 54,468.62 万元,拟申请债券资金 43,300.00 万元,剩余资金 11,168.62 万元,通过汝南县财政资金安排。

(五) 资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44 号)、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94 号)、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕79 号)、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号),棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)等文件要求,专项用于偿还本期债券

本息。

（六）项目建设单位基本情况

机构名称：汝南县住房和城乡建设局

机构地址：河南省汝南县汝宁街道云路街 30 号

机构性质：机关

负责人：冯新龙

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

汝南县西关棚户区改造项目收益及现金流入预测以汝南县西关棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制汝南县西关棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速 5.83%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

汝南县西关棚户区改造项目对 500 户村民进行征收，近年来项目周边地块成交情况如下表所示：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
RN-2018-17	城镇住宅、 商服	清源路东侧、裴公路北侧	2018-7-4	104.89	14,055.83	134
RN-2018-19-A1	城镇住宅、 商服	重阳路与西园路交叉 口西北角	2018-6-27	53.5	8,345.28	156
RN-2018-19-A2	城镇住宅、 商服	重阳路与西园路交叉 口西北角	2018-6-27	63.93	10,356.36	162
RN-2018-16	城镇住宅、 商服	西城大道东侧、白马路南 侧	2018-6-26	59.2	7,755.44	131
RN-2017-23	城镇住宅、 商服	汝宁大道南侧、西园路西 侧	2018-3-10	89.02	10,059.17	113
RN-2017-22	城镇住宅、 商服	富民路南侧、西园路西侧	2018-1-23	51.79	7,819.81	151
RN-2017-21	城镇住宅、 商服	古城大街与西园路交叉 口西南角	2018-1-23	24.93	5,085.94	204
平均单价（万元/亩）	150					

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 150 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率 5.83%。现预测项目出让区土地价格如下：

汝南县西关棚户区改造项目出让土地价格预测表：

项目	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价（万元/亩）	188.34	199.32	210.94	223.24

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 25%、25%、25%、25%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 5.83%作为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——汝南县西关棚户区改造项目

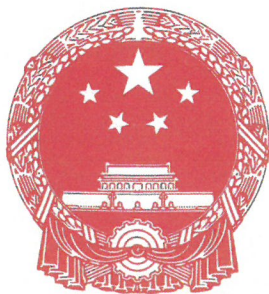
单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
1	土地出让收入	20,697.56	21,904.23	23,181.24	24,532.71	90,315.74

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	620.93	657.13	695.44	735.98	2,709.47
3	农业土地开发基金（7.5 元/平方米）	55.00	55.00	55.00	55.00	220.00
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	413.95	438.08	463.62	490.65	1,806.31
5	新增建设用地有偿使用费（16 元/平方米）	117.33	117.33	117.33	117.33	469.34
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	620.93	657.13	695.44	735.98	2,709.47
7	项目建设总投资	10,933.24	10,933.24	10,933.24	10,933.24	43,732.96
8	土地出让净收益	7,936.18	9,046.31	10,221.17	11,464.52	38,668.18
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	793.62	904.63	1,022.12	1,146.45	3,866.82
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	793.62	904.63	1,022.12	1,146.45	3,866.82
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	17,282.18	18,170.29	19,110.18	20,104.85	74,667.50

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，汝南县西关棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%的情况下，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 5.83%计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

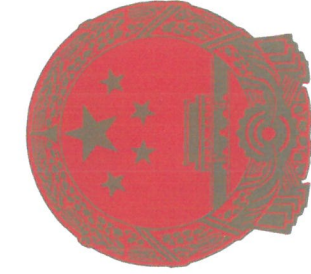
名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
负责人: 胡卫升
经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 卡永军
 Full Name: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of Birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海会计师事务所(特惠普通合伙)河南分所
 Working Unit: 上海会计师事务所(特惠普通合伙)河南分所
 身份证号码: 410105197404200170
 Identity Card No.: 410105197404200170



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: 410000130010
 No. of Certificate: 410000130010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of Issuance: 1998 年 03 月 24 日

2020年3月30日

证书编号:
No of Certificate

410000130020

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

2001年03月30日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=50661438666011347184>

姓名
Full name

魏永广

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1973-08-18

工作单位
Work-unit

河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码
Identity card No.

410782197308181590



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=50661438666011347184>

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.



2020年3月30日

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



高铁片区城中村改造项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

和信专字（2020）第 090243 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月二十七日

高铁片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090243 号

我们接受新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室委托，对高铁片区城中村改造项目（以下简称“本项目”）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》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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本项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为：在本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债券本金和利息，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

（一）项目情况

本项目位于新乡平原示范区高铁片区 S229 省道以南、平师线以东。

本项目安置区占地面积 130 亩（86,667.1 平方米），容积率 2.0。总建筑面积 216,667.00 平方米，地上建筑面积 173,334.00 平方米，地下建筑面积 43,333.00 平方米，计划建设安置房 1084 套，安置人口 2889 人。

（二）建设周期

本项目实际开工日期 2020 年 5 月，预计结束日期 2023 年 6 月。

（三）总投资及资金筹措

本项目计划总投资 109,600.00 万元。其中：申请专项债券资金 30,000.00 万元；由财政统筹安排 79,600.00 万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 6,000.00 万元。2021 年计划使用 24,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加	本期减少	期末	利率	应付本息
2020 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	
2021 年	6,000.00	24,000.00		30,000.00	4.50%	270.00
2022 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2027 年	30,000.00		6,000.00	24,000.00	4.50%	7,350.00

年度	期初	本期增加	本期减少	期末	利率	应付本息
2028 年	24,000.00		24,000.00		4.50%	25,080.00
合计		30,000.00	30,000.00			39,450.00

（二）现金流入

（1）基本假设条件及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目运营造成重大不利影响。

（2）现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后集约出土地 230 亩，规划为住宅用地。

2、出让价格

参考近三年平原示范区土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	出让方式	合同价款/万元	土地用途	亩数	单价/(万元/亩)
1	挂牌	11,973.30	住宅	55.95	214.00
2	挂牌	21,140.60	住宅	81.31	260.01
3	挂牌	13,292.80	住宅	53.60	248.00
4	挂牌	19,149.46	住宅	84.92	225.51
5	挂牌	14,088.74	住宅	72.81	193.49
平均价格					228.48

3、增长率

土地价格增速方面，新乡市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 8.10%、7.16%、7.50%，近三年平均值 7.59%。本次预测按照新乡市近三年平均值的 80%预测土地价格增长率，即 6.07%。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于 2022 年至 2026 年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	现金流入							合计
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
面积/亩			46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	230.00
单价（万元/亩）	228.48	242.35	257.06	272.66	289.21	306.77	325.39	
出让收入			11,824.76	12,542.36	13,303.66	14,111.42	14,967.94	66,750.14

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	现金流出					合计
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
上解省财政费用	354.74	376.27	399.11	423.34	449.04	2,002.50
农业土地开发资金	54.28	54.28	54.28	54.28	54.28	271.40
国有土地收益基金	236.50	250.85	266.07	282.23	299.36	1,335.01

项目	现金流出					合计
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
保障性安居工程资金	354.74	376.27	399.11	423.34	449.04	2,002.50
土地开发费用	236.50	250.85	266.07	282.23	299.36	1,335.01
教育资金	1,058.80	1,123.38	1,191.90	1,264.60	1,341.69	5,980.37
农田水利建设资金	1,058.80	1,123.38	1,191.90	1,264.60	1,341.69	5,980.37
合计	3,354.36	3,555.28	3,768.44	3,994.62	4,234.46	18,907.16

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 47,842.98 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益					合计
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
项目收入	11,824.76	12,542.36	13,303.66	14,111.42	14,967.94	66,750.14
项目成本	3,354.36	3,555.28	3,768.44	3,994.62	4,234.46	18,907.16
项目收益	8,470.40	8,987.08	9,535.22	10,116.80	10,733.48	47,842.98

（五）本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2021 年		270.00	270.00	
2022 年		1,350.00	1,350.00	8,470.40
2023 年		1,350.00	1,350.00	8,987.08
2024 年		1,350.00	1,350.00	9,535.22
2025 年		1,350.00	1,350.00	10,116.80
2026 年		1,350.00	1,350.00	10,733.48
2027 年	6,000.00	1,350.00	7,350.00	
2028 年	24,000.00	1,080.00	25,080.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
合计	30,000.00	9,450.00	39,450.00	47,842.98
本息覆盖倍数	1.21			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 47,842.98 万元，应付债券本息合计 39,450.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为高铁片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项
评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

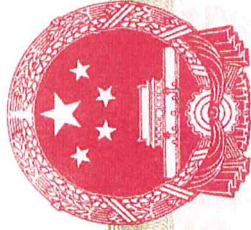
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年二月二十七日



营业执照

(副本)

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
91410100MA3X4YL00H

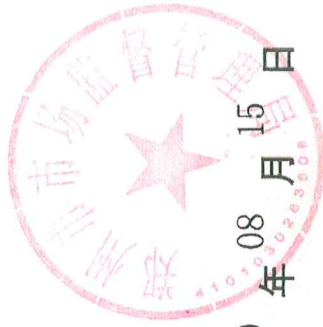
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

经营范围
审查企业财务报表；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。（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）

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15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



会计师事务所分所
执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123408x
Identity card No.

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

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

2013 12 03
年 月 日
/y /m /d



2019年3月30日

日
月
年



2018年3月30日

日
月
年



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.



2015年03月30日

日
月
年

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.



2016年3月30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.

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

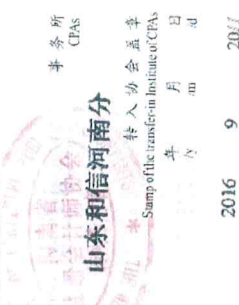
年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执业业务，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、注册会计师停止执业接受业务时，应将本证书缴回主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，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.

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

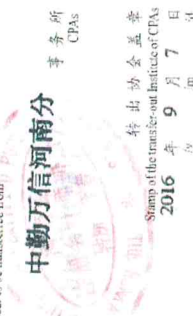


同意调入
Agree the holder to be transferred to

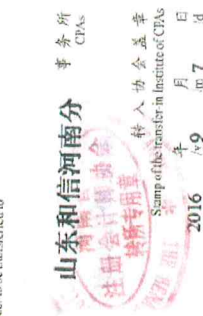


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





此件与原件一致
再次复印无效

李春阳

男

姓名 Full name 1987-03-08
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 412821198703081012



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 370100010171
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 07 年 03 月 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

淮阳区北花园社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

淮阳区北花园社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0561 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对淮阳区北花园社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合淮阳区北花园社区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

淮阳区北花园社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 105,650.00 万元，其中已使用 2020 年河南棚改专项债券（二期）—2020 年河南省政府专项债券（三十六期）债券资金 23,000.00 万元，利率 3.34%，期限七年。拟继续申请债券资金 82,650.00 万元，其中第二年申请 61,510.00 万元，第三年申请 21,140.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，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。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已发行（利率 3.34%）			拟申请（利率 4.5%）			应付本息
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	
第一年	23,000.00		768.20				768.20
第二年			768.20	61,510.00		2,767.95	3,536.15
第三年			768.20	21,140.00		3,719.25	4,487.45
第四年			768.20			3,719.25	4,487.45
第五年			768.20			3,719.25	4,487.45
第六年			768.20			3,719.25	4,487.45
第七年		23,000.00	768.20			3,719.25	27,487.45
第八年					61,510.00	3,719.25	65,229.25
第九年					21,140.00	951.30	22,091.30
合计	23,000.00	23,000.00	5,377.40	82,650.00	82,650.00	26,034.75	137,062.15

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

淮阳区 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.60%、7.80%和 8.40%，近三年平均增速 8.26%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照淮阳区近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%（即 5.83%）进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设淮阳区北花园社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，以本次预测增速 5.83%比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 216,592.77 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

淮阳区北花园社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2019 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.83%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.58。

淮阳区北花园社区棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		768.20	768.20	
第二年		3,536.15	3,536.15	
第三年		4,487.45	4,487.45	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		4,487.45	4,487.45	
第五年		4,487.45	4,487.45	39,125.00
第六年		4,487.45	4,487.45	41,103.05
第七年	23,000.00	4,487.45	27,487.45	43,196.43
第八年	61,510.00	3,719.25	65,229.25	45,411.85
第九年	21,140.00	951.30	22,091.30	47,756.43
合计	105,650.00	31,412.15	137,062.15	216,592.77
本息覆盖倍数	1.58			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的淮阳区北花园社区棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年十一月十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m²、开工建设1,034.00万m²、竣工340.00万m²、投资12.003亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m²、开工建设1,054.00万m²、竣工800.00万m²、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m²、开工建设841.00万m²、竣工709.00万m²、投资163.00亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861.00万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861.00万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，

严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约淮阳区城市现代化发展进程。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及陈小桥、卢关村、小菜园、金陈、曹庄、于庄、刘庄七个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 775 户，征收房屋建筑面积 177,205 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,500 亩，用途为住宅兼容商业。

（二）项目建设概况

本项目位于淮阳区西二环以东、新民路以西、建业路以南、北园路以北。项目总用地面积为 109,035.00 m²。总建筑面积 271,804.50 m²，其中：地上建筑面积 195,480.00 m²，包括：住宅建筑面积 156,384.00 m²、商业建筑面积 33,829.00 m²、幼儿园建筑面积 2,220.00 m²、社区配套设施用房建筑面积 3,047.00 m²（其中：社区服务站 600.00 m²、物业管理用房 1,087.00 m²、文化活动站 600.00 m²、老年人日间照料中心 550.00 m²、社区卫生服务站 150.00 m²、公共厕所 60.00 m²）、地下建筑面积 76,324.50 m²，新建安置房 1,448 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 140,868.00 万元，其中：工程费用 83,855.16 万元，工程建设其他费用 5,041.55 万元、预备费 7,111.75 万元、土地费用为 17,929.54 万元、拆迁安置补偿费 16,470.55 万元、建设期利息 10,459.45 万。

2、资金筹措

本项目总投资 140,868.00 万元，拟申请债券资金 105,650.00 万元，剩余资金 35,218.00 万元，通过财政资金安排。

（四）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实

土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

机构性质：机关

负责人：李坏坤

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

淮阳区北花园社区棚户区改造项目收益及现金流入预测以淮阳区北花园社区棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、2018-2019 年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制淮阳区北花园社区棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速 7.29%的 80%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

淮阳区北花园社区棚户区改造项目对 775 户村民进行征收，2018-2019 年项目周边地块成交情况如下表所示：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价(万 元/亩)
HY2019018	住宅兼容商用	白云山路南侧、新民路东侧	2019-7-24	32.50	3,910	120.31
HY2019005	住宅兼容商用	清风路北侧、衡山路东侧	2019-6-19	69.94	6,350	90.80
HY2019004	住宅兼容商用	西园路南侧、衡山路东侧	2019-6-19	80.47	7,295	90.65
HY2019003	住宅兼容商用	西园路北侧、衡山路东侧	2019-6-19	68.55	6,220	90.74
2018082	住宅兼容商用	淮郸路北侧、邢楼路东侧	2019-5-15	77.08	6,990	90.68
2018111	住宅兼容商用	腾达路北侧、规划新民路东侧	2019-4-10	51.38	4,675	90.99
2018112	住宅兼容商用	淮阳区公交公司北侧、羲皇大道东侧	2019-4-10	26.02	2,395	92.04
2018113	住宅兼容商用	2018111 号宗地东侧、腾达路北侧、规划新民路东侧	2019-4-10	25.83	2,375	91.96
2017023	住宅兼容商用	五彩路南侧、建设路东侧	2019-1-24	33.44	5,550	165.97
2017025	住宅兼容商用	规划松花江路南侧、新星路东侧	2019-1-24	50.11	8,050	160.63
2017030	住宅兼容商用	羲皇大道西侧，清风路北侧	2018-6-1	37.65	2,920	77.56
平均地价						105

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 105 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率 5.83%。现预测项目出让区土地价格如下：

淮阳区北花园社区棚户区改造项目出让土地价格预测表：

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
平均地价（万元/	131.71	139.39	147.52	156.12	165.22

亩)					
----	--	--	--	--	--

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 5.83%为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——淮阳区北花园社区棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
1	土地出让收入	46,099.11	48,786.69	51,630.95	54,641.03	57,826.61	258,984.39
2	上解省财政费用 (土地出让收入*3%)	1,382.97	1,463.60	1,548.93	1,639.23	1,734.80	7,769.53
3	农业土地开发基金 (7.5 元/平方米)	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	875.00
4	国有土地收益基金 (土地出让收入*2%)	921.98	975.73	1,032.62	1,092.82	1,156.53	5,179.69
5	新增建设用地有偿 使用费(16 元/平方 米)	373.34	373.34	373.34	373.34	373.34	1,866.68
6	保障性安居工程资 金(土地出让收入 *3%)	1,382.97	1,463.60	1,548.93	1,639.23	1,734.80	7,769.53
7	项目建设总投资	28,173.60	28,173.60	28,173.60	28,173.60	28,173.60	140,868.00
8	土地出让净收益	13,689.24	16,161.82	18,778.54	21,547.82	24,478.54	94,655.96
9	教育基金(土地出 让净收益*10%)	1,368.92	1,616.18	1,877.85	2,154.78	2,447.85	9,465.60
10	农田水利建设基金 (土地出让净收益 *10%)	1,368.92	1,616.18	1,877.85	2,154.78	2,447.85	9,465.60
11	用于资金平衡土地 相 关 收 益 (1-2-3-4-5-6-9-10)	39,125.00	41,103.05	43,196.43	45,411.85	47,756.43	216,592.77

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，淮阳区北花园社区棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%的情况下，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 5.83%计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05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。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关





证书序号: 5003296

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》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 卡小军
 Full name: 卡小军
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 工作单位: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 419926197404204754
 Identity card No: 419926197404204754



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: 410000130010
 No. of Certificate: 410000130010

批准会计师事务所: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of issuance: 1998 年 03 月 24 日

2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

410000130020

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

2001 年 4 月 03 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpeAccPrint?id=65651436660011342/141>

姓名: 魏永广
Sex: 男
出生日期: 1973-08-10
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码: 410782197308101650
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpeAccPrint?id=65651436660011342/141>

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.



2020年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



淮阳区腾达社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

淮阳区腾达社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2020〕第 0563 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对淮阳区腾达社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合淮阳区腾达社区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

淮阳区腾达社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 124,450.00 万元，其中已使用 2020 年河南棚改专项债券（二期）—2020 年河南省政府专项债券（三十六期）债券资金 21,000.00 万元，利率 3.34%，期限七年。拟继续申请债券资金 103,450.00 万元，其中第二年申请 78,550.00 万元，第三年申请 24,900.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，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。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已发行（利率 3.34%）			拟申请（利率 4.5%）			应付本息
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	
第一年	21,000.00		701.40				701.40
第二年			701.40	78,550.00		3,534.75	4,236.15
第三年			701.40	24,900.00		4,655.25	5,356.65
第四年			701.40			4,655.25	5,356.65
第五年			701.40			4,655.25	5,356.65
第六年			701.40			4,655.25	5,356.65
第七年		21,000.00	701.40			4,655.25	26,356.65
第八年					78,550.00	4,655.25	83,205.25
第九年					24,900.00	1,120.50	26,020.50
合计	21,000.00	21,000.00	4,909.80	103,450.00	103,450.00	32,586.75	161,946.55

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

淮阳区 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.60%、7.80%和 8.40%，近三年平均增速 8.26%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照淮阳区近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%（即 5.83%）进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设淮阳区腾达社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，以本次预测增速 5.83%的比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 237,757.98 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

淮阳区腾达社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2019 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.83%的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.47。

淮阳区腾达社区棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		701.40	701.40	
第二年		4,236.15	4,236.15	
第三年		5,356.65	5,356.65	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		5,356.65	5,356.65	
第五年		5,356.65	5,356.65	42,998.59
第六年		5,356.65	5,356.65	45,146.20
第七年	21,000.00	5,356.65	26,356.65	47,419.01
第八年	78,550.00	4,655.25	83,205.25	49,824.32
第九年	24,900.00	1,120.50	26,020.50	52,369.87
合计	124,450.00	37,496.55	161,946.55	237,757.98
本息覆盖倍数	1.47			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的淮阳区腾达社区棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供淮阳区腾达社区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年十一月十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735万m²、开工建设1,034万m²、竣工340万m²、投资123亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235万m²、开工建设1,054万m²、竣工800万m²、投资135亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803万m²、开工建设841万m²、竣工709万m²、投资163亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，

严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约淮阳区城市现代化发展进程。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及西吴、杨坑、胡庄、娄弯、东劳桥、小张、大张庄七个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 987 户，征收房屋建筑面积 232,342 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 1,900 亩，用途为住宅兼容商业。

（二）项目建设概况

本项目位于淮阳区工业中大道以南、新星路以东、龙都路以西，纬 12 路以北。项目总用地面积为 128,368.00 m²。总建筑面积 320,920.40 m²，其中：地上建筑面积 231,062.70 m²，包括：住宅建筑面积 181,224.00 m²、商业建筑面积 42,973.70 m²、幼儿园建筑面积 3,150.00 m²、社区配套设施用房建筑面积 3,715.00 m²（其中：社区服务站 930.00 m²、物业管理用房 850.00 m²、文化活动站 1,000.00 m²、老年人日间照料中心 685.00 m²、社区卫生服务站 200.00 m²、公共厕所 50.00 m²）、地下建筑面积 89,857.70 m²，新建安置房 1,678 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 165,943.00 万元，其中：工程费用 97,503.82 万元，工程建设其他费用 5,655.10 万元、预备费 8,252.72 万元、土地费用为 21,212.40 万元、拆迁安置补偿费 20,997.72 万元、建设期利息 12,321.24 万元。

2、资金筹措

本项目总投资 165,943.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 124,450.00 万元，剩余资金 41,493.00 万元，通过淮阳区财政资金安排。

（四）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实

土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：周口市淮阳区住房和城乡建设局

机构地址：河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼

机构性质：机关

负责人：李坏坤

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

淮阳区腾达社区棚户区改造项目收益及现金流入预测以淮阳区腾达社区棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、2018-2019 年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制淮阳区腾达社区棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速 7.29%的 80%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

淮阳区腾达社区棚户区改造项目对 987 户村民进行征收，2018-2019 年项目周边地块成交情况如下表：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
HY2019018	住宅兼容商用	白云山路南侧、新民路东侧	2019-7-24	32.50	3910	120.31
HY2019005	住宅兼容商用	清风路北侧、衡山路东侧	2019-6-19	69.94	6350	90.80
HY2019004	住宅兼容商用	西园路南侧、衡山路东侧	2019-6-19	80.47	7295	90.65
HY2019003	住宅兼容商用	西园路北侧、衡山路东侧	2019-6-19	68.55	6220	90.74
2018082	住宅兼容商用	淮郸路北侧、邢楼路东侧	2019-5-15	77.08	6990	90.68
2018111	住宅兼容商用	腾达路北侧、规划新民路东侧	2019-4-10	51.38	4675	90.99
2018112	住宅兼容商用	淮阳区公交公司北侧、羲皇大道东侧	2019-4-10	26.02	2395	92.04
2018113	住宅兼容商用	2018111 号宗地东侧、腾达路北侧、规划新民路东侧	2019-4-10	25.83	2375	91.96
2017023	住宅兼容商用	五彩路南侧、建设路东侧	2019-1-24	33.44	5550	165.97
2017025	住宅兼容商用	规划松花江路南侧、新星路东侧	2019-1-24	50.11	8050	160.63
2017030	住宅兼容商用	羲皇大道西侧，清风路北侧	2018-6-1	37.65	2920	77.56
平均地价						105

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年进行土地出让。根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 105 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率 5.83%。现预测项目出让区土地价格如下：

淮阳区腾达社区棚户区改造项目出让土地价格预测表：

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
----	-----	-----	-----	-----	-----

平均地价（万元/亩）	131.71	139.39	147.52	156.12	165.22
------------	--------	--------	--------	--------	--------

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 5.83%作为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——淮阳区腾达社区棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
1	土地出让收入	50,050.46	52,968.40	56,056.46	59,324.55	62,783.17	281,183.05
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	1,501.51	1,589.05	1,681.69	1,779.74	1,883.50	8,435.49
3	农业土地开发基金（7.5 元/平方米）	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	950.00
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,001.01	1,059.37	1,121.13	1,186.49	1,255.66	5,623.66
5	新增建设用地有偿使用费（16 元/平方米）	405.34	405.34	405.34	405.34	405.34	2,026.68
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	1,501.51	1,589.05	1,681.69	1,779.74	1,883.50	8,435.49
7	项目建设总投资	33,188.60	33,188.60	33,188.60	33,188.60	33,188.60	165,943.00
8	土地出让净收益	12,262.49	14,946.99	17,788.01	20,794.65	23,976.58	89,768.72
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	1,226.25	1,494.70	1,778.80	2,079.47	2,397.66	8,976.87
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	1,226.25	1,494.70	1,778.80	2,079.47	2,397.66	8,976.87
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	42,998.59	45,146.20	47,419.01	49,824.32	52,369.87	237,757.98

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，淮阳区腾达社区棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%的情况下，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 5.83%计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05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。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关





证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所

执业证书

名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 3100000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 卡小军
 Full name: 卡小军
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 工作单位: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 419926197404204754
 Identity card No: 419926197404204754



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: 410000130010
 No. of Certificate: 410000130010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of issuance: 1998 年 03 月 24 日

2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

410000130020

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

2001 年 4 月 03 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpeAccPrint?id=65651436660011342/141>

姓名: 魏永广
Sex: 男
Date of birth: 1979-08-16
Working unit: 河南中正会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.: 410782197908161650



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpeAccPrint?id=65651436660011342/141>

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.



2020年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2020）第 0087 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 1.70 亿元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		17,000.00		17,000.00	765.00	765.00
第二年	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
第三年	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
第四年	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
第五年	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
第六年	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
第七年	17,000.00		17,000.00		765.00	17,765.00
合计		17,000.00	17,000.00		5,355.00	22,355.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

上蔡县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.60%、8.40%和 8.00%，近三年平均增速 8.33%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018

年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照上蔡县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增值,即平均增速为 7.29%,基于谨慎性考虑,本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易,且全部土地在债券存续期内出售完毕,出让比例分别为 10%、10%、80%,以本次预测增速 5.83%计算土地价格的增值,债券存续期土地挂牌交易的现金流入,考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用,可用于资金平衡土地相关收益为 27,343.82 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排,通过对 2018-2019 年项目周边土地成交情况查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为:按本次预测增速 5.83%计算土地价格增值的情况下,本息覆盖倍数为 1.22。

上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目

单位:万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		765.00	765.00	
第二年		765.00	765.00	
第三年		765.00	765.00	
第四年		765.00	765.00	
第五年		765.00	765.00	2,480.11
第六年		765.00	765.00	2,625.69
第七年	17,000.00	765.00	17,765.00	22,238.03
合计	17,000.00	5,355.00	22,355.00	27,343.82
本息覆盖倍数	1.22			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m²、开工建设1,034.00万m²、竣工340.00万m²、投资12.003亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m²、开工建设1,054.00万m²、竣工800.00万m²、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m²、开工建设841.00万m²、竣工709.00万m²、投资163.00亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861.00万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861.00万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

项目实施后可使上蔡县薄庄、董寨186户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，

缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约上蔡县城市现代化发展进程。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨两个村庄集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 186 户，征收房屋建筑面积 59,334 m²，征迁人数 809 人。项目拆迁后形成可出让土地面积 127.28 亩，用途为住宅兼容商业。

（二）项目建设概况

本项目位于上蔡县蔡都大道南侧、五龙源大道西侧、银杏路北侧、宋相路东侧。

本项目安置房规划用地面积 24,965.38 m²，总建筑面积 59,989.84 m²，包括地上建筑面积 49,970.29 m²，地下建筑面积 10,019.55 m²。其中，地上建筑包括：住宅建筑面积 46,872.00 m²，配套公建 3,098.29 m²，同时建设室外配套工程。该项目建成后，可提供安置住宅 391 套，安置户数 130 户，安置 564 人。

本项目货币化安置 167 套，安置面积 20,040.00 m²，安置户数 56 户，安置 245 人。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 31,958.87 万元，其中工程费用 12,844.20 万元，工程建设其他费用 10,318.35 万元(含拆迁补偿费 3,751.52 万元，安置区土地费用 5,617.18 万元)，基本预备费 1,158.13 万元，货币化安置费用 6,108.19 万元，建设期利息 1,530.00 万元。

2、资金筹措

本项目总投资 31,958.87 万元，拟申请债券资金 17,000.00 万元，剩余资金 14,958.87 万元，通过上蔡县财政资金安排。

（四）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：上蔡县住房委员会办公室

机构地址：河南省上蔡县蔡都镇南环一路 22 号

机构性质：事业单位

法定代表人：刘东坡

开办资金：12 万元

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目收益及现金流入预测以上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、2018-2019 年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为

前提，编制上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速 7.29%的 80%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目对 186 户村民进行征收，2018-2019 年项目周边地块成交情况如下表所示：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价(万 元/亩)
SCX-2019-30 号	二类居住兼容商业	上蔡县东环路西侧、 和谐大道北侧	2019/12/26	44.34	7,626	171.99
SCX-2019-29 号	二类居住兼容商业	上蔡县景贤路东侧、 和谐大道北侧	2019/7/19	52.31	8,998	172.00
SCX-2018-44 号	二类居住用地(兼容 商业设施用地)	上蔡县和谐大道北侧	2019/1/11	11.88	2,162	181.93
SCX-2018-14 号	二类居住兼容商业	蔡侯大道东段北侧、 景贤路东侧	2018/12/17	59.50	9,639	162.00
SCX-2018-28 号	二类居住兼容商业	上蔡县蔡都大道东段 南侧	2018/10/12	34.99	5,738	163.99
平均地价						170

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 170 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率为本次预测增速 7.29%的 80%。现预测项目出让区土地价格如下：

上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目出让土地价格预测表：

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
平均地价（万元/亩）	170.00	179.91	190.40	201.50	213.25	225.68	238.84

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 10%、10%、80%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 7.29%的 80%（即增速 5.83%）为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	合计
1	土地出让收入	2,714.22	2,872.45	24,319.34	29,906.01
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	81.43	86.17	729.58	897.18
3	农业土地开发基金（6 元/平方米）	5.09	5.09	40.73	50.91
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	54.28	57.45	486.39	598.12
5	新增建设用地有偿使用费（14 元/平方米）	11.88	11.88	95.04	118.80
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	81.43	86.17	729.58	897.18
7	项目建设总投资	3,195.89	3,195.89	25,567.10	31,958.87
8	土地出让净收益	-715.78	-570.20	-3,329.07	-4,615.05
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	-	-	-	-
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	-	-	-	-
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	2,480.11	2,625.69	22,238.03	27,343.82

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，上蔡县芦岗办事处薄庄、董寨棚户区改造项目土地挂牌

在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 5.83% 计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05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。
(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



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

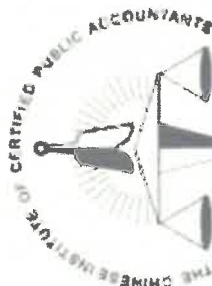


发证机关:



二〇一一年八月二十日

中华人民共和国财政部制



卡永军
姓 名 Full name 男
性 Sex
出生日期 Date of birth 1974-04-20
工作单位 Working unit 上海上会会计师事务所有限公司
身份证号 Identity card No. 312924740420425



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

证书编号: 410000130010
Certificate No.

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

发证日期: 1986 年 03 月 24 日
Date of Issuance



2019年3月30日



中国注册会计师协会

姓名: 王

Full name: 王

Sex: 女

Date of birth: 1985-03-15

Working unit: 河南分公司

Identity card No.: 411325198503154427



CPA



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



2019年3月30日

证书编号: 0100030846-0
No. of Certificate

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

批准日期: 2018年05月27日
Date of issuance

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2020）第 0048 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）拟申请棚改专项债券资金 32,000.00 万元，其中已使用 2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）—2019 年河南省政府专项债券（一期）债券资金 4,000.00 万元，利率 3.33%，期限五年；2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（二期）—2019 年河南省政府专项债券（七期）债券资金 4,900.00 万元，利率 3.3%，期限五年；2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）—2019 年河南省政府专项债券（十三期）债券资金 3,000.00 万元，利率 3.34%，期限五年。拟继续申请债券资金 20,100.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，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。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已发行（利率 3.33%）			已发行（利率 3.30%）		
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付
第一年	4,000.00		133.20	4,900.00		161.70
第二年			133.20			161.70
第三年			133.20			161.70

	已发行（利率 3.33%）			已发行（利率 3.30%）		
年度	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付
第四年			133.20			161.70
第五年		4,000.00	133.20		4,900.00	161.70
第六年						
第七年						
第八年						
第九年						
合计	4,000.00	4,000.00	666.00	4,900.00	4,900.00	808.50

（续上表）

	已发行（利率 3.34%）			拟申请（利率 4.5%）			应付本息
年度	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	
第一年	3,000.00		100.20				395.10
第二年			100.20	1,000.00		45.00	440.10
第三年			100.20	19,100.00		904.50	1,299.60
第四年			100.20			904.50	1,299.60
第五年		3,000.00	100.20			904.50	13,199.60
第六年						904.50	904.50
第七年						904.50	904.50
第八年					1,000.00	904.50	1,904.50
第九年					19,100.00	859.50	19,959.50
合计	3,000.00	3,000.00	501.00	20,100.00	20,100.00	6,331.50	40,307.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

汝南县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.30%、7.90%和 9.20%，近三年平均增速 8.46%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照汝南县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%（即 5.83%）进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 35%、10%、10%、25%、20%，以本次预测增速 5.83%的比例计算土地价格的增长，

债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 61,422.09 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.83%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.52。

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		395.1	395.10	
第二年		440.1	440.10	
第三年		1,299.6	1,299.60	
第四年		1,299.6	1,299.60	
第五年	11,900.00	1,299.6	13,199.60	19,602.34
第六年		904.5	904.50	5,878.71
第七年		904.5	904.50	6,172.96
第八年	1,000.00	904.5	1,904.50	16,210.91
第九年	19,100.00	859.5	19,959.50	13,557.17
合计	32,000.00	8,307.00	40,307.00	61,422.09
本息覆盖倍数	1.52			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期），预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年二月二十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，自 2008 年以来，不断加快推进棚户区改造工作进程。2013 年，国务院发布《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），提出“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户”。截至 2014 年末，全国累计改造各类棚户区达到 2050 万户，使人民群众生活条件得到极大改善。2015 年，全年持续开工 601 万套，超额完成年初确定的 580 万套目标任务。2016 年是“十三五”的开局之年，2016 年不仅按照棚户区改造三年计划（2015-2017 年）安排，全面完成了开工 600 万套的目标任务，而且表现出三个明显特点：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚改开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在 2016 年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚改货币化安置比例达到 48.5%，比 2015 年提高 18.6 个百分点。2017 年 1 月经国务院批准，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开的全国棚户区改造工作会议中要求：2017 年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务已经确定，要加快棚改进度，2017 年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住。

棚改是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，项目的建设对于加快城镇化建设，提高居民收入，缩小城乡差距具有积极的推进作用；在引导农民增加生活消费、加强农村基础设施建设的同时，启动农村新居建设是扩大投资的一大重点，对拉动经济平稳较快发展具有重要的现实意义。项目建成后不仅可以改善城市面貌，提升当地居民的生活品质，推进城乡一体化，建设城市新社区，培育现代新市民，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对汝南县的经济发展产生巨大的拉动作用。

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）拟对 360 户居民进行拆迁，拆迁范围为：南至古城大街，北至蔡州大街，东至王家巷，西至梁祝大道。安置区建设地点选址南至汝河北路，北至蔡州大街，东至王家巷，西至天中大道。项目区地质条件良好，居住环境适宜，交通便利，出行方便，适合本项目的建设。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升城市品位，改善人居环境，汝南县政府决定对汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）进行综合整治。

二、项目概况

（一）项目审批情况

2016 年 9 月 6 日，河南省保障性住房安居工程工作领导小组下发《关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划第一批的通知》（豫保安居办〔2016〕45 号），同意将老汝河片区棚户区改造项目（二期）列示其中。

2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发建字第 411727201800030 号建设工程规划许可证，同意汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的建设工程规划许可，建设规模 46,871.06 平方米。

2018 年 12 月 7 日，汝南县国土资源局下发《关于对汝南县老汝河片区棚户区改造项目（二期）用地的预审意见》（汝国土〔2018〕346 号），汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）用地符合国家产业政策、土地供应政策。

2018 年 12 月 7 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第 411727201800022 号建设项目选址意见书，同意汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）选址，拟建设规模 46,871.06 平方米。

2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局完成汝南县老汝河治理棚户区改造项目二期的《建设项目环境影响登记表》备案，备案号为：201841172700000089。

2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800042 号建设用地规划许可证，同意汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）的建设用地规划许可，规划用地面积 16,372.31 平方米。

2018 年 12 月 14 日，汝南县发展和改革委员会下发《关于汝南县老汝河治理棚户区改造项目二期可行性研究报告的批复》（汝发改投资〔2018〕12 号），同意建设老汝河治理棚户区改造项目二期。

（二）项目拆迁范围及规模

项目征收范围为南至古城大街，北至蔡州大街，东至王家巷，西至梁祝大道；项目共涉及汝河故道两岸 360 户居民的拆迁改造。本项目拆迁占地面积 430.06 亩，可用于出让土地 344.05 亩，涉及拆迁人数 1,440 人，计划征收房屋总建筑面积 92,520.00 m²。

（三）项目建设概况

1、项目位置

南至汝河北路，北至蔡州大街，东至王家巷，西至天中大道。

2、项目改造内容与规模

项目本次涉及内容计划建设安置住房套数共 773 套，其中新建安置房 288 套，货币化安置住房 485 套。安置区为异地安置，安置区规划总用地面积 16,373.21 m²（约合 24.56 亩），总建筑面积 46,871.06 平方米，其中地上建筑面积 37,196.75 m²（包含住宅建筑面积 33,698.91 m²、配套用房 3,497.84 m²），地下建筑（地下车库兼人防）面积 9,674.31 m²。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 43,732.96 万元，其中安置房建设投资 19,024.42 万元（含征地及拆迁补偿费用 4,912.73 万元），货币化安置费用 20,675.55 万元，基本预备费 1,985.00 万元，建设期利息 2,048.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 43,732.96 万元，拟申请债券资金 32,000.00 万元，剩余资金 11,732.96 万元，通过汝南县财政资金安排。

（五）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（六）项目建设单位基本情况

机构名称：汝南县住房和城乡建设局

机构地址：河南省汝南县汝宁街道云路街 30 号

机构性质：机关

负责人：冯新龙

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）收益及现金流入预测以汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）为基础，结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）土地出让收益预测表，以本次预测增速 5.83% 比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期），征收范围为南至古城大街，北至蔡州大街，东至王家巷，西至梁祝大道，项目共涉及汝河故道两岸 360 户居民的拆迁改造，近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)	平均地 价 (万 元/亩)
RN-2018-17 号	城镇住宅、商 服	清源路东侧、裴公 路北侧	2018-7-4	104.89	14,055.83	134	150.14
RN-2018-19- A1 号	城镇住宅、商 服	重阳路与西园路交 叉口西北角	2018-6-27	53.5	8,345.28	156	
RN-2018-19- A2 号	城镇住宅、商 服	重阳路与西园路交 叉口西北角	2018-6-27	63.93	10,356.36	162	
RN-2018-16 号	城镇住宅、商 服	西城大道东侧、白 马路南侧	2018-6-26	59.2	7,755.44	131	
RN-2017-23 号	城镇住宅、商 服	汝宁大道南侧、西 园路西侧	2018-3-10	89.02	10,059.17	113	
RN-2017-22 号	城镇住宅、商 服	富民路南侧、西园 路西侧	2018-1-23	51.79	7,819.81	151	
RN-2017-21 号	城镇住宅、商 服	古城大街与西园路 交叉口西南角	2018-1-23	24.93	5,085.94	204	

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价150.14 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率 5.83%。现预测项目出让区土地价格如下：

汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）出让土地价格预测表：

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
平均地价（万元/亩）	188.34	199.32	210.94	223.24	236.25

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 35%、10%、10%、25%、20%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 5.83%作为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
1	土地出让收入	22,679.29	6,857.57	7,257.36	19,201.17	16,256.48	72,251.88
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	680.38	205.73	217.72	576.04	487.69	2,167.56
3	农业土地开发基金（7.5 元/m ² ）	60.21	17.20	17.20	43.01	34.41	172.03
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	453.59	137.15	145.15	384.02	325.13	1,445.04
5	新增建设用地有偿使用费（16 元/m ² ）	128.45	36.70	36.70	91.75	73.40	366.99
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	680.38	205.73	217.72	576.04	576.04	2,255.90
7	项目建设总投资	15,306.54	4,373.30	4,373.30	10,933.24	8,746.59	43,732.96
8	土地出让净收益	5,369.75	1,881.77	2,249.58	6,597.09	6,013.23	22,111.41
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	536.98	188.18	224.96	659.71	601.32	2,211.14
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	536.98	188.18	224.96	659.71	601.32	2,211.14
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	19,602.34	5,878.71	6,172.96	16,210.91	13,557.17	61,422.09

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，汝南县老汝河治理棚户区改造项目（二期）土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%的情况下，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 5.83%计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

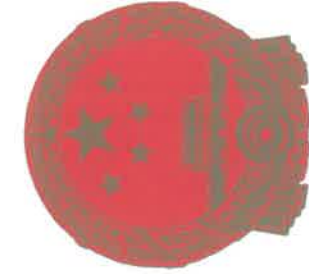
名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 李永强
 Full name: Li Yongqiang
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海上会会计师事务所有限公司
 Working unit: Shanghai Shenghui Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 3101050161770
 Identity card No.: 3101050161770



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

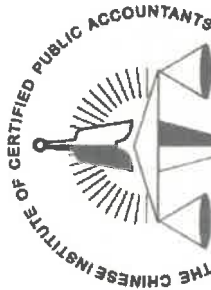
证书编号: 41000130010
 Certificate No.: 41000130010

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

发证日期: 1998年03月24日
 Date of issuance: 1998-03-24



2019年3月30日



中国注册会计师协会

姓名	张巨龙
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1976-05-01
Date of birth	
工作单位	上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit	
身份证号码	412924197605016038
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.

2019年3月30日

证书编号: 410000110020
No. of Certificate

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

发证日期: 2019年3月15日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/AccountantPrint.do?m=000000000142771030002059057>

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/AccountantPrint.do?m=000000000142771030002059057>

**杞县林庄城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090375 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年九月二十四日

杞县林庄城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090375 号

我们接受杞县住房和城乡建设局委托，对杞县林庄城中村改造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》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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杞县林庄城中村改造项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在杞县林庄城中村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

（一）项目位置

该项目位于开封市杞县金城大道南，东侧为经二路，西侧为经三路，南侧为祥苑路。

（二）项目建设周期

本项目建设期限为 36 个月，开工时间：2018 年 9 月 26 日，预计完工时间：2021 年 9 月 25 日。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 40,231.90 万元。

2.资金筹措方式

本项目总投资 40,231.90 万元，资金来源为：财政安排资金 20,231.90 万元，申请专项债券资金 20,000.00 万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

计划申请使用债券资金总额 20,000.00 万元，其中计划 2021 年申请 20,000.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 6 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 7 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00	20,900.00
合计		20,000.00	20,000.00			6,300.00	26,300.00

（二）现金净流入

1.基本假设条件及依据

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

2.项目概况

本项目拆迁区域位于河南省开封市杞县金城大道南，东侧为经二路，西侧为经三路，南侧为祥苑路。该拆迁区涉及拆迁住户 320 户，共拆迁占地面积 452 亩，拆迁建筑面积 21,369.99 m²。

本项目安置总用地面积 43,330.00 m²（约合 65 亩），总建筑面积 73,600.00 m²，其中地上建筑面积 58,520.00 m²，包括住宅建筑面积 57,170.00 m²，配套公建用房 1,350.00 m²；地下建筑 15,080.00 m²。

项目建成后，可提供安置房 680 套，全部用于拆迁户原地安置；项目配套建设区内道路、广场、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、消防、弱电等基础设施工程。

3.项目收益预测

（1）收入预测

本项目资金流入通过地块土地出让实现，本项目拆迁面积 452 亩，安置面积 65 亩，已出让面积 65.04 亩，可腾出出让地块面积 321.96 亩。

①腾出地块出让单价预测

通过查询杞县近几年交易的土地出让情况，预测杞县林庄城中村改造项目出让单价基数，具体明细如下：

序号	土地位置	出让方式	面积 (亩)	土地用途	挂牌出让单 价(万元/ 亩)	挂牌出让 金额(万 元)
1	经一路东侧、行政路北侧	网上挂牌	1.74	商用兼容住宅	106.80	185.37
2	东环路西侧、规划路北侧	网上挂牌	59.48	商用兼容住宅	101.47	6,035.24
3	经三路南段西侧	网上挂牌	51.35	商用兼容住宅	101.47	5,210.18
	合计		112.56		101.55	11,430.79

②土地转让亩数预测

按照债券存续期从第三年开始出售腾出地块至第七年出售完毕，分别完成土地出让土地面积的 5%、5%、10%、10%、70%。

③腾出地块转让收益预测

腾出地块价格增速方面，杞县 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 8.40%、5.50%、6.90%，近三年平均增速 6.93%，本次预测腾出地块目标增长率按照近三年平均增速与 2019 年增速孰低选取，故选取 6.90%作为增长率基数，以增长率 6.90%的 80.00%作为测算依据；

按照土地出让单价 101.55 万元/亩，每年增速 5.52%比例测算，第三年至第七年分别出让土地面积的 5%、5%、10%、10%、70%；

计算项目收入情况：

单位：人民币万元

项目	年度	金额/数量
拟出让面积（亩）	第 1 年	
	第 2 年	
	第 3 年	16.10
	第 4 年	16.10
	第 5 年	32.20
	第 6 年	32.20

项目	年度	金额/数量
	第 7 年	225.37
耕地指标价格	价格增幅	5.52%
	第 1 年	101.55
	第 2 年	107.16
	第 3 年	113.08
	第 4 年	119.32
	第 5 年	125.91
	第 6 年	132.86
	第 7 年	140.19
测算的土地出让收入	第 1 年	-
	第 2 年	-
	第 3 年	1,820.36
	第 4 年	1,920.81
	第 5 年	4,053.80
	第 6 年	4,277.56
	第 7 年	31,594.89
	合计	43,667.42

(2) 成本预测:

本项目现金流出主要包含以下内容:

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	14.1 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
国有土地收益基金	36.41	38.42	81.08	85.55	631.90	873.36
保障性安居工程资金	54.61	57.62	121.61	128.33	947.85	1,310.02
上解省财政费用	54.61	57.62	121.61	128.33	947.85	1,310.02
农业土地开发资金	4.54	4.54	9.08	9.08	63.56	90.80
教育资金	167.02	176.26	372.04	392.63	2,900.37	4,008.32
农田水利建设资金	167.02	176.26	372.04	392.63	2,900.37	4,008.32
上缴各项基金费用合计	484.21	510.72	1,077.46	1,136.55	8,391.90	11,600.84

(3) 土地出让净收益情况：

单位：人民币万元

年度	土地出让收入	缴纳的基金费用	土地出让净收益
第 3 年	1,820.36	484.21	1,336.15
第 4 年	1,920.81	510.72	1,410.09
第 5 年	4,053.80	1,077.46	2,976.34
第 6 年	4,277.56	1,136.55	3,141.01
第 7 年	31,594.89	8,391.90	23,202.99
合计	43,667.42	11,600.84	32,066.58

3、本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债务本息的项目相关收益为 32,066.58 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.22 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			现金流入
	偿还本金	利息支付	本息支出	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		900.00	900.00	
第 3 年		900.00	900.00	1,336.15

年度	本息支付			现金流入
	偿还本金	利息支付	本息支出	
第 4 年		900.00	900.00	1,410.09
第 5 年		900.00	900.00	2,976.34
第 6 年		900.00	900.00	3,141.01
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	23,202.99
合计	20,000.00	6,300.00	26,300.00	32,066.58
本息覆盖倍数	1.22			

三、总体评价结果

经测算，在杞县林庄城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 32,066.58 万元，应付债券本息合计 26,300.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

(以下无正文，为杞县林庄城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

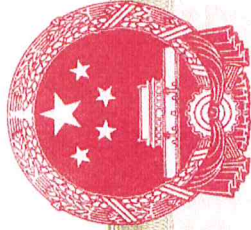
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年九月二十四日



营业执照

(副本)

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
91410100MA3X4YL00H

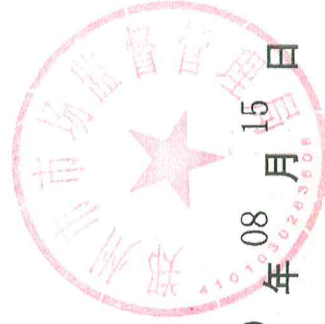
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

经营范围
审查企业财务报表；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。（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）

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15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



会计师事务所分所
执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



姓名 李变利
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-03-02
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 410725198503020045
Identity card No.

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号:
No. of Certificate

110001620149

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

发证日期:
Date of Issuance

2010 年 7 月 26 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
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

日
月
年

13年03月26日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2012年3月23日

日
月
年



年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
年检专用章

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

2019年3月30日



日
月
年

Annual Renewal Registration

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.



2017年3月30日

2016年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计帅工作单们变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder

中勤万信河南分

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to

事務所 CPAS

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

2016 9 2017

项 事 意 注

一、注册会计师执业业务，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、本证书遗失或灭失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

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 alienation shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting the 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.

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

同意調止
Agree the holder

中勤万信河南分

2014 3 年 5 月 日

同意调入
Agree the holder

中勤万信(特殊普通合伙)河南分所 (pas)

转入学协会盖章
Date of the transfer-in Institute of CPAS
2014年3月5日

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

同意調出 Agree the holder

中勤万信河南分

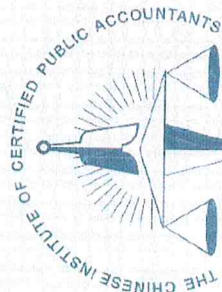
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 7 日

同意調入
Agree the holder

山东和信河南分

章益会协入转
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
2016年9月7日

2



此件与原件一致
再次复印无效

姓 Full name 刘 男
性 Sex
出生 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 411526199011032913



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: 370100010175
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 07月 03日
Date of Issuance /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2021〕第 0063 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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，在审核过程中我们结合舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目拟申请棚户区改造专项债券资金 30,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年	-	12,000.00	-	12,000.00	540.00	540.00
第二年	12,000.00	12,000.00	-	24,000.00	1,080.00	1,080.00
第三年	24,000.00	6,000.00	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第四年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第六年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第七年	30,000.00	-	12,000.00	18,000.00	1,350.00	13,350.00
第八年	18,000.00	-	12,000.00	6,000.00	810.00	12,810.00
第九年	6,000.00	-	6,000.00	-	270.00	6,270.00

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	9,450.00	39,450.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

漯河市 2017-2019 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.20%、9.20%和 9.20%，近三年平均增速 8.87 %。本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、经查询中国地价监测网，中部地区 2017 年至 2020 年度工业用地地价平均增速为 1.25%）拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目改造地块土地自债券存续期第六年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 25%、25%、25%、25%，本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 75,867.53 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019-2020 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.92。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	540.00	540.00	-
第二年	-	1,080.00	1,080.00	-
第三年	-	1,350.00	1,350.00	-
第四年	-	1,350.00	1,350.00	-
第五年	-	1,350.00	1,350.00	-
第六年	-	1,350.00	1,350.00	17,784.66
第七年	12,000.00	1,350.00	13,350.00	18,547.48
第八年	12,000.00	810.00	12,810.00	19,347.78
第九年	6,000.00	270.00	6,270.00	20,187.61
合计	30,000.00	9,450.00	39,450.00	75,867.53
本息覆盖倍数	1.92			

四、总体评价

经上述测算，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，本次评价的舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年四月〇八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

根据《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，我国已进入全面建成小康社会的决定性阶段，正处于经济转型升级、加快推进社会主义现代化的重要时期，也处于城镇化深入发展的关键时期，必须深刻认识城镇化对经济社会发展的重大意义，牢牢把握城镇化蕴含的巨大机遇，准确研判城镇化发展的新趋势新特点，妥善应对城镇化面临的风险挑战。其中，提高城市可持续发展能力是城镇化建设的重点发展目标：加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。加快推进集中成片城市棚户区改造，逐步将其他棚户区、城中村改造纳入城市棚户区改造范围，到 2020 年基本完成城市棚户区改造任务。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，新型城镇化建设重大工程之一：加快推进约 1 亿人居住的棚户区和城中村改造，到 2020 年基本完成城市棚户区改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级相结合，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。

根据《河南省新型城镇化规划(2014—2020 年)》，城镇化是现代化的必由之路，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。各级、各部门要切实提高对新型城镇化的认识，全面准确把握科学推进新型城镇化的重大意义、发展思路和目标任务，切实加强对城镇化工作的指导，着重解决农业转移人口市民化、城镇棚户区和城中村改造、城市综合承载能力提升、城乡发展一体化等问题，推进新型城镇化沿着正确方向发展。2020 年之前，还有 1000 多万农村人口亟待转移，城市建成区内涉及 200 多万户的城中村、棚户区需要改造。重点抓好三个一批、解决五个问题，围绕六个关键领域，实施重大专项，积极稳妥扎实有序推进新型城镇化。六个关键领域之一：着力破除城市内部二元结构，深入推进城镇棚户区和城中村改造。

根据《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，十三五期间，河南省将全面完成现有城镇棚户区和城中村改造，突出产业为基、就业为本，强

化住房、学校牵动，完善社会保障、农民权益保障、基本公共服务保障，解决“三个一批人”的城镇化问题，推动已进城就业定居的农民工落户、城中村居民居住条件改善、农村人口最大限度向城镇转移，努力缩小户籍人口城镇化率和常住人口城镇化率的差距。到 2020 年，累计改造城镇棚户区住房改造 1500 万套。

根据《舞阳县国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，以统筹城乡发展、加快城市化进程为目标，按照统筹规划、规范运作、配套改革、综合开发的总体要求，积极争取“两改”项目资金，借助政策支持，实现借力发展，大力推进“两改”和城市综合体建设，加快推进城中村改造，积极实施旧城区整体开发，全面提升城市承载力、吸聚力、拉动力，改善老城区落后面貌，根治脏乱差现象。2018 年底前，启动剩余全部旧城区和城中村改造工作，完成 40%的旧城区和城中村改造任务。到“十三五”末，全面完成所有旧城区和城村改造工作。

综上所述，本项目的建设，是响应国家推进棚户区改造政策的号召，符合国家产业政策，符合舞阳县城市总体规划，可以有效解决低收入家庭的居住问题，改善他们的住房条件，实现土地资源的集约高效使用，为舞阳县进一步发展创造条件。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目改造拆迁集体土地面积 2,106 亩，涉及村民 261 户、913 人，本次项目主要征收上述土地范围内的建筑物、构筑物及附属物设施等。

拆迁规模一览表

项目名称	拆迁四至范围	拆迁户数 (户)	拆迁房屋征收总面积(m ²)
辛安镇(朱堂康庄)城中村改造项目	舞阳县张家港路以南、铁路.以北、建业路以东、兴业路以西	261	45,548

（二）项目建设概况

项目拆迁范围位于舞阳县张家港路以南、铁路.以北、建业路以东、兴业路以西，改造拆迁集体土地面积 2106 亩，涉及村民 261 户、913 人，本次项目主要征收上述土地范围内的建筑物、构筑物及附属物设施等。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 37,714.80 万元，其中安置补偿费用 31,992.28 万元；其他费用 1,355.15 万元；基本预备费 1,667.37 万元；建设期利息 2,700.00 万元。

2、资金筹措

本项目总投资 37,714.80 万元，拟申请债券资金 30,000.00 万元，剩余资金 7,714.80 万元，通过舞阳县财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	37,714.80	14,540.00	14,800.00	8,374.80
二	资金筹措	37,714.80	14,540.00	14,800.00	8,374.80
1	发行债券	30,000.00	12,000.00	12,000.00	6,000.00
2	配套资金	7,714.80	2,540.00	2,800.00	2,374.80

（四）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：舞阳县住房和城乡建设局

机构地址：河南省漯河市舞阳县人民路 18 号

机构性质：机关

负责人：赵国松

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目收益及现金流入预测以舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目为基础，结合项目的建设期、2019-2020 年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目土地出让收益预测表，以本次预测商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 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）项目收益及现金流入预测

1、项目现金流入预测

（1）出让价格预测

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目改造拆迁后能够形成可出让土地为面积 2,106 亩，其中商业用地 1,073 亩，工业用地 1,033 亩。涉及村民 261 户、913 人，近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

地块/电子监管号	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)	平均地 价(万 元/亩)
4111212020B00037	其他商服 用地	县城深圳路 和贾湖大道 交叉口西北 角	2020/1/9	9.27	688.52	74.31	56.31
4111212017B00041	其他商服 用地	县城青岛路 与北三环路 交叉口东南 角	2017/4/10	10.99	581.56	52.91	
4111212020B00076	其他商服 用地	县城澧河路 西段北侧	2020/2/19	30.0183	1,561.04	52.00	
4111212017B00116	工业用地	漯舞铁路南 侧	2017/7/11	227.60	3,762.98	16.53	15.99
4111212020B00153	工业用地	县城创业路 和漯舞铁路 交叉口西北 角	2020/4/9	39.68	632.31	15.93	
4111212018B00179	工业用地	县城南环路 南侧	2018/8/3	62.34	874.79	14.03	

根据上述项目周边土地出让价格，商业用地按照平均地价 56.31 万元/亩预测土地价格，工业用地按照平均地价 15.99 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率为本次预测增速（商业用地 6.40%、工业用地 1%）。

（2）拟出让面积

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目改造拆迁后能够形成可出让土地为面积 2,106 亩，其中商业用地 1,073 亩，工业用地 1,033 亩。

（3）现金流入预测

假设舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目地块土地自债券存续期第六年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 25%、25%、25%、25%，本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）进行测算，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

项目		债券存续期内				
		第六年	第七年	第八年	第九年	合计
商服	预计出让面积（亩）	268.25	268.25	268.25	268.25	1,073.00
工业	预计出让面积（亩）	258.25	258.25	258.25	258.25	1,033.00
商服	预计出让单价（万元/亩）	72.28	75.98	79.87	83.96	-
工业	预计出让单价（万元/亩）	16.80	16.97	17.14	17.31	-
土地出让收入（万元）		23,727.71	24,764.14	25,851.53	26,992.58	101,335.96

2、政策性基金及费用

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30%提取。

（4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按 16 元/平方米计提。

（5）保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

（6）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

（7）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期内				
	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
上解省财政费用	711.83	742.92	775.55	809.78	3,040.08
农业土地开发资金	134.13	134.13	134.13	134.13	536.52
国有土地收益基金	474.55	495.28	517.03	539.85	2,026.71
新增建设用地有偿使用费	286.13	286.13	286.13	286.13	1,144.52
保障性安居工程资金	711.83	742.92	775.55	809.78	3,040.08
教育资金	1,812.29	1,907.64	2,007.68	2,112.65	7,840.26
农田水利建设资金	1,812.29	1,907.64	2,007.68	2,112.65	7,840.26
合计	5,943.05	6,216.66	6,503.75	6,804.97	25,468.43

3、土地出让收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为75,867.53万元，详见下表：

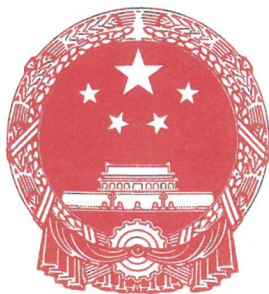
单位：万元

序号	项目	债券存续期				合计
		第六年	第七年	第八年	第九年	
1	土地出让收入	23,727.71	24,764.14	25,851.53	26,992.58	101,335.96
2	政策性基金及费用	5,943.05	6,216.66	6,503.75	6,804.97	25,468.43
3	可用于偿还债券本息的土地收益(1-2)	17,784.66	18,547.48	19,347.78	20,187.61	75,867.53

（四）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目累计净收益75,867.53万元，应付债券本金及利息合计39,450.00万元，项目运营净收益对债券本息的

覆盖倍数为 1.92 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

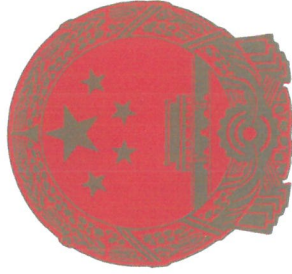
名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年06月06日



会计师事务所分所

执业证书

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

名称:

上会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人:

胡卫升

经营场所:

河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号:

310000084101

批准执业文号:

豫财会[2013]5号

批准执业日期:

2013年01月21日

发证机关:



二〇一一年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 卡永军
 Full Name: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of Birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海会计师事务所(特惠普通合伙)河南分所
 Working Unit: 上海会计师事务所(特惠普通合伙)河南分所
 身份证号码: 410105197404200170
 Identity Card No.: 410105197404200170



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: 410000130010
 No. of Certificate: 410000130010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of Issuance: 1998 年 03 月 24 日

2020年3月30日



姓名	张天龙
Full Name	
性别	男
Sex	
出生日期	1976-05-01
Date of Birth	
工作单位	上会会计师事务所（普通合伙）河南分所
Working Unit	
身份证号	412824197605016038
Ident. Card No.	



http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=711995060668314278838882058887

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: 410000110030
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: 2001 年 3 月 4 日
Date of Issuance

2020年3月30日

http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=711995060668314278838882058887

光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2# 安置区项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

和信综字（2020）第 090315 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年十月二十八日

目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	3
（三）投资估算与资金筹措方式	3
四、应付债券本息情况	4
五、项目收益情况	5
（一）基本假设条件及依据	5
（二）现金流入	6
（三）现金流出	9
（四）项目收益预测	10
（五）本息覆盖倍数	11
六、总体评价结果	13
七、使用限制	13

光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2#安置区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信综字（2020）第 090315 号

我们接受委托，对光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2#安置区项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2#安置区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县人民政府紫水街道办事处的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据光山县人民政府紫水街道办事处提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2#安置区项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 10 月出具的咨询报告。
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组。
“资料”	指本所咨询工作小组从光山县人民政府紫水街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息。
“本次发债项目”或“本项目”	指光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2#安置区项目。

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

- 1.查阅相关文件、资料与信息；
- 2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；
- 6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
- 7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目改造地位于：纺织路北侧，凤凰城南侧，18米生活路以西，朝阳庭院以东。

2.建设规模与内容

根据光山县发展和改革委员会《关于光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造2#安置区项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2020〕163号）文件：本项目主要建设内容包括：该项目占地约25亩，征收居民房屋50户，征收面积约为8,100.00平方米，拟建总面积约4,469.00平方米，其中：安置住房81套，10,000.00平方米，同步配套小区内外给排水管网、供电线路、道路、燃气管网等市政基础设施建设以及管理服务用房。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期为30个月。开工日期为2020年7月，完工日期预计为2022年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为16,500.00万元，其中：工程费用13,074.00万元，工程其它费用2,713.50万元，基本预备费712.50万元。项目投资估算表如下：

表1 项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
第一部分	工程费用	13,074.00
1	住宅	10,283.15

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
2	公共服务用房	854.40
3	地下工程	1,472.85
4	室外配套工程	463.60
第二部分	工程其它费用	2,713.50
1	建设单位管理费	200.00
2	工程监理费	180.00
3	工程勘察费	55.00
4	工程设计费	400.00
5	前期工作咨询费	40.00
6	环境影响咨询服务费	10.00
7	劳动安全卫生评审费	10.00
8	场地准备费及临时设施费	50.00
9	工程保险费	60.00
10	招标代理服务费	40.00
11	施工图审查费	60.00
12	工程造价咨询费	40.00
13	文物勘探费	15.00
14	节能评估报告费	10.00
15	其他费用	1,543.50
第三部分	基本预备费	712.50
估算总投资		16,500.00

2.资金筹措计划

本项目总投资约为 16,500.00 万元，项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措：已由财政安排建设资金 2,567.00 万元，拟申请债券资金 4,700.00 万元，财政资金安排 9,233.00 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	已投入	2020 年 11-12 月	2021 年度	2022 年 度	合计
1	财政投入	2,567.00	700.00	4,500.00	4,033.00	11,800.00

序号	项目	已投入	2020 年 11-12 月	2021 年度	2022 年 度	合计
2	专项债券资金			4,700.00		4,700.00
合计		2,567.00	700.00	9,200.00	4,033.00	16,500.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额4,700.00万元。2021年计划使用4,700.00万元，已使用2,000.00万元，本次申请使用2,700.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		4,700.00		4,700.00	4.50%	211.50	211.50
第 2 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
第 3 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
第 4 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
第 5 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
第 6 年	4,700.00			4,700.00	4.50%	211.50	211.50
第 7 年	4,700.00		4,700.00		4.50%	211.50	4,911.50
合计						1,480.50	6,180.50

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影

响；

7.根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为2.20%。

8.本项目债券存续期7年，建设期为30个月，已于2020年7月开工，预计完工日期2022年12月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第3年至第7年。

（二）现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入和停车位出租收入。

1. 土地出让收入

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地27,303.00平方米，规划为居住用地；可腾出土地3,560.00平方米，规划为商业用地。

（2）出让价格

参考近三年光山县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	竞得人	地号	宗地位置	土地用途	宗地面积 (平方米)	总价款 (万元)	单价 (元/平方米)
1	光山县中天置业有限公司	18-006	弦山北路东侧，规划十五米道路南侧	居住	8,483.02	1,976.54	2,330.00
2	信阳市中光实业有限公司	18-033	滨河北路北侧、二高分校西侧	居住	64,073.94	21,227.70	3,313.00
3	光山县金泰置业有限公司	19-010	光辉大道南侧，卧龙城小区对面	居住用地(R2, 兼容商业服务)	13,740.81	4,541.34	3,305.00
4	河南龙	18-041	弦山北路东侧、	居住	16,019.83	4,477.54	2,795.00

序号	竞得人	地号	宗地位置	土地用途	宗地面积 (平方米)	总价款 (万元)	单价 (元/平方米)
	盘置业有限公司		二十米规划道路南侧(天赐花园小区东侧)	(兼容商业服务)			
5	信阳展祥置业有限公司斛山乡蔡桥街道光白路南边	19-020	斛山乡蔡桥街道光白路南边	居住用地	11812.78	747.749	633.00
平均价格					2,475.20		

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 2,475.20 元/平方米进行测算。

参考近三年光山县土地出让情况，本项目拟出让商业用地参考价格如下：

	竞得人	地号	宗地位置	土地用途	宗地面积 (平方米)	总价款 (万元)	单价(万元/亩)
1	光山泰成置业有限公司	17-010	紫水大街东侧、牌坊路北侧	商住用地	29723.4	8,364.16	187.60
2	光山县远福置业有限公司	18-014	十里镇五里店村熊围孜组	商住用地	6,273.01	1,568.25	166.67
3	光山德厚昌业有限公司	18-031	牌坊路与规划十五米道路交汇处东南侧，秀水蓝湾一期西侧	商住用地	4,397.48	1,851.34	280.67
4	河南龙盘置业有限公司	18-041	弦山北路东侧、二十米规划道路南侧(天赐花园小区东侧)	商住用地	16,019.83	4,477.54	186.33
5	信阳展祥置业	19-020	斛山乡蔡桥街道	商	11,812.78	747.75	42.20

	竞得人	地号	宗地位置	土地用途	宗地面积(平方米)	总价款(万元)	单价(万元/亩)
	有限公司		光白路南边	住用地			
6	光山县泰裕置业有限公司	19-024	光白路北侧，金色水岸小区西侧	商住用地	3,682.95	1,138.03	206.00
7	光山县万都实业有限公司	19-025	西环路与司马光西路交汇处东南角，华中城南侧	商住用地	6,718.72	1,109.26	110.07
8	信阳齐林实业有限公司	19-035	中心大道与航空东路交汇处东南角	商住用地	24,745.88	5,951.38	160.33
平均价格							167.48

结合以上信息，本项目商业用地单价拟按 167.48 万元/亩，约 2,512.19 元/平方米进行测算。

(3) 增长率

土地价格增速方面，信阳市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 8.22%、6.70%、8.30%，近三年平均值 7.74%。本次预测按照信阳市近三年平均值的 80.00%取整预测土地价格增长率，即 6.00%。

考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地和商业用地均于债券存续期的第 3-7 年出让：第三年出让用地面积的 10.00%；第四年出让用地面积的 10.00%；第五年出让用地面积的 20.00%；第六年出让用地面积的 30.00%；第七年出让用地面积的 30.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

居住用地出让现金流入表

金额单位：人民币万元

债券存续期								
项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
面积/ (万平方米)	2.73	0.27	0.27	0.55	0.82	0.82		
单价(元/ 平方米)		2,475.20	2,623.71	2,781.13	2,948.00	3,124.88	3,312.37	3,511.11
出让收入(万元)	8,859.64			759.33	804.89	1,706.37	2,713.13	2,875.92

商业用地出让现金流入表

金额单位：人民币万元

债券存续期								
项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
面积/ (万平方米)	0.36			0.04	0.04	0.07	0.11	0.11
单价(元/ 平方米)		2,512.19	2,662.92	2,822.70	2,992.06	3,171.58	3,361.87	3,563.58
出让收入(万元)	1,172.47			100.49	106.52	225.82	359.05	380.59

2. 停车位出租收入

项目建成后共有用于可用于车位出租面积约 5,455.00 平方米，参考信阳市周边同类项目定价，本次测算出租单价拟按 0.40 元/天/m² 进行。

参考依据如下：

社区	地区	车位出租价格(元/天/m ²)
楚王城	平桥	0.11
中乐百花公馆-B区	羊山新区	0.42
印象欧洲	信阳-羊山新区	1.39
中铁领秀城福华园	信阳-浉河	1.00
福月园停车场	信阳-浉河	0.44

基于谨慎性原则，运营期第一年出租率按 70.00% 测算；第二年按

75.00%测算；第三年按 80.00%测算；第四年按 85.00%测算；第五年按 90.00%测算。考虑以上信息，则项目停车位出租现金流入情况如下：

项目	合计	债券存续期						
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
面积（万 m ² ）	2.73			0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
单价（元/天/m ² ）	2.00			0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
出租率(%)	4.00			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
出租车位收入（万元）	318.57			55.75	59.73	63.71	67.7	71.68

（三）现金流出

根据成本依据条件标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地使用费	14.00 元/m ²
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

项目	合计	债券存续期						
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
上解省财政费用	300.97			25.79	27.34	57.97	92.17	97.70

项目	合计	债券存续期						
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
农业土地开发资金	16.12			1.86	1.86	3.72	4.31	4.37
国有土地收益基金	200.64			17.20	18.23	38.64	61.44	65.13
保障性安居工程资金	300.97			25.79	27.34	57.97	92.17	97.70
土地开发费用	200.64			17.20	18.23	38.64	61.44	65.13
新增建设用地使用费	40.88			4.34	4.34	8.68	11.68	11.84
教育资金	897.19			76.76	81.41	172.66	274.90	291.46
农田水利建设资金	897.19			76.76	81.41	172.66	274.90	291.46
合计	2,854.60			245.70	260.16	550.94	873.01	924.79

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 7,496.08 万元，具体如下：

表 4 项目收益预测表

项目	合计	债券存续期						
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目收入	10,350.68			915.57	971.14	1,995.90	3,139.88	3328.19
项目成本	2,854.60			245.7	260.16	550.94	873.01	924.79
项目收益	7,496.08			669.87	710.98	1,444.96	2,266.87	2,403.40

（五）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 7,496.08 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5 本息覆盖倍数明细表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		211.50	211.50	
第 2 年		211.50	211.50	
第 3 年		211.50	211.50	669.87
第 4 年		211.50	211.50	710.98
第 5 年		211.50	211.50	1,444.96
第 6 年		211.50	211.50	2,266.87
第 7 年	4,700.00	211.50	4,911.50	2,403.40
合计	4,700.00	1,480.50	6,180.50	7,496.08
本息覆盖倍数	1.21			

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，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。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为光山县官渡河一、二桥区域棚户区改造 2#安置
区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州

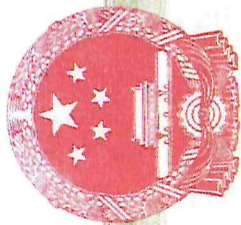


中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二〇年十月二十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

经营范围 审查企业财务报表；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。（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）

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 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



会计师事务所分所 执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日



证书序号：5003333

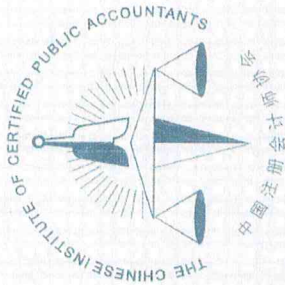
说明

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

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



李变利

姓名	李变利
性别	女
出生日期	1985-03-02
工作单位	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号	410725198503020045
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.



此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 110001620149
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: 2010 年 07 月 02 日
Date of Issuance /y /m /d

2020年3月30日
/y /m /d



姓名 王静娜
性别 女
出生日期 1992-04-19
工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 410329199204191520
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

此件与原件一致
再次复印无效

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

370100010172

证书编号:
No. of Certificate

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

2019 07 03
年 月 日
/y /m /d



2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

**淮滨县港南社区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090100 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月十五日

目 录

专项评价报告	3
一、简称与定义	4
二、方法与限制	4
三、项目概况	5
（一）项目情况	5
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措方式	5
四、应付债券本息情况	7
五、项目收益情况	7
（一）基本假设条件及依据	8
（二）现金流入	8
（三）现金流出	10
（四）项目收益预测	10
（五）本息覆盖倍数	11
六、总体评价结果	12
七、使用限制	13

淮滨县港南社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090100 号

我们接受委托，对淮滨县港南社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解淮滨县港南社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况而实施。淮滨县房产管理中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据淮滨县房产管理中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对淮滨县港南社区棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 2 月出具的咨询报告。
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组。
“资料”	指本所咨询工作小组从淮滨县房产管理中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息。
“本次发债项目”或“本项目”	指淮滨县港南社区棚户区改造项目。

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

- 1.查阅相关文件、资料与信息；
- 2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位

提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目改造地位于红云路西侧、青年节南侧。

2.建设规模与内容

根据淮滨县发展和改革委员会《关于淮滨县港南社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改城镇〔2017〕243号）文件：本项目主要建设内容包括：淮滨县港南社区棚户区改造项目征收范围项目东至五号码头，西至老建行，南至南大埂，北至南大街东段。计划征收429户，征收面积45,000.00平方米，新建安置房套430套。位于红云路西侧、青年节南侧。占地面积13,534.90平方米，总建筑面积29,776.78平方米。

（二）项目建设周期

本项目建设期24个月。计划开工时间2020年4月，于2022年3月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 16,500.00 万元，其中：建筑工程费 8,933.03 万元，安装工程费 893.3 万元，基础设施配套工程 595.54 万元，工程其它费用 1,094.67 万元，土地平整费 32.48 万元，拆迁安置房 4,260.00 万元，基本预备费 690.98 万元。

表 1 项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
第一部分	工程费用	10,421.87
1	建筑工程费	8,933.03
2	安装工程费	893.30
3	基础设施配套工程	595.54
第二部分	工程其它费用	1,094.67
1	监理费	208.44
2	勘察设计费	364.77
3	环境影响评价费	62.53
4	施工图审查费	41.69
5	前期咨询费	28.50
6	造价咨询费	31.27
7	招投标	83.37
8	扬尘治理	190.72
9	保险费	31.27
10	临时设施费	52.11
第三部分	土地平整费	32.48
第三部分	拆迁安置费	4,260.00
第三部分	基本预备费	690.98
估算总投资		16,500.00

2.资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 5,000.00 万元，财政资金安排 11,500.00 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2020 年 4-12 月	2021 年度	2022 年 1-3 月	合计
1	财政投入	4,000.00	6,000.00	1,500.00	11,500.00
2	专项债券资金		5,000.00		5,000.00
合计		4,000.00	11,000.00	1,500.00	16,500.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额5,000.00万元。2021年计划使用5,000.00万元，已使用4,000.00万元，本次申请使用1,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新 增本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	利率	当年应 付利息	当年还本 付息合计
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 3 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 4 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 5 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 6 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 7 年	5,000.00		5,000.00		4.50%	225.00	5,225.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,575.00	6,575.00

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦根据国家年度统计公报，2017年、2018年、2019年居民消费价格上涨幅度分别为1.60%、2.10%、2.90%，三年平均涨幅为2.20%。

⑧本项目债券存续期7年，建设期为24个月，计划于2020年4月开工，预计完工日期2022年3月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第3年至第7年。

（二）现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地67.50亩，规划为居住用地。

2.出让价格

参考近三年淮滨县土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如

下：

序号	用地性质	宗地位置	面积 (公顷)	价款 (万元)	单价 (元/平方米)
1	住宅用地	青年街南侧、楚相大道西侧	4.32	9,798.38	2,269.20
2	住宅用地	朝阳街南侧里层	0.35	680.15	1,967.00
3	住宅用地	正义街南侧、闫河路东侧	2.89	6,567.00	2,273.07
4	住宅用地	龙泉路西侧、青年街南侧	0.29	566.28	1,950.00

基于谨慎性原则，淮滨县港南社区棚户区改造项目土地出让单价按照 120.00 万元/亩进行测算。

3.增长率

土地价格增速方面，淮滨县 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 8.40%、9.00%、7.90%，近三年平均增速 8.33%。本次预测按照淮滨县近三年 GDP 平均增速的 80.00%比例计算土地价格增长，即土地价格增长率为 6.67%。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5-7 年出让：第五年出让 6.75 亩；第六年出让 13.50 亩；第七年出让 47.25 亩。则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
面积/亩					6.75	13.50	47.25	67.50
单价（万元/亩）	120.00	128.00	136.54	145.65	155.36	165.72	176.77	
出让收入					1,048.68	2,237.22	8,352.38	11,638.28

（三）现金流出

根据成本依据条件标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	15.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

项目	债券存续期			
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上解省财政费用	31.46	67.12	250.57	349.15
农业土地开发资金	2.03	4.05	14.18	20.26
国有土地收益基金	20.97	44.74	167.05	232.76
保障性安居工程资金	31.46	67.12	250.57	349.15
土地开发费用	20.97	44.74	167.05	232.76
教育资金	94.18	200.95	750.30	1,045.43
农田水利建设资金	94.18	200.95	750.30	1,045.43
合计	295.25	629.67	2,350.02	3,274.94

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 8,363.34 万元，具体如下：

项目	债券存续期			
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
项目收入	1,048.68	2,237.22	8,352.38	11,638.28
项目成本	295.25	629.67	2,350.02	3,274.94
项目收益	753.43	1,607.55	6,002.36	8,363.34

（五）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 8,363.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.27 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		225.00	225.00	
第 2 年		225.00	225.00	
第 3 年		225.00	225.00	
第 4 年		225.00	225.00	
第 5 年		225.00	225.00	753.43
第 6 年		225.00	225.00	1,607.55
第 7 年	5,000.00	225.00	5,225.00	6,002.36
合计	5,000.00	1,575.00	6,575.00	8,363.34
本息覆盖倍数	1.27			

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，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。

（本页无正文，为淮滨县港南社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项
评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年二月十五日



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、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；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。（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）

成立日期 2015年11月05日

营业期限

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15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



会计师事务所分所
执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123408x
Identity card No.



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

2019年3月30日

年 月 日



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

年 月 日

此件与原件一致
再次复印无效



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

110001629949

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

2013 年 12 月 03 日



2015年03月30日

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.



2016年3月30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.

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

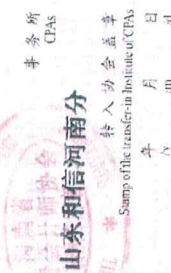
年/月/日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



2016年9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时应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、注册会计师停止执业接受业务时，应将本证书缴还至省注册会计师协会。
- 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.

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



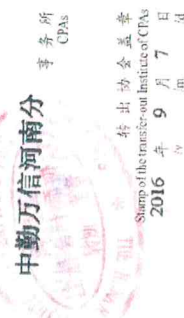
同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

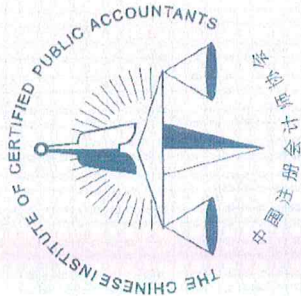
同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12



姓名 王静娜
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1992-04-19
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码 410329199204191520
 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.

**此件与原件一致
 再次复印无效**

证书编号: 370100010172
 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 04 月 03 日
 Date of Issuance y /m /d

年 月 日
 /y /m /d